



## ИМУЩЕСТВЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ ВЫЧЕТЫ И КАК ИХ ОФОРМИТЬ



## Уполномоченный по правам человека в Самарской области Гальцова Ольга Дмитриевна



Налоговый кодекс Российской Федерации закрепляет обязанность граждан по оплате соответствующих налогов (на имущество, доходы и т.д.).

Помимо обязанности по уплате налогов законодательство Российской Федерации содержит и право для налогоплательщика на возврат части оплаченных налогов на доходы физических лиц.

Статья 219 Налогового кодекса Российской Федерации содержит исчерпывающий перечень видов налоговых вычетов. Предлагаемый Вашему вниманию буклет завершает цикл буклетов о самых распространённых и часто используемых видах налоговых вычетов, рассказывая о порядке

оформления имущественных налоговых вычетов.

Надеемся, предложенная информация поможет Вам реализовать право по оформлению налоговых вычетов.

Налоговые вычеты — это уменьшение налоговой базы и, как следствие, снижение суммы налогов. Если налоги уже уплачены, с помощью налоговой льготы можно вернуть часть налога на доходы физических лиц (далее - НДФЛ) на счет налогоплательщика.

Порядок предоставления налоговых вычетов регулирует ст. 219 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ).

### ИМУЩЕСТВЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ ВЫЧЕТЫ

Порядок предоставления имущественных налоговых вычетов установлен ст. 220 и 221.1 НК РФ.

Вычет на приобретение имущества состоит из трех частей и предоставляется по расходам:

1. на новое строительство или приобретение на территории Российской Федерации объекта жилой недвижимости (долей в них), земельных участков под них;
2. на погашение процентов по целевым займам (кредитам), полученным от российских организаций или индивидуальных предпринимателей, фактически израсходованным на новое строительство или приобретение на территории Российской Федерации жилья (доли (долей) в нем), земельного участка под него;
3. на погашение процентов по кредитам, полученным в российских банках, для рефинансирования (перекредитования) займов (кредитов) на строительство или приобретение на территории Российской Федерации жилья (доли (долей) в нем), земельного участка под него.

**Обратите внимание! Вычет можно получить при покупке квартиры у компании или физического лица. Если продавец — ваш близкий родственник или член семьи,**

**то вычет получить нельзя.**

Оформить налоговый вычет может налоговый резидент Российской Федерации<sup>1</sup>, имеющий официальный доход, с которого он уплачивает 13% НДФЛ (кроме дивидендов).

**То есть нерезиденты, безработные, ИП на специальных режимах (которые не платят НДФЛ), самозанятые и другие лица, не имеющие дохода с налоговой ставкой 13%, на возврат налога права не имеют.**

Максимальные суммы имущественных налоговых вычетов ограничены и разнятся в зависимости от вида вычета.

Обратите внимание, что имущественные налоговые вычеты на приобретение имущества предоставляются налогоплательщику только один раз в жизни. Но, если гражданин не полностью получил максимальную сумму соответствующего имущественного вычета, он вправе использовать его для возврата по другим объектам недвижимости. Если налогоплательщик воспользовался правом на получение имущественного налогового вычета не в полном размере, остаток вычета может быть перенесен на последующие налоговые периоды до полного его использования (пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ).

При этом имущественные налоговые вычеты на продажу имущества могут применяться неограниченное число раз — но в пределах максимального размера налогового вычета в одном налоговом периоде.

Максимальная сумма расходов на новое строительство или приобретение на территории Российской Федерации жилья, с которой будет исчисляться налоговый вычет - 2 000 000 рублей.

То есть максимальный размер имущественного налогового вычета, который Вы сможете получить — 260 000 рублей.

В случае приобретения имущества после 1 января 2014 года предельный размер вычета применяется к расходам, понесенным на приобретение как одного, так и нескольких объектов недвижимости.

Например, вы купили квартиру за 1 500 000 рублей и получили за нее налоговый вычет в размере 195 000 рублей. Через несколько лет вы решили продать эту квартиру и купить другую. Тогда вы сможете еще раз запросить вычет и вам вернут налог в пределах оставшегося лимита: 260 000 – 195 000 = 65 000 рублей.

