

адвокат Ольга Андреева

---

# НАЛОГОВЫЙ ВЫЧЕТ при приобретении жилья

Ответы на вопросы

---

2018



адвокат Ольга Андреева

# НАЛОГОВЫЙ ВЫЧЕТ ПРИ ПОКУПКЕ ЖИЛЬЯ

Ответы на вопросы

# Содержание:

1. В каком размере предоставляется имущественный налоговый вычет на приобретение жилья?
2. В каком размере предоставляется имущественный налоговый вычет в части уплаченных процентов в погашение целевого кредита на приобретение жилья?
3. Какие документы необходимо предъявить в налоговый орган для получения имущественного налогового вычета при приобретении жилья?
4. В какой срок должен быть произведен возврат излишне уплаченного налога после подачи соответствующей налоговой декларации по форме 3-НДФЛ?
5. Может ли один из супругов получить имущественный налоговый вычет при приобретении жилого помещения, если договор купли-продажи (строительства) или документы о праве собственности оформлены на другого супруга?
6. В каком размере один из супругов вправе получить имущественный вычет по имуществу, приобретенному в общую совместную собственность, если второму супругу аналогичный вычет ранее был предоставлен?
7. Предоставляется ли вычет на приобретение жилья, если оно приобретено в собственность несовершеннолетних детей?
8. Может ли налогоплательщик получить имущественный вычет при приобретении жилья, если до достижения им совершеннолетия родитель, приобретший квартиру в долевую собственность с ним, уже воспользовался вычетом, в том числе в его доле?
9. Возможно ли получить имущественный вычет, если жилье приобретено (построено) более чем за три года до момента обращения за вычетом?

- 10.** Обязательно ли для получения имущественного налогового вычета при приобретении жилья подавать в ИФНС вместе с декларацией по форме 3-НДФЛ соответствующее заявление о предоставлении вычета?
- 11.** Предоставляется ли имущественный налоговый вычет при приобретении жилья, если оно приобретено у родственников?
- 12.** Предоставляется ли имущественный налоговый вычет, если жилое помещение оплачено собственным векселем?
- 13.** Предоставляется ли имущественный налоговый вычет, если жилое помещение оплачено векселем третьего лица?
- 14.** Предоставляется ли имущественный налоговый вычет на приобретение земельных участков?
- 15.** Можно ли при покупке жилого дома вместе с земельным участком получить имущественный налоговый вычет по каждому из этих объектов?
- 16.** В каком размере предоставляется имущественный вычет на приобретение жилья или земельного участка в части процентов по кредиту, если сумма целевого займа (кредита) превышает понесенные расходы на приобретение?
- 17.** Предоставляется ли налоговый вычет при приобретении жилья в случае его оплаты за счет средств материнского капитала?
- 18.** Можно ли получить налоговый вычет за налоговые периоды, предшествующие году приобретения жилого помещения?
- 19.** Каким образом получить имущественный налоговый вычет у работодателя?

# Вопросы и ответы

**Внимание:** по тексту для удобства чтения имущественный налоговый вычет в размере фактически произведенных налогоплательщиком расходов на новое строительство либо приобретение на территории РФ жилых домов, квартир, комнат или доли в них, приобретение земельных участков или доли в них, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, и земельных участков или доли в них, на которых расположены приобретаемые жилые дома или доля в них, будем называть этот вычет **«вычет на приобретение жилья»** или **«имущественный налоговый вычет на приобретение жилья»**.

*1. В каком размере предоставляется имущественный налоговый вычет на приобретение жилья?*

Вычет на приобретение жилья с 1 января 2008 года предоставляется в размере фактически произведенных налогоплательщиком расходов на новое строительство либо приобретение на территории РФ одного или нескольких вышеуказанных имущественных объектов, в размере, не превышающем 2 000 000 рублей. До 1 января 2008 года размер предоставляемого вычета при покупке жилья составлял 1 000 000 рублей.

