

НАЛОГОВЫЕ ВЫЧЕТЫ ПРИ ПОКУПКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В ИПОТЕКУ

КАРАУЛОВ Д. А.,

магистрант факультета права,
Владимирский филиал РАНХиГС

Аннотация: в статье рассматриваются виды налоговых вычетов, которые покупатель может получить при покупке недвижимости в ипотеку. Поясняется суть и механизм возврата средств из федерального бюджета. В качестве примера приводится реальная ситуация.

Abstract: This paper discusses the types of tax deductions the buyer can get when buying property with a mortgage. It explains the nature and mechanism of the return of federal funds. The paper uses a real situation as an example.

Ключевые слова: ипотечный кредит, налоговый вычет, налог, налоговые льготы, материнский капитал.

Keywords: mortgage, tax deduction, tax, tax benefits, maternity capital.

Ипотечное кредитование в современных условиях приобретает все большее значение как для граждан, так и для государства. Государство с целью повышения спроса покупки недвижимости в ипотеку предлагает гражданам все новые и новые стимулирующие выгоды. В частности, это касается налоговых вычетов по ипотеке, которые относятся к одному из двух видов налогового имущественного вычета. Данное законное право российскому налогоплательщику гарантирует статья 220 Налогового кодекса РФ⁹⁰.

Согласно законодательству РФ при покупке квартиры, дома или земельного участка вы можете вернуть себе часть денег в размере уплаченного вами подоходного налога. Данный налоговый вычет прописан в Налоговом кодексе РФ (ст. 220 НК РФ) и направлен на то, чтобы предоставить гражданам возможность приобрести или улучшить свое жилье.

Купив квартиру или дом в ипотеку, по заявлению в налоговую инспекцию с суммы покупки (не более 2 млн. рублей) будет предоставлен налоговый вычет. При действующей налоговой ставке подоходного налога 13% покупатель максимально может вернуть себе 260 тысяч рублей.

При покупке квартиры по ипотеке вернуть можно не только 13% от стоимости квартиры (но не превышающей 2 млн. рублей), но и 13% от процентов, уплаченных банку за пользование кредитом. Изменения в закон о налоговых вычетах с 2014 г. ограничили максимальную сумму для выплаты по процентам в 3 млн. рублей. То есть до 2014 г. можно вернуть 13% от всей переплаты по кредиту, после принятия – только с суммы, не превышающей 3 млн. рублей.

Налоговый вычет не предоставляется:

а) при покупке квартиры/дома у взаимозависимых лиц (супруга, детей, родителей, братьев/сестер, работодателя и т.п.);

⁹⁰ Российская газета. 1998. № 148-149.

б) если человек уже исчерпал свое право имущественного вычета.

Спорным вопросом является вопрос предоставления налогового вычета с использованием материнского капитала. Многие специалисты⁹¹ были уверены, что такая возможность предусмотрена, другие⁹² – нет. Однако ответ дала налоговая служба, которая пояснила, что сумма материнского капитала не будет учитываться при налоговом вычете, так же как при использовании любых других субсидий и дотаций.

Для возврата денег необходимо подать декларацию 3-НДФЛ и пакет следующих документов в налоговую по месту жительства⁹³:

- 1) паспорт;
- 2) свидетельства об ИНН;
- 3) справка о доходах физического лица (форма 2-НДФЛ);
- 4) договор купли-продажи;
- 5) свидетельство о государственной регистрации права;
- 6) платежные документы, подтверждающие факт оплаты;
- 7) кредитный договор с банком; справка об удержанных процентах за год, которую получают в банке; платежные документы, подтверждающие факт оплаты кредита;
- 8) заявление на налоговый вычет.

Налоговая инспекция проводит проверку представленных документов, которая длится до 3 месяцев. По исте-

чении трех месяцев на указанный почтовый адрес заявитель получает уведомление о предоставлении налогового вычета (или об отказе).

После этого заявитель приносит заявление и копию сберкнижки (или данные кредитной карты) в налоговую инспекцию, и в течение двух недель ему перечисляют деньги.