Максимальная сумма расходов на строительство и приобретение жилья (земли под него) при погашении процентов по целевым займам (кредитам) - 3 000 000 рублей.

Ограничение суммы уплаченных по целевым займам (кредитам) процентов, принимаемых к вычету, применяется к займам (кредитам), полученным после 1 января 2014 года. Суммы уплаченных процентов по целевым займам (кредитам), полученным до 2014 года, могут быть включены в состав имущественного вычета в полном размере без каких-либо ограничений.

В состав расходов, учитываемых при расчёте имущественного налогового вычета, входят:

1. При новом строительстве или приобретении на территории Российской Федерации жилого дома (доли/долей в нём):
  - разработка проектной и сметной документации;
  - приобретение строительных и отделочных материалов;
  - собственно приобретение жилого дома (доли/долей в нём), в том числе на стадии незаконченного строительства;
  - работы или услуги по строительству (достройке) и отделке;
  - организация на жилом объекте электро-, водо- и газоснабжения и канализации (в

<sup>1</sup> Согласно п. 2 ст. 207 НК РФ налоговыми резидентами признаются физические лица, фактически находящиеся в Российской Федерации не менее 183 календарных дней в течение 12 следующих подряд месяцев, при несоблюдении указанного срока лицо признается нерезидентом.

том числе автономных).

2. При покупке на территории Российской Федерации квартиры или комнаты (доли/долей в них):

собственно покупка квартиры или комнаты (доли/долей в них);

приобретение прав на квартиру или комнату (доли/долей в них) в строящемся доме;

приобретение отделочных материалов;

работы, связанные с отделкой квартиры или комнаты (доли/долей в них), в том числе разработка проектной и сметной документации на проведение отделочных работ.

Принятие к вычету расходов на достройку и отделку приобретенного дома или отделки приобретенной квартиры или комнаты возможно только в том случае, если в соответствующем договоре указано приобретение незавершенным строительством жилого дома, либо квартиры или комнаты (прав на них) без отделки.

**Важно! Прочие расходы, помимо перечисленных, в составе имущественного вычета не учитываются, например, расходы, связанные с перепланировкой и реконструкцией помещения, покупкой сантехники и иного оборудования, оформлением сделок и т.д.**

**Вычет по покупке жилья нельзя получить в следующих случаях:**

1. если оплата строительства (приобретения) жилья произведена за счёт средств работодателей или иных лиц, средств материнского (семейного) капитала, а также за счёт бюджетных средств;

2. если сделка купли-продажи заключена с гражданином, являющимся по отношению к налогоплательщику взаимозависимым<sup>2</sup>.

3. если жилье было унаследовано или получено в подарок.

При приобретении имущества в общую долевую собственность до 1 января 2014 года размер вычета распределяется между совладельцами в соответствии с их долей/долями собственности.

В случае приобретения имущества после 1 января 2014 года распределение размера вычета в случае приобретения жилья в общую долевую собственность отменено. Имущественный вычет предоставляется в размере фактически произведенных расходов каждого из собственников в пределах общего установленного лимита вычета.

При этом родители, имеющие несовершеннолетних детей и приобретающие жильё в общую с ними долевую собственность, вправе применить имущественный вычет без распределения по долям.

Если жильё было приобретено по договору мены с доплатой, это не является поводом для отказа в получении имущественного вычета, поскольку Налоговым кодексом не запрещен такой вариант приобретения жилья.

Имущество, приобретенное супругами во время брака, является их совместной собственностью, поэтому они оба имеют право на вычет, в том числе - право распределить его по договоренности.

## КАК ПОЛУЧИТЬ НАЛОГОВЫЕ ВЫЧЕТЫ

Существует два варианта возврата налога: через инспекцию Федеральной налоговой службы и через работодателя.

### Через налоговую инспекцию

Вычет через инспекцию можно получить после окончания календарного года, в

<sup>2</sup> Взаимозависимыми лицами признаются: физическое лицо, его супруг (супруга), родители (в том числе усыновители), дети (в том числе усыновленные), полнородные и неполнородные братья и сестры, опекун (попечитель) и подопечный (ст. 105.1 НК РФ).