В случае, если налогоплательщик воспользовался правом на получение имущественного налогового вычета в размере менее 2 000 000 руб., остаток вычета до полного его использования может быть учтен в дальнейшем на приобретение других жилых объектов и земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

## *2. В каком размере предоставляется имущественный налоговый вычет в части уплаченных процентов в погашение целевого кредита на приобретение жилья?*

Имущественный налоговый вычет предоставляется в сумме фактически произведенных налогоплательщиком расходов по уплате процентов в соответствии с договором займа (кредита), но не более 3 000 000 рублей при наличии документов, подтверждающих право на получение имущественного налогового вычета, и документов, подтверждающих факт уплаты денежных средств налогоплательщиком в погашение процентов.

Имущественный налоговый вычет в части уплаты процентов предоставляется сверх налогового вычета на приобретение жилого помещения.

## *3. Какие документы необходимо предъявить в налоговый орган для получения имущественного налогового вычета при приобретении жилья?*

Для получения данного вычета по НДФЛ в налоговый орган необходимо предоставить декларацию по форме 3-НДФЛ и применительно к своей ситуации следующие документы:

- ❖ договор о приобретении жилого дома или доли в нем, документы, подтверждающие право собственности налогоплательщика на жилой дом или долю в нем - при строительстве или приобретении жилого дома или доли в нем;
- ❖ договор о приобретении квартиры, комнаты или доли в них и документы, подтверждающие право собственности налогоплательщика на квартиру, комнату или долю в них - при приобретении квартиры, комнаты или доли в них в собственность;
- ❖ договор участия в долевом строительстве и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства, подписанный сторонами, - при приобретении прав на объект долевого строительства (квартиру или комнату в строящемся доме);
- ❖ документы, подтверждающие право собственности налогоплательщика на земельный участок или долю в нем, и документы, подтверждающие право собственности на жилой дом или долю в нем, - при приобретении земельных участков или доли в них, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, и земельных участков, на которых расположены приобретаемые жилые дома или доля в них;

- ❖ свидетельство о рождении ребенка - при приобретении родителями названных объектов в собственность своих несовершеннолетних детей (до 18 лет);
- ❖ решение органа опеки и попечительства об установлении опеки или попечительства - при приобретении опекунами (попечителями) объектов в собственность своих подопечных в возрасте до 18 лет;
- ❖ документы, подтверждающие произведенные налогоплательщиком расходы (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).

Имущественный налоговый вычет предоставляется налогоплательщику на основании документов, подтверждающих возникновение права на указанный вычет, платежных документов, оформленных в установленном порядке и подтверждающих произведенные налогоплательщиком расходы (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).

#### *4. В какой срок должен быть произведен возврат излишне уплаченного налога после подачи соответствующей налоговой декларации по форме 3-НДФЛ?*

В соответствии с п. 6 ст. 78 НК РФ, сумма излишне уплаченного налога подлежит возврату по письменному заявлению налогоплательщика в течение одного месяца со дня получения налоговым органом такого заявления.

Т.о., хотя для получения имущественного налогового вычета с 1 января 2014 года подавать письменное заявление не обязательно, заявление о возврате излишне уплаченного НДФЛ вместе с налоговой декларацией лучше подать (для лучшего взаимопонимания с налоговым органом 😊).

#### *5. Может ли один из супругов получить имущественный налоговый вычет при приобретении жилого помещения, если договор купли-продажи (строительства) или документы о праве собственности оформлены на другого супруга?*

Да, это возможно, однако для предоставления вычета супругу, на которого объект не оформлен, необходимо предоставить в налоговый орган **заявление обоих супругов о распределении налогового вычета** и свидетельство о браке (письмо Минфина



России от 28.06.2013 N 03-04-05/24806). Эти документы предоставляются дополнительно к остальным документам, подтверждающим право на получение вычета (о составе документов – см. ответ на вопрос № 1).

Также один из супругов может получить имущественный вычет при приобретении жилого помещения, если платежные документы оформлены на другого супруга.