Способы получения возврата подоходного налога при покупке недвижимости в ипотеку являются специфическими⁹⁴.

Первый способ заключается в том, что после приобретения квартиры по ипотеке заявитель подает в налоговый орган по месту прописки налоговую декларацию установленного образца, а также установленный перечень необходимых документов. После рассмотрения этих документов налоговая служба решает, удовлетворить ли требование, и если ответ положительный, то после представления информации о личном функционирующем банковском счете заявителю должны будут перечислить соответствующую сумму. Однако эта сумма не будет выплачена сразу, а только по мере погашения ипотечного кредита, поэтому каждый год заявителю нужно будет получать у банка-кредитора документы о произведенных платежах с учетом процентов и вместе с другими документами направлять их в налоговый орган.

Второй способ – получать возврат подоходного налога по месту работы. По сути, налог на доходы физических лиц ежемесячно взимается с заработной платы. Поэтому заявитель может обратиться в налоговую инспекцию и получить специальный документ –

⁹¹ Егоров В.А. Имущественный налоговый вычет: доли нет, а вычет есть // Налоговый вестник. 2012. № 5. С. 85.

⁹² Якушев А. М. Имущественный налоговый вычет при кредитовании при покупке жилья и земли // Бизнес в законе. 2010. № 2. С. 54.

⁹³ Евстигнеева Т. С. Недвижимое имущество в гражданском и налоговом законодательстве // Труды института государства и права Российской академии наук. 2012. № 4. С. 7.

⁹⁴ Капкаев А.А. Налоговые вычеты по НДС: споры о периодах // Налоговый вестник. 2014. № 5. С. 68.

уведомление своего работодателя о получении налогового вычета. Такой документ даст заявителю право на «повышенную» зарплату. Если раньше налог взимался в бюджет, то теперь его вместе с заработной платой будут отдавать лично заявителю. Каждый год необходимо заново получать этот документ и отдавать в бухгалтерию работодателя.

Преимуществом первого варианта является более быстрое получение возврата денег, недостатком – куча хлопот по оформлению документов и ежегодной их подаче налоговому органу. Преимущество второго варианта – осязаемая видимость возврата подоходного налога, главный же недостаток – возврат такой будет происходить очень медленно, если «белая» зарплата у заявителя небольшая.

Рассмотрим теперь круг лиц, которые имеют право получить налоговый вычет.

Налоговым вычетом могут воспользоваться налоговые резиденты РФ, работающие по найму и отчисляющие подоходный налог в бюджет. Предприниматели и безработные граждане право на возмещение налога не имеют, так как не уплачивают подоходный налог в бюджет.

Поэтому получить имущественный налоговый вычет могут граждане, у которых есть доходы, облагаемые налогом по ставке 13%. В первую очередь это те, кто работает по найму и имеет «белую» зарплату. Если зарплата «серая», то можно рассчитывать на вычет только с официальной суммы доходов. Если гражданин работает одновременно на нескольких работах, то можно получить вычет с дохода от всех работ. Кроме зарплаты могут быть и другие доходы, облагаемые налогом по ставке 13%. Например, доход от сдачи имуще-

ства в аренду, от продажи ценных бумаг или другого имущества и пр. Налог, уплаченный с таких доходов, можно получить обратно при оформлении имущественного налогового вычета.

Не могут получить возврат подоходного налога:

а) физические лица-предприниматели, использующие специальные налоговые режимы;

б) неработающие пенсионеры;

в) женщины в декретном отпуске. Однако они могут получить возврат налога после выхода на работу и оформления необходимых документов.

Срока давности для подачи заявления на имущественный налоговый вычет нет. Если квартира была приобретена более 3 лет назад, то вычет можно получить с доходов, полученных за последние прошедшие три года, подав в налоговую инспекцию декларации за эти периоды⁹⁵.

Если ипотечный кредит был оформлен в иностранной валюте, то при расчете налогового вычета все платежи по кредиту пересчитываются в рубли по курсу ЦБ на день платежа.

