Ответы на вопросы читателей для рубрики

Вопрос 1.

В октябре 2014года гражданин купил квартиру за 2 млн. рублей. В декабре 2014года он безвозмездно подарил квартиру (или половину квартиры) члену семьи. Ранее имущественные налоговые вычеты гражданин не оформлял. Сохраняется ли за этим гражданином право на оформление имущественного налогового вычета, и в пределах какой суммы?

Ответ:

Согласно пп. 2 п. 1 ст. 220 Налогового кодекса РФ (далее Кодекс) при определении размера налоговой базы по НДФЛ налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в сумме фактически произведенных налогоплательщиком расходов на приобретение на территории РФ квартиры, но не более 2 000 000 руб.

Если в налоговом периоде имущественный налоговый вычет не может быть использован полностью, его остаток может быть перенесен на последующие налоговые периоды до полного его использования.

Кодексом не предусмотрена утрата права на данный имущественный вычет, в случае если он еще не использовался (не использован полностью), а приобретенная квартира передается по договору дарения другому физическому лицу.

Следовательно, за гражданином сохраняется право на имущественный вычет в сумме фактически произведенных налогоплательщиком расходов на приобретение на территории РФ квартиры, но не более 2 000 000 руб. даже в случае дарения данного имущества.

Вопрос 2.

В 2011 году гражданин приобрел квартиру за 1,2 миллиона рублей. Получил имущественный налоговый вычет за 2011, 2012, 2013г. (вычет оформлялся в части расходов на приобретение недвижимости, т.е. без кредитов и займов). При покупке недвижимости в 2014 (или в 2015) году сохранится ли у гражданина право на получение имущественного налогового вычета и в пределах какой суммы?

Ответ:

С 2014 г. вступило в силу правило о том, что имущественный налоговый вычет в составе расходов на приобретение имущества можно получить по нескольким объектам до того момента, как налогоплательщик использует свое право на вычет в сумме 2 000 000 руб. (пп. 3 п. 1, пп. 1 п. 3 ст. 220 НК РФ). Но данным правом гражданин может воспользоваться только в том случае, если до 01.01.2014 он таким имущественным налоговым вычетом не пользовался.

Таким образом, гражданин, который начал пользоваться имущественным вычетом с 2011г., по новому имуществу, купленному в 2014, не сможет воспользоваться имущественным налоговым вычетом.

Вопрос 3.

Мы купили квартиру 1,5 – комнатную квартиру впервые. Имеем ли право на налоговый вычет? Каков его максимальный размер? От чего зависит сумма вычета, и какие документы необходимо предоставить в налоговую инспекцию, чтобы его получить?

Ответ:

Согласно пп. 2 п. 1 ст. 220 Налогового кодекса РФ (далее Кодекс) при определении размера налоговой базы по НДФЛ налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в сумме фактически произведенных налогоплательщиком расходов на приобретение на территории РФ квартиры, но не более 2 000 000 руб.

Если в налоговом периоде имущественный налоговый вычет не может быть использован полностью, его остаток может быть перенесен на последующие налоговые периоды до полного его использования.

 Если стоимость приобретенной квартиры менее 2 млн. руб. и она куплена после 01.01.2014г., то имущественный налоговый вычет в пределах 2 млн. руб. можно добрать по другому имуществу, приобретенному в последствии. И, естественно, чем выше доход гражданина, тем он раньше закончит пользоваться данным вычетом. Так как использовать имущественный вычет по купленной квартире, это – получить из бюджета налог на доходы (13% от стоимости квартиры, но не более 260000руб.) удержанный и перечисленный работодателем в бюджет из заработной платы.

Имущественные налоговые вычеты предоставляются при подаче налогоплательщиком налоговой декларации в налоговые органы по окончании налогового периода и пакета документов:

- Договор приобретения квартиры (либо комнаты) с приложениями и дополнительными соглашениями к нему (в случае заключения) (например, договор купли-продажи, договор мены) – копия;

- Документы, подтверждающие оплату (например, платежные поручения, банковские выписки о перечислении денежных средств со счета покупателя на счет продавца) – копия;

- Документы, подтверждающие право собственности на квартиру (либо комнату) (Свидетельство о государственной регистрации права) – копия;

- Заявление на возврат НДФЛ.

В целях упрощения заполнения налоговой декларации на официальном сайте ФНС России (www.nalog.ru) к услугам налогоплательщиков размещена форма налоговой декларации по налогу на доходы физических лиц (форма 3-НДФЛ), порядок и примеры ее заполнения, а также автоматизированная программа, с помощью которой можно заполнить и произвести расчет показателей декларации.

Одновременно сообщаем, что в соответствии с п. 8 ст. 220 Кодекса указанный имущественный налоговый вычет может быть предоставлен налогоплательщику до окончания налогового периода при его обращении с письменным заявлением к работодателю при условии подтверждения права налогоплательщика на имущественный налоговый вычет налоговым органом. В таком случае представление налоговой декларации по налогу на доходы физических лиц не требуется.