

Башкирская республиканская
организация Профсоюза работников
народного образования и науки
Российской Федерации

Республиканский комитет

Серия «Имею право!»

МОЙ ПРОФСОЮЗНЫЙ КРУЖОК

ВЫПУСК 5

г. Уфа
февраль 2006 г.

Подготовлен правовой службой рескома Профсоюза:
Мусин Р.Д., Яруллин С.Р.
Под редакцией Шагалеевой Э.Ф.

тел. 273-18-43

www.eduprofrb.ru

e-mail: eduprof@rb.ru

Тема: Имущественные налоговые вычеты.

Цель:

- ознакомиться с условиями и порядком возмещения части расходов на продажу, покупку или строительство недвижимости за счет возврата уплаченного в бюджет налога на доходы физических лиц
- использовать законное право на применение имущественных налоговых вычетов
- способствовать росту правовой грамотности членов профсоюза

Материалы: Налоговый кодекс РФ (ст.220 НК РФ), письмо Федеральной налоговой службы от 2 ноября 2005г. №04-2-02/482 «О порядке использования имущественного налогового вычета».

***И**мущественный налоговый вычет. Что это?*

Покупка-продажа недвижимости - всегда событие. У нас голова идет кругом, столько всего нужно не забыть сделать, оформить, заплатить! А про налоги помните? Это важно. Каждый человек, получая доходы в Российской Федерации, уплачивает в бюджет налог на доходы физических лиц (далее - НДФЛ) единая ставка НДФЛ – 13%) и в то же время каждый плательщик НДФЛ имеет право на получение имущественных налоговых вычетов. Это, по существу, возвращенный налог на доходы

Воспользоваться вычетом можно как при продаже, так и при покупке недвижимости. Чтобы реализовать право на уменьшение или возмещение уже уплаченного налога, понадобятся документы. Советуем Вам сохранять все документы, связанные с затратами на покупку, строительство или ремонт недвижимости.

***П**раво на имущественный вычет при строительстве и приобретении недвижимости.*

Это право наступает при затратах на:

- строительство жилья;
- приобретение жилья;
- погашение процентов по целевым займам (кредитам), полученным от кредитных и иных организаций РФ на строительство или приобретение жилья.

При строительстве или приобретении жилого дома или доли в нем, в имущественный вычет, как правило, включаются следующие фактические расходы:

- приобретение дома, в том числе не завершеного строительством;

- разработка проектно-сметной документации;
- приобретение строительных и отделочных материалов;
- работы или услуги по строительству и отделке;
- подключение к сетям электро-, водо-, газоснабжения и канализации или создание их автономных источников.

При приобретении квартиры или доли в ней, в имущественный вычет, как правило, включаются следующие фактические расходы:

- приобретение квартиры или прав на квартиру в строящемся доме;
- приобретение отделочных материалов;
- работы, связанные с отделкой квартиры.



Обратите внимание: принятие к вычету расходов на достройку и отделку купленного дома или отделку приобретенной квартиры возможно в том случае, если в договоре купли-продажи, указано приобретение не законченного строительством жилого дома или квартиры (прав на квартиру) или доли в них без отделки.

Если квартира приобретена на вторичном рынке и имеет внутреннюю отделку (электропроводку, сантехническое оборудование, настиленные полы и др.), расходы на ремонт не будут приняты в составе имущественного вычета.

Имущественный налоговый вычет предоставляется на основании письменного заявления и платежных документов, оформленных в установленном порядке и подтверждающих факт уплаты денежных средств по произведенным расходам (квитанции к приходным ордерам, банковские выписки о перечислении денежных средств со счета покупателя на счет продавца, товарные и кассовые чеки, акты о закупке материалов у физических лиц с указанием в них адресных и паспортных данных продавца и другие документы).

Если имущество приобретается в общую долевую либо общую совместную собственность и затраты на приобретение имущества несут все будущие совладельцы, то сумма имущественного налогового вычета распределяется между всеми совладельцами (покупателями) в соответствии с их долей собственности (см. пример №1).

Общая сумма для имущественного налогового вычета не может превышать 1 000 000 рублей, следовательно, максимальная сумма вычета составит 130 000 рублей.



Обратите внимание: если полученный доход в календарном году не позволяет использовать имущественный налоговый вычет полностью в одном налоговом периоде, остаток налогового вычета может быть перенесен на последующие налоговые периоды до полного его использования.

Где получить вычет?

Имущественные налоговые вычеты предоставляются на основании письменного заявления налогоплательщика при подаче им налоговой декларации в налоговые органы по окончании налогового периода (календарного года).

ИЛИ...