Законодательство по налоговым вычетам при покупке недвижимости в ипотеку постоянно меняется.

Так, с 1 января 2014 г. изменились условия налогового вычета при покупке недвижимости, в том числе при использовании ипотечного кредитования. Теперь вычет может быть предоставлен в размере расходов на покупку либо на строительство одного или нескольких объектов имущества и не может превышать 2 миллиона рублей. Ранее общий размер вычета не мог превышать 2 миллиона все тех же рублей на квартиру. Проще говоря, каждый на-

⁹⁵ Добрюха А.М. Сэкономьте на налогах // Юрист вуза. 2014. № 2. С. 57.

логоплатательщик может получить вычет до двух миллионов рублей с одной или нескольких квартир или домов, тогда как раньше вычет полагался в размере не больше двух миллионов с квартиры и делился на всех собственников.

Можно отметить также следующие изменения. С 1 января 2014 года максимальная сумма возврата налога составляет 3 000 000 руб (ст. 220 НК РФ, п. 8). До 1 января 2014 года предельная сумма не была установлена. Поэтому если по договору о предоставлении в кредит 5 млн. рублей переплата составит 4 млн. рублей, то при определении учитываются только 2 млн. рублей для суммы покупки (до 260 тыс. рублей) и 3 млн. рублей для процентов (до 390 тыс. рублей).

С 2014 г. допускается возможность налогового вычета за несовершеннолетних детей для родителей – то есть перенесения налогового вычета на лиц, фактически понесших расходы.

Таким образом, расчет имущественного вычета при ипотеке с 2014 г. происходит следующим образом. Приведем пример расчета получения налогового вычета с покупки квартиры по ипотеке. Допустим, приобретается квартира по ипотеке стоимостью

5500000 рублей, из них размер первоначального взноса составляет 1100000 рублей, сумма кредита 4400000 руб., срок кредитования 10 лет. Максимальная сумма из расходов по стоимости квартиры, которая берется в расчет для налогового вычета, составляет 2000000 руб., значит, налоговый вычет будет рассчитываться из этой предельной суммы. Получается, из приобретенной квартиры стоимостью 5500000 руб. налоговый вычет равен 13% от 2000000 руб. и составит 260000 руб.

Далее рассчитывается еще один налоговый вычет из суммы выплаченных процентов за пользование кредитом. Предположим, процентная ставка составляет 12% годовых в рублях, тогда общая сумма выплаченных процентов при сроке кредитования в 10 лет и сумме кредита в 4400000 руб. ориентировочно составит 3200000 руб. Из-за поправок в законе расчет выплаты будет происходить из максимально допустимой суммы по процентам – 3000000 руб., и налоговый вычет, который получит заемщик, будет равен 390000 руб. В итоге общая сумма налогового вычета составит 650000 руб., в которые входят 260000 руб. за стоимость объекта и 390000 руб. за выплаченные проценты.

ЛИТЕРАТУРА

1. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ // Российская газета. 1998. № 148-149. ISBN 5981191686.
2. Добрюха А.М. Сэкономьте на налогах // Юрист вуза. 2014. № 2. С. 57 – 59. ISSN 2073 – 9702.
3. Евстигнеева Т.С. Недвижимое имущество в гражданском и налоговом законодательстве // Труды института государства и права Российской академии наук. 2012. № 4. С. 75 – 86. ISSN 2073 – 4522.
4. Егоров В.А. Имущественный налоговый вычет: доли нет, а вычет есть // Налоговый вестник. 2012. № 5. С. 85 - 87. ISSN 0869-4400.
5. Капкаев А.А. Налоговые вычеты по НДС: споры о периодах // Налоговый вестник. 2014. № 5. С. 66 - 71. ISSN 2306-4668.
6. Якушев А.М. Имущественный налоговый вычет при кредитовании при покупке жилья и земли // Бизнес в законе. 2010. № 2. С. 54 – 56. ISSN 1816-921X.