

КАК ПОЛУЧИТЬ ИМУЩЕСТВЕННЫЙ НАЛОГОВЫЙ ВЫЧЕТ ПРИ ПРИОБРЕТЕНИИ ЖИЛЬЯ В СОБСТВЕННОСТЬ РЕБЕНКА?

Если вы на свои средства приобрели в собственность своего или подопечного ребенка жилье - дом, квартиру, комнату (или долю в жилье), то вы можете получить имущественный вычет в сумме фактических расходов, но не более 2 млн руб. (пп. 3 п. 1, пп. 1 п. 3, п. 6 ст. 220 НК РФ).

Вычет также предоставляется при покупке земельного участка и доли в нем, если (пп. 3 п. 1, пп. 2 п. 3 ст. 220 НК РФ):

- на участке расположены приобретаемые жилые дома;
- земельный участок предназначен для индивидуального жилищного строительства и на нем вы возвели дом.

При этом ребенок сохраняет право на получение имущественного налогового вычета в дальнейшем.

Обратите внимание!

Если в отношении объекта недвижимости документы, подтверждающие право на вычет, датированы начиная с 01.01.2014, то в случае, если вычет не может быть использован полностью, остаток вычета может быть использован в дальнейшем при приобретении (строительстве) другого объекта недвижимости (пп. 1 п. 3 ст. 220 НК РФ). Но если первый объект недвижимости был приобретен в 2013 г. и ранее, то остаток вычета на другой объект перенесен быть не может и разница между фактически предоставленным имущественным вычетом по первому объекту и его максимальным размером пропадет.

Кроме того, вы также можете воспользоваться вычетом на сумму процентов, уплаченных по кредиту, израсходованному на приобретение жилья и участков (пп. 4 п. 1, п. 6 ст. 220 НК РФ).

Вычет по уплате процентов по кредиту, в отличие от расходов на строительство или покупку жилья, может быть предоставлен только в отношении одного объекта недвижимости. Кроме того, в отношении кредитов, полученных с 01.01.2014, указанный вычет ограничен суммой 3 млн руб. (п. п. 4, 8 ст. 220 НК РФ, п. 4 ст. 2 Закона от 23.07.2013 N 212-ФЗ). И если этот лимит израсходован не полностью, получить остаток вычета при выплате процентов по кредиту за другое жилье нельзя. По займам (кредитам), полученным до 2014 г., а также по кредитам, предоставленным в целях перекредитования кредитов, полученных до 2014 г., имущественный вычет предоставляется без ограничения (п. 4 ст. 2 Закона N 212-ФЗ).

Вычет по процентам можно получить по любому объекту недвижимости, необязательно по тому, по которому был предоставлен основной вычет (на строительство или покупку недвижимости) (Письмо Минфина России от 13.09.2013 N 03-04-07/37870 (доведено до сведения Письмом ФНС России от 18.09.2013 N БС-4-11/16779@)). Это значит, что при покупке нескольких квартир собственник для целей получения имущественного вычета может выбрать самую дорогую в плане уплаты процентов по кредиту и заявить вычет в отношении процентов по этому кредиту.

Для получения имущественного вычета родителями должны быть соблюдены определенные условия:

- такой имущественный вычет может быть предоставлен родителям лишь в том случае, если на момент возникновения права собственности на жилье ребенку не исполнилось 18 лет. При этом право на вычет не зависит от того, в каком периоде были произведены расходы по приобретению, инвестированию или строительству жилого объекта. Важен момент не передачи денег, а получения документа о праве собственности на объект;

- налогоплательщик-родитель ранее (до 01.01.2014) не получал имущественный налоговый вычет;

- документы, подтверждающие право собственности на объект, например свидетельство о праве собственности при купле-продаже, свидетельство о праве собственности при строительстве жилого дома (либо акт о передаче - при приобретении прав на объект долевого строительства), должны быть оформлены после 01.01.2014 (Письмо Минфина России от 13.09.2013 N 03-04-07/37870 (доведено до сведения Письмом ФНС России от 18.09.2013 N БС-4-11/16779@)).