Имущественный вычет можно получить, не дожидаясь окончания налогового периода, а именно у работодателя. Но посетить налоговый орган все равно придется — для подтверждения права на вычет. Следует отметить, что имущественный вычет предоставляет только работодатель, то есть лицо, с которым налогоплательщик заключил трудовой договор.

Таким образом, Вы сами определяете, где удобнее получить вычет.



Обратите внимание: для работников образования работодателем является руководитель образовательного учреждения (ректор, директор, заведующий).

Работодатель обязан предоставить имущественный налоговый вычет при получении от работника подтверждения права на имущественный налоговый вычет, выданного налоговым органом. Данное подтверждение оформляется в срок, не превышающий 30 календарных дней со дня подачи письменного заявления, документов, подтверждающих право на получение имущественного налогового вычета.

Плюсы и минусы получения налогового вычета у работодателя.

Плюсы. Во-первых, вычет предоставляется и в текущем году, то есть в год покупки жилья. (Через налоговый орган его можно получить только по окончании календарного года.)

Во-вторых, физическому лицу достаточно предъявить подтверждение права на вычет, полученное в налоговом органе, и не надо представлять налоговую декларацию.

В-третьих, получение вычета у работодателя фактически заключается в выплате зарплаты без удержания 13 % НДФЛ. При получении же вычета в налоговой инспекции налогоплательщик в течение года будет производить налоговые отчисления в бюджет, а по окончании года сможет их вернуть. Согласитесь, это связано с некоторыми временными и трудовыми затратами. С другой стороны, при получении вычета через налоговые органы на счет налогоплательщика перечисляется вся сумма целиком.

Если налогоплательщик не использовал вычет полностью в текущем году, в следующем он вновь должен обращаться за подтверждением права на вычет в налоговый орган. Этот пункт можно назвать минусом.

Рассмотрим примеры.

1. Супругами приобретена и оформлена в совместную собственность квартира, но оплата за квартиру произведена одним из супругов. Имеет ли право на получение имущественного вычета второй супруг?

Из вопроса следует, что договор купли-продажи квартиры и акт приема-передачи квартиры и денежных средств оформлены на одного из супругов, а свидетельство о государственной регистрации права собственности подтверждает совместную собственность обоих супругов на квартиру.

В связи с тем что один из супругов не является участником вышеуказанных сделок, а также не оплачивал за счет собственных средств приобретение квартиры, он не вправе претендовать на получение имущественного налогового вычета, независимо от проведенной государственной регистрации совместной собственности на данную квартиру обоих супругов.

В подобных случаях при невысоких доходах, следовательно, длительном времени возврата налогового вычета, выгоднее оформлять сделку купли-продажи на всех совладельцев собственности. С тем, чтобы вычет осуществлялся по нескольким каналам.

2. В 2005 году работник вкладывает деньги в строительство квартиры по договору, заключенному со строительной организацией. По условиям договора по окончании строительства он получает в собственность квартиру в этом доме.

В данном случае работник будет вправе заявить об имущественном налоговом вычете в части денежных средств, направляемых на строительство жилого дома (квартиры), но лишь после получения им свидетельства о государственной регистрации его права собственности на эту квартиру, т.е. после полного расчета за квартиру (цена квартиры, проценты по целевым займам (кредитам)).

3. Учитель приобрел квартиру в 2005 году за 1,2 млн. рублей. Какая сумма подлежит возврату через имущественный налоговый вычет?

Максимальный размер имущественного налогового вычета составляет 1 000 000 руб., поэтому сумма вычета будет составлять 130 000 руб. (1 000 000 x 13%)

Право на имущественный вычет при продаже недвижимости.

Физические лица, получившие доход от продажи недвижимого имущества, обязаны заплатить налог. Но налогоплательщик имеет право на имущественный вычет и при продаже недвижимости. Недвижимость это:

- жилой дом, квартира, включая приватизированные жилые помещения, дача, садовый домик, земельный участок и доля в указанном имуществе;
- иное имущество (автомобиль, мотоцикл, гараж и т.д.).



Обратите внимание: для получения вычета в налоговую инспекцию по окончании календарного года подаются:

1. заявление
2. декларация о доходах
3. документы, подтверждающие право на вычет (договор купли-продажи, чеки, выписки банковских переводов и др.)

Размер имущественного вычета зависит от одного условия – срока владения недвижимостью.

Если недвижимость принадлежала Вам не менее трех лет, то Вы освобождаетесь от уплаты налога полностью, со всей полученной от продажи суммы. Если менее трех лет – льгота распространится на сумму до одного миллиона рублей.

