

ВАШ КОНСУЛЬТАНТ ИНФОРМ

Журнал для клиентов РИЦ «Информ-Групп»

июль 2017, № 3 /174/

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО НАДЗОРУ В СФЕРЕ ЗАЩИТЫ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ И БЛАГОПОЛУЧИЯ ЧЕЛОВЕКА ПО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

«Осуществление надзора и контроля за исполнением обязательных требований законодательства Российской Федерации в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, защиты прав потребителей и в области потребительского рынка невозможно без доступа ко всему спектру правовой информации. Этот доступ нам обеспечивает система КонсультантПлюс»

**Руководитель
Управления Федеральной
службы по надзору
в сфере защиты
прав потребителей
и благополучия человека
по Ростовской области
Е.В. Ковалев**



РИЦ 334 «Информ-Групп»

г. Ростов-на-Дону, ул. Шаумяна, 6

E-mail: office@igc.ru, www.igc.ru

Телефон службы поддержки: (863) 303-29-99

Наши представители:

ООО «Дон-Информ»

ООО «Консультант-Информ»

ООО «Пресс-Информ»

ООО «Софт-Информ»

ООО «Территория Права»

Вычет за супругу, супруга или ребенка, вычет пенсионера или по дивидендам, материнский капитал или садовый дом...

ИМУЩЕСТВЕННЫЙ НАЛОГОВЫЙ ВЫЧЕТ: 10 СЛОЖНЫХ СИТУАЦИЙ



Мария Алексеевна ЗАЙЦЕВА, аттестованный налоговый консультант, член Палаты налоговых консультантов (г. Москва), налоговый консультант ООО «Первая Ростовская Налоговая Консультация»

Имущественный вычет – это возможность вернуть деньги из бюджета за купленную жилую недвижимость на территории Российской Федерации. Порядок получения вычета описан в Налоговом кодексе РФ. Однако он предусматривает стандартные варианты, не учитывая нюансов. Ситуации у налогоплательщиков индивидуальные, прямо не прописанные в законе. Обобщив практику, мы выявили 10 самых частых вопросов в сложных ситуациях, которые возникают при желании получить имущественный вычет.

Срок давности вычета

Например, жилье было приобретено в 2007 году. В 2017 году налогоплательщик задумался над тем, чтобы получить имущественный вычет. Долгий срок, прошедший с момента покупки жилья, смущает. Где-то услышав о том, что максимальный период возврата – 3 года, налогоплательщик считает, что его квартира «старая» для получения вычета, что она должна была быть куплена хотя бы в 2014 году.

Срок, установленный п. 7 ст. 78 Налогового кодекса РФ в размере 3 лет, не распространяется на момент приобретения объекта, по которому можно заявить вычет. На купленное в 2007 году жилье у человека возникает право на вычет с этого года. Трехлетним сроком право на вычет не ограничивается.

Лимит в 3 года установлен для фактического возврата денег по вычету. То есть в 2017 году налогоплательщик имеет право заявить вычет по квартире, купленной в 2007 году, однако деньги будут возвращены ему за последние 3 года, то есть за 2014-2016 годы.

Размер возврата, если цена в договоре занижена

Некоторые продавцы, у которых объект недвижимости находится в собственности менее минимального предельного срока владения, занижают стоимость объекта до необлагаемого минимума – 1000000 рублей. Это позволяет избежать уплаты налога с доходов, полученных от продажи.

Сложности возникают у покупателя, желающего получить имущественный вычет при покупке. Налоговые органы указывают, что вычет предоставляется на расходы, связанные с приобретением. Поскольку в договоре цена объекта указана в размере 1000000 рублей, то и вычет налоговый орган по такому договору предоставляет в размере 1000000 рублей.

Если у налогоплательщика есть документы, подтверждающие расходы на покупку в большем размере (например, расписка продавца с реальной ценой сделки), то отстаивать право на вычет в реальном размере придется через суд.

Получение вычета за супругу/супруга

В практике часто встречаются ситуации, когда жилая недвижимость оформлена на одного из супругов, который вернуть деньги по вычету не может (например, находится в декретном отпуске или является индивидуальным предпринимателем, применяющим специальные налоговые режимы).

Даже если жилая недвижимость оформлена в индивидуальную собственность одного из супругов, то на основании заявления вычет можно перераспределить любым образом. Это касается вычета по расходам на приобретение жилья и вычета по процентам.