Вы можете приобрести с ребенком жилье и в общую долевую собственность. В этом случае размер имущественного налогового вычета (в пределах установленного ограничения) определяется исходя из суммы ваших расходов на приобретение жилья, относящейся к вашей доле и доле вашего несовершеннолетнего ребенка в праве на имущество (п. п. 3, 6 ст. 220 НК РФ; п. 19 Обзора, утв. Президиумом ВС РФ 21.10.2015).

Однако если вы по приобретенному до 01.01.2014 жилью уже получали имущественный вычет, то при приобретении жилья в общую долевую собственность с ребенком права на вычет в отношении доли ребенка вы иметь не будете.

Реализовать право на имущественный вычет родитель может двумя способами.

Способ 1

Получить вычет в налоговой инспекции. В этом случае вам будет возвращена сумма НДФЛ, соответствующая величине имущественного налогового вычета, на ваш банковский счет. Это возможно по окончании календарного года, в котором у вас возникло право на вычет.

Способ 2

Получить вычет по месту работы. В этом случае работодатель не будет удерживать с вашей зарплаты НДФЛ до тех пор, пока сумма налога не достигнет суммы, соответствующей размеру вычета. Такой способ вы вправе использовать до окончания календарного года, в котором возникло право на вычет.

Для получения вычета рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

I. Получение вычета в налоговом органе

Шаг 1. Подготовьте необходимые документы.

Для получения вычета вам потребуются (пп. 6, 7 п. 3 ст. 220 НК РФ):

- паспорт;
- свидетельство о рождении ребенка - при приобретении недвижимости в собственность своих детей;
- решение органа опеки и попечительства об установлении опеки и попечительства - при приобретении недвижимости в собственность своих подопечных;
- договор о приобретении жилого дома или доли в нем, свидетельство о праве собственности 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, свидетельство о праве собственности 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 - при приобретении прав на квартиру или комнату в строящемся доме;
- свидетельство о праве собственности на земельный участок или долю в нем и свидетельство о праве собственности на жилой дом или долю в нем - при приобретении земельного участка или доли в нем, предоставленного для индивидуального жилищного строительства, и земельного участка, на котором расположен приобретаемый жилой дом или доля в нем;
- документы, которые подтверждают уплату денежных средств в полном объеме. Например, квитанции к приходным ордерам, банковские выписки о перечислении денежных средств со счета покупателя на счет продавца, расписка или акт приема-передачи и денежных средств;
- кредитный договор и справка из банка о размере уплаченных процентов по кредиту (если вы желаете получить налоговый вычет на расходы по уплате процентов по кредиту);
- заявление о возврате налога.

Для получения вычета в налоговом органе документы, подтверждающие право на вычет, а также заявление о возврате налога прилагаются к налоговой декларации по форме 3-НДФЛ, подготовленной по окончании года, в котором приобретена недвижимость.

Шаг 2. Представьте документы в налоговую инспекцию и дождитесь возврата налога.

Подайте декларацию и документы в налоговую инспекцию по месту своего жительства по окончании календарного года, в котором была приобретена недвижимость (п. 7 ст. 220 НК РФ).

Подать декларацию (и документы) вы можете лично или через своего представителя, по почте, в электронной форме по телекоммуникационным каналам связи (через Портал госуслуг), а также с 01.07.2015 - через личный кабинет налогоплательщика (п. п. 3, 4 ст. 80 НК РФ; п. 14 ст. 1, п. 4 ст. 5 Закона от 04.11.2014 N 347-ФЗ).

Если вы подаете документы лично или через представителя, подготовьте два экземпляра декларации или сопроводительное письмо с указанием всех документов и попросите инспектора проставить на втором экземпляре декларации (письме) отметку о принятии. В случае возникновения спора с налоговым органом это позволит подтвердить, что необходимые документы были представлены.