*6. В каком размере один из супругов вправе получить имущественный вычет по имуществу, приобретенному в общую совместную собственность, если второму супругу аналогичный вычет ранее был предоставлен?*

Имущественный вычет при приобретении жилья не может быть распределен между супругами по их заявлению, если один из супругов уже воспользовался таким вычетом.

В таком случае другому супругу вычет может быть предоставлен в размере половины всех понесенных расходов на приобретение жилого помещения, но не более установленного максимального размера имущественного вычета (2 000 000 рублей). Почему половины? Потому что законным режимом имущества супругов является режим совместной собственности супругов.

*7. Предоставляется ли вычет на приобретение жилья, если оно приобретено в собственность несовершеннолетних детей?*

Да, родители (равно как и приравненные к нему по правовому статусу лица: усыновители, приемные родители, опекуны, попечители) могут воспользоваться имущественным налоговым вычетом при приобретении жилья, приобретаемого в собственность своих детей (также усыновленных, опекаемых и подопечных).

Для того, чтобы воспользоваться данным вычетом, помимо прочих документов в ИФНС вместе с декларацией по форме 3-НДФЛ необходимо предоставить свидетельство о рождении ребенка, а в отношении усыновленных, опекаемых и подопечных – также документы в подтверждение своих прав усыновителя, опекуна и попечителя, соответственно.

**Теряет ли такой родитель право на получение имущественного налогового вычета, если в будущем приобретет жилое помещение в свою собственность?**

К сожалению, да. Почему? Потому, что налоговый вычет предоставляется не ребенку, а именно родителю, т.о., налоговую льготу получает родитель. А предоставляется такая льгота в соответствии с требованиями закона лишь один раз.

*8. Может ли налогоплательщик получить имущественный вычет при приобретении жилья, если до достижения им совершеннолетия родитель, приобретший квартиру в долевую собственность с ним, уже воспользовался вычетом, в том числе в его доле?*

Да, может. Поскольку в случае, когда жилое помещение приобретается в собственность ребенка, имущественный налоговый вычет все равно используется именно родителем (ведь именно ему предоставляется налоговая льгота!), ребенок сохраняет право на получение имущественного налогового вычета при приобретении жилого помещения в свою собственность в будущем. По этому вопросу имеются соответствующие разъяснения Минфина России от 09.09.2013 N 03-04-05/37060.

*9. Возможно ли получить имущественный вычет, если жилье приобретено (построено) более чем за три года до момента обращения за вычетом?*

Налоговым законодательством **не установлено ограничений** срока, в течение которого налогоплательщик может использовать свое право на получение имущественного вычета. Т.о., вы вправе обратиться за получением имущественного вычета **вне зависимости от того, сколько лет прошло с возникновения права на указанный вычет** (Письмо Минфина России от 08.04.2013 N 03-04-05/7-352 содержит аналогичные разъяснения).

Вместе с тем, в соответствии с п. 7 ст. 78 НК РФ, заявление о возврате суммы излишне уплаченного налога может быть подано в течение трех лет со дня уплаты указанной суммы. Поэтому, срок обращения за возвратом суммы излишне уплаченного в соответствующем году налога ограничен тремя годами.

Т.е., по существу, по истечении трехлетнего срока со времени возникновения права на вычет налогоплательщик может реализовать это право только посредством получения вычета у работодателя, который на основании уведомления налогового органа, подтверждающего право на имущественный налоговый вычет при приобретении жилья, просто не будет удерживать с причитающегося налогоплательщику заработка НДФЛ.

*10. Обязательно ли для получения имущественного налогового вычета при приобретении жилья подавать в ИФНС вместе с декларацией по форме 3-НДФЛ соответствующее заявление о предоставлении вычета?*

Нет, не обязательно.

Однако, до 1 января 2014 года имущественный вычет при приобретении жилого помещения предоставлялся на основании письменного заявления и отсутствие этого заявления являлось формальным основанием для отказа в предоставлении вычета при представлении налоговой декларации по форме 3-НДФЛ, в которой этот вычет был заявлен.

