

Право на имущественный налоговый вычет

Каждый гражданин, приобретающий жилье, может рассчитывать на получение имущественного налогового вычета в соответствии с законодательством РФ. Используя это право, вы можете вернуть себе определённую сумму уже уплаченного налога на доходы физических лиц (НДФЛ) или не уплачивать в будущем сумму, которую удерживают каждый месяц из вашей заработной платы. Ставка НДФЛ составляет 13%.

Имущественный налоговый вычет предоставляется в размере фактических расходов на приобретение (строительство) жилья, но не превышающих 2 млн руб. (т.е. вы сможете вернуть себе уплаченный/не платить в будущем НДФЛ на сумму макс. 260 тыс. руб. (2 млн руб. * 13%). А в случае приобретения (строительства) жилья в кредит (ипотека) — также в сумме уплаченных процентов за пользование ипотечным кредитом, но не более 3 млн руб. (т.е. вы сможете также вернуть себе уплаченный/не платить в будущем НДФЛ на сумму макс. 390 тыс. руб.).

Таким образом, общая сумма максимального возможного имущественного налогового вычета для ипотечных заёмщиков составляет до 650 тыс. руб. Законодательством Российской Федерации предусмотрено, что повторное предоставление указанных налоговых вычетов не допускается.

Право на имущественный налоговый вычет возникает в том году, в котором вы получили передаточный акт и свидетельство о собственности, и распространяется на весь календарный год.

Получение имущественного налогового вычета по окончании календарного года в налоговой инспекции.

Для этого необходимо:

1. Заполнить налоговую декларацию (по форме 3-НДФЛ). Быстро и без ошибок можно оформить 3-НДФЛ с помощью сайта www.nalog.ru:
 - через сервис «Личный кабинет». Для этого у вас должен быть доступ в личный кабинет;
 - либо скачайте программу для подготовки сведений по форме 3-НДФЛ.
2. Получить справку (по форме 2-НДФЛ) из бухгалтерии по месту работы о суммах начисленных и удержанных налогов на доходы физических лиц за соответствующий год.
3. Подготовить копии документов, подтверждающих право на жильё:
 - при приобретении квартиры или комнаты — договор о приобретении квартиры или комнаты, акт о передаче квартиры или комнаты или свидетельство о государственной регистрации права собственности на квартиру или комнату;
 - при погашении процентов по кредиту — кредитный договор, договор об ипотеке (при наличии), график погашения кредита.
4. Подготовить копии платёжных документов:
 - подтверждающих расходы налогоплательщика на приобретение (строительство) жилья (квитанции к приходным ордерам, банковские выписки о перечислении денежных средств со счёта покупателя на счёт продавца, расписки и т. п.);
 - свидетельствующих об уплате процентов по кредитному договору — справка об уплаченных за год процентов за пользование кредитом.
5. При приобретении (строительстве) жилья в общую совместную собственность подготовить:

- копию свидетельства о браке;
- письменное заявление (соглашение) о договорённости сторон-участников сделки (супругов) о распределении размера имущественного налогового вычета между ними.

Точный перечень документов рекомендуем уточнить в налоговой инспекции по вашему месту жительства. Право на получение налогоплательщиком имущественных налоговых вычетов должно быть подтверждено налоговой инспекцией в срок, не превышающий 3-х месяцев со дня подачи заявления и документов. После проверки ваших документов налоговая инспекция должна вынести решение — одобрить возврат налога или не одобрить. Затем, в случае одобрения, в течение месяца на ваш счёт, реквизиты которого вы предоставили, должна быть переведена сумма возвращаемого налога на доходы физических лиц.

Получение имущественного налогового вычета в течение всего года при обращении к работодателю, предварительно подтвердив это право в налоговой инспекции.

Для этого налогоплательщику необходимо:

1. Подготовить копии документов, подтверждающих право на получение имущественного налогового вычета (аналогичны п.3, 4 указанных выше).
2. Написать и предоставить в налоговую инспекцию по месту жительства заявление на получение уведомления о праве на имущественный налоговый вычет с приложением копий документов, подтверждающих это право.
3. По истечении 30 дней получить в налоговой инспекции уведомление о праве на имущественный налоговый вычет и предоставить его работодателю, которое будет являться основанием для не удержания НДФЛ из суммы выплачиваемых физическому лицу доходов до конца года.
4. При подаче в налоговую инспекцию копий документов, подтверждающих право на вычет, необходимо иметь при себе их оригиналы для проверки налоговым инспектором.

Если имущественный налоговый вычет полностью не использован налогоплательщиком в текущем году, то его остаток переносится на последующие годы до полного его использования. Наиболее удобный способ получения имущественного налогового вычета — по окончании календарного года в налоговой инспекции за весь год сразу. В том случае, если вы уже обращались за получением вычета и у вас осталась небольшая сумма, подлежащая к возврату, вы можете, не дожидаясь окончания года, получить имущественный налоговый вычет через своего работодателя.

Исключения!

Внимание! Имущественный налоговый вычет на сумму расходов на приобретение (строительство) жилья не применяется в следующих случаях:

- Если оплата строительства (приобретения) жилья произведена за счёт средств работодателей или иных лиц, средств материнского (семейного) капитала, а также за счёт бюджетных средств.
- Если сделка купли-продажи совершается между физическими лицами, являющимися взаимозависимым (т. е. сделки с супругом, родителями (усыновителями), детьми (в т. ч. усыновлёнными), полнородными и неполнородными братьями и сёстрами, опекуном, попечителем, подопечным).