Налоговая инспекция должна проверить декларацию и документы в течение трех месяцев со дня их представления, т.е. провести их камеральную проверку (п. 2 ст. 88 НК РФ).

Если заявление о возврате налога вы подали одновременно с декларацией, то налог должен быть вам возвращен в течение месяца с момента окончания камеральной проверки или даты, когда она должна быть завершена по правилам ст. 88 НК РФ (п. 6 ст. 78 НК РФ; п. 11 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 22.12.2005 N 98).

Как правило, налоговый орган перечисляет денежные средства на ваш расчетный счет через три с половиной - четыре месяца после подачи декларации 3-НДФЛ.

Шаг 3. Если вам откажут в возврате налога, обжалуйте отказ.

Не исключено, что вам откажут в возврате налога. В этом случае вам нужно получить в налоговой инспекции акт камеральной проверки с аргументированным отказом. На этот акт в течение одного месяца со дня его получения вы можете подать в инспекцию свои возражения (п. 6 ст. 100 НК РФ; Письмо ФНС России от 24.10.2012 N AC-4-2/18053@).

Если подать возражения на акт вы не успели и было принято решение об отказе в возврате вам налога, то можно обжаловать это решение. Жалоба подается в письменном виде в УФНС вашего региона через инспекцию, решение которой оспаривается, или в суд. При этом обжалование решения инспекции в судебном порядке возможно только после обжалования в УФНС. Срок для подачи жалобы - один год в УФНС и три месяца в суд со дня, когда вам стало известно о принятом УФНС решении (п. п. 1 - 3 ст. 138, п. п. 1, 2 ст. 139 НК РФ; ч. 1 ст. 219 КАС РФ).

С декабря 2015 г. вы можете подать жалобу в налоговые органы и получить по ней ответ через электронный сервис "Личный кабинет налогоплательщика для физических лиц" (Информация ФНС России от 08.12.2015 "О подаче жалобы в личном кабинете налогоплательщика").

II. Получение вычета у работодателя

Шаг 1. Обратитесь в налоговую инспекцию за подтверждением права на вычет.

Если вы планируете получать вычет у работодателя (работодателей), то вначале подайте подготовленные документы (без декларации по форме 3-НДФЛ и заявления о возврате налога) вместе с заявлением о подтверждении права на вычет в налоговую инспекцию по месту жительства (п. 8 ст. 220 НК РФ). Заявление составляется в произвольной форме. Если вы желаете получить вычет у нескольких работодателей, в заявлении следует указать суммы вычета, которые должен будет предоставить каждый из них.

Инспекция рассматривает заявление и документы в течение 30 дней со дня подачи (п. 8 ст. 220 НК РФ). Затем она выносит решение о выдаче уведомления о подтверждении права на имущественный налоговый вычет или об отказе в выдаче такого подтверждения (Письмо ФНС России от 24.10.2012 N AC-4-2/18053@). В случае подтверждения права налогоплательщика на получение имущественных налоговых вычетов у нескольких работодателей инспекцией будет выдано соответствующее количество уведомлений.

Уведомление действует в течение налогового периода - календарного года.

Если вы получили отказ, вы можете его обжаловать в вышестоящий налоговый орган или в суд (ст. 138 НК РФ).

Шаг 2. Представьте работодателю (работодателям) уведомление о праве на вычет.

Если вы получили уведомление (уведомления), то составьте заявление о предоставлении вычета на имя работодателя (работодателей) и подайте его вместе с уведомлением в бухгалтерию. Заявление составляется в произвольной форме. Работодатель, получив документы, в течение текущего года не будет удерживать с вас НДФЛ, пока его сумма не достигнет суммы, соответствующей размеру разрешенного имущественного вычета.

Если вы не использовали вычет полностью в этом году, то его остаток переносится на следующий год. Для этого нужно будет еще раз получить уведомление из налоговой инспекции и передать его работодателю.



Полезная информация по вопросу

Официальный сайт Федеральной налоговой службы - www.nalog.ru

Портал государственных услуг Российской Федерации - www.gosuslugi.ru