*11. Предоставляется ли имущественный налоговый вычет при приобретении жилья, если оно приобретено у родственников?*

Имущественный налоговый вычет на приобретение жилья не предоставляется, **если сделка совершена между лицами, признаваемыми налоговым законодательством взаимозависимыми.**

К числу взаимозависимых применительно к предоставлению имущественного налогового вычета Налоговый кодекс РФ относит **супругов, родителей (в том числе усыновителей), детей (в том числе усыновленных), полнородных и неполнородных братьев и сестер, опекуна (попечителя) и подопечного.**

Вместе с тем, судебная практика не распространяет невозможность использования имущественного налогового вычета на все сделки купли-продажи между родственниками. Общая позиция судов сводится к тому, что для отказа в предоставлении имущественного налогового вычета необходимо, чтобы отношения между названными лицами повлияли на условия или экономический результат заключенной между ними сделки. Т.е., **при предоставлении доказательств реального характера сделки суды встают на сторону налогоплательщиков и удовлетворяют их жалобы на решения налоговых органов об отказе в предоставлении налогового вычета!**

Приведем выдержку из судебного акта – апелляционного определения Вологодского областного суда от 14 марта 2014 г. N 33-906/2014:

*«Из системного толкования приведенных норм права (п.п. 3 п. 1 ст. 220, ст. 105.1, абз. 26 п.п. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ) следует, что для отказа в предоставлении имущественного налогового вычета необходимо, чтобы отношения между*

*названными лицами повлияли на условия или экономический результат заключенной между ними сделки.*

*Судебная коллегия оценив, представленные в дело доказательства и изложенные нормы права, приходит к выводу о правомерности вывода суда первой инстанции о том, что отношения между С. и его сестрой ФИО не оказали влияния на условия и экономические результаты сделки купли-продажи доли в праве общей долевой собственности недвижимого имущества.*

*Судом установлено и подтверждается материалами дела, что между С. и ФИО реально произведены расчеты за проданную долю, о чем свидетельствуют договор купли-продажи от 15.02.2012, расписка от 15.02.2012 о получении ФИО денежных средств от С. по названной сделке, расписка от 13.02.2012, кредитный договор от 24.04.2013.*

*Обстоятельств, свидетельствующих о недобросовестности приобретателя имущества, не имеется. Сумма договора фактически соответствует рыночной стоимости этого жилого помещения, определенной в представленном истцом в материалы дела отчете об оценке от 27.01.2012 N 82/01.12. Экономический результат сделки достигнут, право собственности зарегистрировано за С. в установленном законом порядке.*

*На основании изложенного судебная коллегия приходит к выводу, что, поскольку лишение истца налоговой льготы произведено налоговым органом по формальным основаниям без учета того обстоятельства, что им не допущено злоупотребление правом, и родственные отношения не повлияли на условия и экономический результат заключенной сделки, то лишение истца права на получение имущественного налогового вычета по указанной сделке противоречит принципу равенства всех перед законом, правилам равного и справедливого налогообложения.*

*Таким образом, поскольку представленные доказательства с достоверностью свидетельствуют о том, что сделка между истцом и его сестрой носила реальный характер и в указанном случае взаимозависимость продавца и покупателя по этой сделке не нашла своего подтверждения, то имеются законные основания для предоставления истцу имущественного налогового вычета».*

**Вот так!**

*12. Предоставляется ли имущественный налоговый вычет, если жилое помещение оплачено собственным векселем?*

Нет, не предоставляется.

Если в счет оплаты передан собственный вексель, то фактически налогоплательщик не несет никаких расходов, поэтому право на получение имущественного налогового вычета не возникает.

Однако, **после оплаты** данного векселя ситуация меняется: расходы понесены. Практики по этому поводу нет, но теоретически после оплаты векселя право на налоговый вычет можно реализовать.