котором были расходы.

Вам необходимо заполнить декларацию 3-НДФЛ и вместе с сопутствующими документами передать в налоговую инспекцию по месту постоянной регистрации.

Также Вы можете заполнить декларацию 3-НДФЛ в электронном виде с помощью сервиса «Личный кабинет налогоплательщика» на официальном сайте Федеральной налоговой службы (<https://lk2.service.nalog.ru/lk/>).

Камеральная проверка обычно длится три месяца. Затем в течение 10 дней выносится решение, и еще месяц потребуется на перечисление средств на ваш счет.

## ВЫЧЕТ С ДОХОДА ОТ ПРОДАЖИ ИМУЩЕСТВА

Если вы решите продать недвижимость, машину, валюту, золото и другое имущество, для начала стоит выяснить, придется ли вам при этом платить налог.

Этого не нужно делать, когда вы владели жильем дольше пяти лет (иногда и трех лет, например если получили квартиру в наследство), нежилой недвижимостью и другим имуществом – больше трех лет.

В остальных случаях вы должны будете подать в налоговую инспекцию декларацию 3-НДФЛ, рассчитать и заплатить подоходный налог. **При этом сможете оформить налоговый вычет.**

При продаже квартиры, дома или земли сумму, с которой вам придется перечислить налог, разрешается уменьшить на 1 000 000 рублей.

**Важно!** Когда жилье стоит дешевле, подавать декларацию и платить налог вообще не нужно. Но это максимальный размер вычета, который дается человеку на все сделки с жилой недвижимостью в течение года.

Например, в один год вы продаете квартиру и дом в деревне – вам нужно сложить доход от их продажи, вычесть из него 1 000 000 рублей, а с остатка заплатить налог по ставке 13%. Если провести сделки в разные годы, то можно будет оформить вычет по каждой из них.

Для нежилой недвижимости и движимого имущества лимит ниже – 250 000 рублей в год. Учтите, что на ценные бумаги этот тип вычета не распространяется.

**Важно!** В 2022 и 2023 годах не нужно декларировать доход и платить налог при продаже золотых слитков. Но на слитки из других металлов эта льгота не распространяется.

Учтите, что в некоторых ситуациях вместо вычета выгоднее использовать другую льготу. Сумму от продажи имущества можно уменьшить на расходы, которые вы понесли при его покупке, и заплатить 13% налога только с разницы. Если имущество подешевело, налога вообще не будет, так как не возникло дохода. Но вам придется подать декларацию и подтвердить снижение цены: договорами, чеками или квитанциями, оставшимися от сделок. Иначе вы рискуете получить штраф из налоговой инспекции.

Иногда, помимо цены покупки, разрешается вычесть из стоимости продажи и другие траты. Например, вы вложились в квартиру без отделки, сделали в ней дорогой ремонт и через год продаете. В этом случае свои расходы можно будет подтвердить не только договором купли-продажи самого жилья, но и чеками на стройматериалы, договорами об оплате работ.

Рассчитайте сумму налога сами обоими способами и выберите менее затратный вариант.

Например. Инга купила квартиру за 2 500 000 рублей, а через два года продала ее за 3 000 000 рублей. Если она воспользуется вычетом на продажу жилья, то ей придется заплатить:  $(3\,000\,000 - 1\,000\,000) \times 13\% = 260\,000$  рублей. Гораздо выгоднее использовать вычет на расходы. Тогда нужно будет отчислить в налоговую:  $(3\,000\,000 - 2\,500\,000) \times 13\% = 65\,000$  рублей.

## КАК ПОЛУЧИТЬ НАЛОГОВЫЕ ВЫЧЕТЫ

Существует два варианта возврата налога: через инспекцию Федеральной налоговой службы и через работодателя.

### Через налоговую инспекцию

Вычет через инспекцию можно получить после окончания календарного года, в котором были расходы.

Вам необходимо заполнить декларацию 3-НДФЛ и вместе с сопутствующими документами передать в налоговую инспекцию по месту постоянной регистрации.

