

Практика показывает, что вернуть НДФЛ при покупке жилья не так уж и просто. Один даже самый мелкий недочет в бумагах — и в вычете откажут. В этом материале вместе с московскими инспекторами вы разберетесь в нюансах оформления имущественного вычета.

Налоговый кодекс РФ позволяет получить от государства имущественный вычет при покупке жилья. Сделать это можно только единожды. По существу вычет — это возвращенный налог на доходы физлиц. Поэтому и получить деньги может человек, у которого есть доходы и с них удерживают НДФЛ по ставке 13 процентов. Нельзя получить вычет с тех доходов, налог с которых рассчитан по другой ставке. Например, с дивидендов, выигрышей, выручки предпринимателя на «упрощенке». Еще одно ограничение — на вычет не могут претендовать те, кто купил жилье у взаимозависимых лиц (родственников, руководства и т. д.).

Теперь о сумме. Если право собственности на квартиру вы получили в период с 1 января 2008 года, то вернуть можно 260 тыс. руб. (2 000 000 руб. 13%). Если же вы вступили в права собственности раньше, то размер вычета будет только 130 тыс. руб. (1 000 000 руб. 13%).

Получить имущественный вычет можно двумя способами. Первый: через ИФНС. Для этого по окончании года нужно подать в налоговую инспекцию декларацию по форме 3-НДФЛ, заявление на вычет и пакет документов, подтверждающих право на него. Деньги вам перечислят на указанный в заявлении расчетный счет. Но нужно иметь в виду, что за год можно вернуть не больше того НДФЛ, который за это же время вы заплатили со своих доходов. Остальное переносится на следующие годы.

Второй способ получения имущественного вычета: через работодателя. С ваших доходов не будут удерживать налог до тех пор, пока его сумма не перекроет весь положенный вычет. Не перечислять НДФЛ бухгалтер может только после того, как получит от работника разрешение на вычет, выданное ИФНС.

Так что в любом случае сначала придется иметь дело с налоговой. И будьте готовы к тому, что налоговики заворачивают бумаги из-за любого недочета. Какие документы нужно собрать и на какие нюансы обратить внимание, нам рассказала заместитель

Автор: Administrator
11.12.2012 10:16 -

начальника отдела налогообложения физических лиц УФНС по г. Москве **Светлана Хромова**

— Светлана Викторовна, какие документы потребуются жителю Москвы, чтобы оформить вычет?

— Подтвердить свое право на имущественный вычет налогоплательщик может, представив в ИФНС ряд документов. Это свидетельство о праве собственности на квартиру, комнату, жилой дом или доли в них и договор купли-продажи.

При приобретении прав на квартиру в строящемся доме — договор долевого участия в строительстве, а также акт о передаче квартиры или доли в ней налогоплательщику. При покупке земельных участков, на которых будет построен или уже имеется жилой дом, — документ, подтверждающий право собственности на земельный участок, и документ о праве собственности на жилой дом.

Помимо этого требуются письменное заявление, налоговая декларация по форме 3-НДФЛ, справка о доходах физического лица по форме 2-НДФЛ с места работы. Декларацию можно распечатать с нашего сайта http://www.r77.nalog.ru/fl/fl_ndfl/fl_dekl_d/fo/. Также нужны платежные документы — квитанции к приходным ордерам, банковские выписки о перечислении денежных средств со счета покупателя на счет продавца, товарные и кассовые чеки, подтверждающие произведенные расходы на приобретение или строительство жилого объекта.

Если человек хочет получать вычет через работодателя, то ему потребуется специальное уведомление о праве на имущественный вычет у налогового агента. Получить его можно в ИФНС по месту постановки на налоговый учет на основании заявления и перечисленных выше документов.

— Налогоплательщик, проживающий в Москве, купил квартиру в Подмосковье. Куда ему обращаться за вычетом?

Автор: Administrator
11.12.2012 10:16 -

— В ИФНС, где налогоплательщик состоит на учете. То есть в московскую инспекцию.

— **Можно ли одновременно заявить вычет и на обучение, и на покупку квартиры?**

— Да, можно. Вычет на обучение называется социальным. Заявить о праве на него можно в течение трех лет по окончании календарного года, когда человек оплачивал обучение. Социальные вычеты государство предоставляет в размере фактически произведенных расходов, но не более 120 тыс. руб. в год (п. 2 ст. 219 Налогового кодекса РФ). Согласно статье 229 Налогового кодекса РФ, налогоплательщик по окончании календарного года подает в инспекцию декларацию по форме 3-НДФЛ, в которой указывает все полученные им в налоговом периоде доходы, уплаченные суммы налога, а также заявляет налоговые вычеты.

Отмечу, что законодательством не предусмотрен перенос части неиспользованного социального вычета на другой налоговый период. А вот перенести остаток имущественного вычета при покупке жилья на следующие годы можно. Так что, если размер полученного за год дохода меньше общего размера налоговых вычетов, на которые претендует налогоплательщик, целесообразно полностью указать в декларации сумму на обучение и частично имущественный вычет, перенеся его остаток на следующий налоговый период.

Ответы на вопросы по имущественному вычету в письмах УФНС

Суть вопроса	Мнение московских налоговиков	Комментарий
Есть акт приема-передачи и договор купли-продажи квартиры, но нет оформления за него	Итого вы можете вернуть 13% от суммы, которую вы заплатили за квартиру.	Налоговики считают, что если у вас есть акт приема-передачи и договор купли-продажи, то вы можете вернуть 13% от суммы, которую вы заплатили за квартиру.
Может ли один из супругов получить имущественный вычет?	Да, если вы оба не получили вычеты в предыдущие годы.	Налоговики считают, что если вы оба не получили вычеты в предыдущие годы, то один из супругов может получить имущественный вычет.
Квартира в строящемся доме, стоимость доделана, но не оплачена	Да, если вы оплатили стоимость квартиры.	Налоговики считают, что если вы оплатили стоимость квартиры, то вы можете вернуть 13% от суммы, которую вы заплатили за квартиру.