*13. Предоставляется ли имущественный налоговый вычет, если жилое помещение оплачено векселем третьего лица?*

Как правило, речь идет о расчете векселями застройщика. В этой ситуации имущественный налоговый вычет должен быть предоставлен. **Не имеет значения, в какой форме были понесены расходы, важно, что они понесены в принципе, расплатились ли вы деньгами, векселем или иным способом.**

Во всех этих случаях оплата признается расходом на приобретение имущества.

К такому выводу в отношении оплаты приобретенного имущества векселем пришел и Минфин России (письмо от 29.03.2013 N 03-04-05/4-306).

При оплате жилья путем передачи векселей в налоговый орган для подтверждения права на получение имущественного вычета на приобретение жилья нужно будет представить копии векселей с передаточной надписью и акт приема-передачи этих векселей, заверенный организацией-продавцом (застройщиком).

*14. Предоставляется ли имущественный налоговый вычет на приобретение земельных участков?*

Да, предоставляется, если эти участки предназначены для индивидуального жилищного строительства, либо на них уже расположены также приобретаемые налогоплательщиком жилые дома или доля (доли) в них.

*15. Можно ли при покупке жилого дома вместе с земельным участком получить имущественный налоговый вычет по каждому из этих объектов?*

Да, это возможно, поскольку земельный участок с жилым домом для целей налогообложения рассматриваются как единый объект. Об этом есть соответствующее разъяснение Минфина РФ (письмо от 28 декабря 2011 года № 03-04-05/5-1120).

Соответственно, в состав вычета в размере не более 2 000 000 руб. включаются расходы на приобретение как земельного участка, так и жилого дома (см. также письмо Минфина России от 25.04.2011 N 03-04-05/7-297).

*16. В каком размере предоставляется имущественный вычет на приобретение жилья или земельного участка в части процентов по кредиту, если сумма целевого займа (кредита) превышает понесенные расходы на приобретение?*

В подобной ситуации принимается во внимание процентное соотношение уплаченных процентов к взятой в кредит сумме на строительство или приобретение жилого помещения и к сумме, фактически затраченной на строительство или приобретение жилого помещения.

Например, налогоплательщиком взят кредит на строительство жилья в 6 000 000 рублей. Уплачены банку проценты в размере 450 000 рублей. Фактически на строительство жилья израсходовано 5 200 000 рублей, остальные деньги пошли на приобретение мебели, обстановки, бытовой техники т.д. Т.о., имущественный налоговый вычет при продаже такого жилого помещения в части уплаченных банку процентов составит:

$(5\,200\,000 \text{ руб.} * 450\,000 \text{ руб.}) / 6\,000\,000 \text{ руб.} = 390\,000 \text{ руб.}$

*17. Предоставляется ли налоговый вычет при приобретении жилья в случае его оплаты за счет средств материнского капитала?*

В части оплаты приобретения или строительства жилого помещения за счет средств материнского капитала налоговый вычет не предоставляется (п. 5 ст. 220 НК РФ).

*18. Можно ли получить налоговый вычет за налоговые периоды, предшествующие году приобретения жилого помещения?*

Нет, это невозможно.

**Исключение составляют лишь пенсионеры**, у которых имущественные налоговые вычеты при приобретении жилья могут быть перенесены на предшествующие налоговые периоды, но не более трех, непосредственно предшествующих налоговому периоду, в котором образовался переносимый остаток имущественных налоговых вычетов.

При этом возможность переноса на предшествующие налоговые периоды остатка имущественного налогового вычета не поставлена в зависимость от момента приобретения объекта недвижимого имущества либо момента его оформления в собственность налогоплательщика.

*19. Каким образом получить имущественный налоговый вычет у работодателя?*

Необходимо обратиться в налоговый орган с заявлением в произвольной форме о выдаче уведомления на право получения имущественного налогового вычета. К заявлению нужно приложить вышеуказанные документы, подтверждающие право на его получение.

В течение месяца налоговый орган должен рассмотреть Ваше заявление и выдать уведомление на право получения имущественного налогового вычета. Данное уведомление необходимо передать работодателю, который по его получении не будет с Вас удерживать НДФЛ до достижения Вашего дохода максимального размера вычета (2 000 000 рублей).