Например, вы продали квартиру за полтора миллиона рублей. Один миллион вам «простят», а с оставшегося полумиллиона рублей вы должны будете заплатить 13% - подоходный налог, т.е. 65 тыс. рублей.

Следует учесть: если проданное имущество находилось в общей долевой либо общей совместной собственности продавцов, сумма имущественного налогового вычета распределяется между всеми продавцами этого имущества пропорционально их доле либо по договоренности между ними.

В суммах, полученных в налоговом периоде от продажи иного имущества, находившегося в собственности налогоплательщика менее трех лет, льгота распространяется на сумму не превышающую 125 000 рублей.



Обратите внимание: право на получение имущественных налоговых вычетов имеют физические лица, являющиеся налоговыми резидентами РФ, т. е. находящиеся на территории РФ не менее 183 календарных дней в году.

Налоговая льгота при приобретении жилья дается раз в жизни (аналогично с приватизацией), льгота при продаже не имеет ограничений.

Рассмотрим примеры.

1. В 2005 году учитель продал приобретенную в 2001 году квартиру за 1,7 млн. рублей. С какой суммы он уплачивает налоги?

Поскольку квартира находилась в собственности налогоплательщика более трех лет, то ему на основании налоговой декларации и подтверждающих право на такой вычет документов имущественный вычет в отношении дохода, полученного от продажи квартиры, предоставляется в размере всей суммы – 1,7 млн. рублей, т.е. учитель полностью освобождается от уплаты налогов.

2. В 2005 году учитель продал приватизированную в 2004 году квартиру за 1,7 млн. рублей. С какой суммы он уплачивает налоги?

Как видим, квартира находилась в собственности налогоплательщика менее трех лет.

В этом случае налогоплательщик вправе воспользоваться имущественным налоговым вычетом в сумме, полученной от продажи квартиры, но в размере, не превышающем 1 000 000 рублей. Сумма дохода в размере 700 тыс. рублей включается в налоговую базу, облагаемую по ставке 13%, т.е. он должен будет заплатить налог в сумме 91 тыс. рублей.

3. В 2005 году учитель продал купленную в 2003 году автомашину за 150 тыс. рублей. С какой суммы он уплачивает налоги?

Так как автомашина находилась в собственности менее трех лет, то в этом случае налогоплательщик вправе воспользоваться имущественным налоговым вычетом в сумме, полученной от продажи автомашины, но в размере, не превышающем 125 тыс. рублей. Сумма дохода в размере 25 тыс. рублей включается в налоговую базу, облагаемую по ставке 13%, т.е. он должен будет заплатить налог в сумме 3 250 рублей.

Рекомендации.

Для лучшего усвоения материала рекомендуем по окончании кружка раздать участникам памятки.

ПАМЯТКА

Имущественные налоговые вычеты (ст. 220 НК РФ)

Налогоплательщик имеет право на получение следующих имущественных налоговых вычетов:

Содержание вычета	Сумма вычета
1. Суммы, полученные налогоплательщиком в налоговом периоде от продажи жилых домов, квартир, включая приватизированные жилые помещения, дач, садовых домиков или земельных участков и долей в указанном имуществе, находившиеся в собственности налогоплательщика менее трех лет, но не превышающих в целом 1 000 000 рублей	Сумма, полученной налогоплательщиком при продаже указанного имущества.
2. Суммы, полученные в налоговом периоде от продажи иного имущества, находившегося в собственности налогоплательщика менее трех лет, но не превышающих 125 000 рублей	
3. Суммы, израсходованные на новое строительство либо приобретение на территории РФ жилого дома, квартиры или доли (долей) в них, суммы, направленные на погашение процентов по целевым займам (кредитам), фактически израсходованным им на новое строительство либо приобретение на территории РФ жилого дома, квартиры или доли (долей) в них.	Сумма фактически произведенных расходов: <ul style="list-style-type: none">• расходы на разработку проектно-сметной документации;• расходы на приобретение строительных и отделочных материалов;• расходы на приобретение жилого дома, в том числе не оконченого строительством;• расходы, связанные с работами или услугами по строительству и отделке;• расходы на подключение к сетям электро-, водо-, газоснабжения и канализации или создание автономных источников электро-, водо-, газоснабжения и канализации.• расходы на приобретение квартиры или прав на квартиру в строящемся доме;• расходы на приобретение отделочных материалов;• расходы на работы, связанные с отделкой квартиры. Общий размер вычета не может превышать 1 000 000 рублей без учета сумм, направленных на погашение процентов по целевым займам (кредитам).

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.

Имущественные налоговые вычеты предоставляются на основании письменного заявления налогоплательщика при подаче им налоговой декларации в налоговые органы по окончании налогового периода.