«Вычет может получить каждый из супругов на основании заявления о распределении вычета в любой пропорции»

Согласно нормам Семейного и Гражданского кодексов РФ имущество, приобретенное во время брака, является

совместной собственностью (если только не подписан брачный договор). При этом не имеет значения, на кого оформлено такое имущество и кем вносились деньги при его приобретении. Следовательно, вычет по такому объекту может получить каждый из супругов на основании заявления о распределении вычета в любой пропорции (Письмо Минфина от 18.03.2015 № 03-04-05/14480). То же самое правило применяется в отношении недвижимости, оформленной в совместную собственность (Письмо Минфина от 29.03.2017 № 03-04-05/18320).

Получение вычета за ребенка

Часто налогоплательщики, исполняя требования органов опеки или в силу других обстоятельств, оформляют приобретаемую жилую недвижимость целиком или в долях на несовершеннолетних детей. Остро встает вопрос: кто имеет право получить имущественный вычет по объекту, оформленному на ребенка?

Ребенок доходов, облагаемых НДФЛ, не получает, следовательно, вернуть реальные деньги из бюджета не может. В такой ситуации право на вычет имеет любой из родителей (усыновителей, приемных родителей, опекунов, попечителей) (п. 6 ст. 220 НК РФ), однако нужно учитывать один важный аспект: получал ли ранее вычет родитель, который хочет получить вычет за ребенка, и в каком году.

Если родитель ранее пользовался вычетом (до 01.01.2014 года), то он вычет за ребенка получить не сможет. Считается, что получение вычета по недвижимости несовершеннолетнего ребенка – реализация собственного права на вычет родителя. В этой ситуации родитель право на имущественный вычет реализовал, возвращать ему больше нечего (п. 11 ст. 220 НК РФ).

Однако есть исключение в случае, если родитель и ребенок получают вычет по одному и тому же объекту. Например, дом оформлен в долевую собственность отца и сына. Отец право на вычет в части своей доли реализовал и узнал, что можно получить вычет еще и за ребенка. В такой ситуации отцу необходимо подавать уточненные декларации за периоды, в которых вычет был получен (Письмо Минфина России от 02.02.2012 N 03-04-05/9-109). Причем в совокупном размере имущественный вычет по расходам не превысит 2000000 рублей.

Если родитель ранее пользовался вычетом по объекту, оформленному в собственность после 01.01.2014 года, и реализовал свое право на вычет не полностью, то заявить право на вычет можно в части неиспользованного остатка вычета.

Еще один вопрос, связанный с оформлением вычета родителя за детей: потеряет ли ребенок право на имущественный вычет? Министерство финансов дает исчерпывающие разъяснения о том, что в такой ситуации несовершеннолетний ребенок не утрачивает своего права на вычет в будущем (Письмо Минфина от 29.08.2014 № 03-04-05/43425).

«Еще один вопрос, связанный с оформлением вычета родителя за детей: потеряет ли ребенок право на имущественный вычет?»

Вычет пенсионера

Особый порядок получения имущественного вычета предусмотрен для пенсионеров, причем не имеет значения, являются ли они работающими или нет на момент заявления вычета. В п. 10 ст. 220 Налогового кодекса РФ указано, что пенсионеры имеют право перенести остаток вычета на покупку жилья и по ипотеке на 3 года, которые предшествовали году первичного заявления вычета.

Это означает, что пенсионерам дана особая привилегия: вместо положенных всем работающим налогоплательщикам 3 лет они могут вернуть деньги по вычету за 4 года за счет ретроспективного переноса остатка вычета на предыдущие годы. Таким образом, пенсионеры могут получать вычет даже за те годы, когда у них еще не было имущества, по которому возникло право на налоговый вычет. В случае если вычет за 4 года получен не полностью и налогоплательщик является работающим пенсионером, то он имеет право продолжить получать имущественный вычет в общем порядке, заявляя его за прошедший налоговый период.

Вычет по дивидендам

С 2015 года ставка налога на доходы в отношении дивидендов изменилась с 9% до 13%. Казалось бы, увеличение ставки позволит возмещать налог не только с «трудовых» доходов, но и с доходов от участия в деятельности организаций, выплаченных в виде дивидендов. Однако Налоговый кодекс РФ прямо указывает, что НДФЛ, удержанный с дивидендов, не будет возвращаться из бюджета в качестве имущественного вычета (абз. 2 п. 3 ст. 210 НК РФ).