Также Вы можете заполнить декларацию 3-НДФЛ в электронном виде с помощью сервиса «Личный кабинет налогоплательщика» на официальном сайте Федеральной налоговой службы (<https://lk2.service.nalog.ru/lk/>).

Камеральная проверка обычно длится три месяца. Затем в течение 10 дней выносится решение, и еще месяц потребуется на перечисление средств на ваш счет.

**Важно!** Имущественный налоговый вычет можно получить по окончании года в упрощенном порядке без представления налоговой декларации (по форме 3-НДФЛ) и документов, подтверждающих право на вычет.

Источником данных, подтверждающих право на вычет, будет информация, имеющаяся в распоряжении налоговых органов, в том числе, полученная налоговыми органами в рамках информационного обмена с внешними источниками – банками, органами исполнительной власти.

При наличии у налогоплательщика права на получение имущественных налоговых вычетов за соответствующий налоговый период, заявителю будет направлено в личный кабинет налогоплательщика предзаполненное заявление на получение налогового вычета в упрощенном порядке, для его дальнейшего акцептования.

Подробная информация о получении налоговых вычетов по НДФЛ в упрощенном порядке содержится в разделе «Упрощенный порядок получения вычетов по НДФЛ» на официальном сайте Федеральной налоговой службы.

### Вычет при обращении к работодателю

Имущественный налоговый вычет можно получить и до окончания налогового периода при обращении к работодателю, предварительно подтвердив это право в налоговом органе. Для этого налогоплательщику необходимо:

1. Написать в произвольной форме заявление на получение уведомления от налогового органа о праве на имущественный вычет.

2. Подготовить копии документов, подтверждающих право на получение имущественного вычета.

3. Предоставить в налоговый орган по месту жительства заявление на получение уведомления о праве на имущественный вычет с приложением копий документов, подтверждающих это право.

4. По истечении 30 дней получить в налоговом органе уведомление о праве на имущественный вычет.

5. Предоставить выданное налоговым органом уведомление работодателю, которое будет являться основанием для удержания НДФЛ из суммы выплачиваемых физическому лицу доходов до конца года.

## КУДА ОБРАТИТЬСЯ ПО ВОПРОСАМ ОФОРМЛЕНИЯ НАЛОГОВЫХ ВЫЧЕТОВ И ОБЖАЛОВАНИЯ РЕШЕНИЙ МЕЖРАЙОННЫХ НАЛОГОВЫХ ИНСПЕКЦИЙ

### Управление Федеральной налоговой службы по Самарской области

443110, г. Самара, ул. Циолковского, д. 9

Контакт-центр 8-800-222-2222

Приемная: +7 (846) 933-50-10, +7 (846) 933-50-11, +7 (846) 933-50-12

По вопросам «неформальной занятости населения»: +7 (846) 933-51-31

Факс: +7 (846) 242-04-70

### Как обратиться к Уполномоченному по правам человека в Самарской области?

Направить письменное обращение в адрес Уполномоченного по правам человека в Самарской области вы можете:

1. Лично

- в канцелярию по адресу: г. Самара, ул. Ленинградская, д. 75, 2 этаж, каб. 1;

- в приемную граждан по адресу: г. Самара, ул. Маяковского, д. 20.

Время приема обращений:

Понедельник: в канцелярии – с 14.00 до 18.00, в приемной граждан – с 12.00 до 18.00

Вторник-четверг с 9.00 до 18.00

Пятница с 9.00 до 17.00

Обед с 13.00 до 13.48

Суббота, воскресенье – выходные дни.

2. Посредством почтового отправления по адресу: 443020, г. Самара, ул. Ленинградская, 75.

3. По электронной почте [Ombudsman.Samara@yandex.ru](mailto:Ombudsman.Samara@yandex.ru)

4. Через официальный интернет-сайт Уполномоченного по правам человека в Самарской области <https://www.ombudsman63.ru>

Все вопросы, связанные с организацией приема граждан в аппарате Уполномоченного, порядком направления обращений, а также иные интересующие Вас вопросы относительно деятельности Уполномоченного вы можете разрешить, обратившись по телефону: (846) 337-29-03