Материнский капитал

Часто встречающаяся ситуация – улучшение жилищных условий при появлении второго ребенка и оплата части стоимости жилья материнским капиталом. Как правило, в договоре купли-продажи прописывают порядок оплаты жилья, в том числе указывают сумму материнского капитала.

Поскольку материнский капитал – это форма государственной поддержки, НДФЛ с нее не удерживается, следовательно,

«Получить вычет при покупке жилья в части стоимости, оплаченной материнским капиталом, не получится»

получить вычет при покупке жилья в части стоимости, оплаченной материнским капиталом, не получится (п. 5 ст. 220 НК РФ). Этот запрет распространяется и на имущественный вычет по процентам, уплаченным по ипотеке, если часть кредита была оплачена материнским капиталом.

Вычет по садовому дому

Спрос на недорогое жилье в черте города породил новый вид недвижимости – многоэтажный дом, собственниками которого являются несколько человек, причем дом построен на садовом участке. Проблема возникает в том, на какой объект оформлено право собственности. Возможны несколько вариантов: жилой дом или жилое строение. В ситуации, когда жилой дом расположен на садовом участке, вычет получить можно. Никаких сложностей не возникает, поскольку дом имеет назначение «жилой», адрес объекта можно указать в качестве места прописки. Назначение земли в данном случае роли не играет.

Если же имущество оформлено в собственность как жилое строение, то налоговый орган откажет в имущественном вычете, мотивируя это тем, что вычет предоставляется на перечисленные в ст. 220 НК РФ объекты собственности. Жилое строение в п. 3 ст. 220 НК РФ не указано, следовательно, и вычет не положен (Письмо Минфина от 26.08.2016 № 03-04-05/50118).

Вычет по ипотеке, если вычет по расходам на покупку уже был использован

Раньше имущественный вычет по расходам на покупку жилья и вычет по процентам, уплаченным по ипотеке, были объединены в Налоговом кодексе РФ. С 1 января 2014 года произошли существенные изменения в порядке предоставления имущественного вычета. Одно из основных изменений было связано с тем, что вычет по расходам на покупку жилья и вычет по ипотеке были разделены, каждый из вычетов был оформлен в отдельный вид.

У некоторых налогоплательщиков сложилась ситуация, когда вычет по расходам на покупку жилья был использован до 2014 года, а после 2014 года приобретен новый объект недвижимости с привлечением кредитных средств. В связи с выделением вычета по процентам, уплаченным по кредиту, в отдельный пункт Налогового кодекса РФ возник закономерный вопрос: можно получить вычет только по ипотеке по объекту, купленному после 01.01.2014?

Долгое время не существовало единообразной практики, однако с появлением Письма ФНС РФ от 21.05.2015 № БС-4-11/8666 ответ стал однозначным: если налогоплательщик ранее получал вычет по расходам на приобретение или строительство жилья, но не заявлял вычет по процентам, уплаченным по целевому кредиту, то он имеет право получить такой вычет по объекту, приобретенному в собственность после 01.01.2014 года.

Рефинансирование ипотеки на покупку жилья

Налоговый кодекс РФ позволяет получить вычет не только при получении ипотечного кредита для покупки жилой недвижимости, но и при рефинансировании ипотеки (пп. 4 п. 1 ст. 220 НК РФ). При рефинансировании сумма уплаченных процентов, следовательно, и сумма вычета становится меньше, однако такая мера позволяет не потерять возможность вернуть вычет по ипотеке совсем.

Если налогоплательщик получал целевой кредит, направленный на оплату покупки жилья, то по нему можно получить имущественный вычет. В случае если первичный кредит рефинансировался, можно продолжить получать имущественный вычет уже по второму кредиту. Важно, чтобы в договоре по рефинансированию были указаны реквизиты первичного кредитного договора, конкретно обозначен купленный объект жилья.

ООО «Первая Ростовская Налоговая Консультация»,
г. Ростов-на-Дону, ул. Советская, 44, оф. 311а,
тел.: (863) 300-31-07, 8-958-574-71-82,

www.1rnk.ru, consultant@1rnk.ru, <http://www.facebook.com/nalogiprosto>