

Налогообложение

ПРИМЕНЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ВЫЧЕТОВ ПО НДФЛ

Д. А. РОДИН,
*консультант аудиторско-консалтинговой группы
«ВКР-Интерком-Аудит»*

При совершении сделок по купле-продаже или строительстве жилья, а также при реализации иного имущества налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета по налогу на доходы физических лиц.

Порядок предоставления такого вычета, установленного ст. 220 Налогового кодекса РФ, разнится в зависимости от того, покупали или продавали вы жилье. Само практическое применение вычета до сих пор вызывает многочисленные вопросы. Это связано с тем, что некоторые нормы закона изложены недостаточно определенно.

В этой статье мы рассмотрим порядок применения этой льготы, а также затронем часто возникающие вопросы.

Вычет при покупке или строительстве жилья

Как известно, имущественный вычет — это сумма, на которую уменьшается доход сотрудника, построившего или купившего жилье. Как и все налоговые вычеты, имущественный применим только к доходам, облагаемым налогом по ставке 13%. Поэтому работник, который не считается налоговым резидентом (находится на территории России меньше 183 дней в течение предыдущих 12 месяцев) и купивший в России квартиру, не сможет воспользоваться вычетом.

Порядок предоставления имущественного налогового вычета по НДФЛ при приобретении или строительстве на территории Российской Федерации жилья установлен подп. 2 п. 1 ст. 220 Налогового кодекса РФ (далее — НК РФ).

Сразу обратим внимание на некоторые важные моменты:

- размер вычета ограничен суммой фактически произведенных расходов, но не более 1 000 000

руб., без учета сумм, направленных на погашение процентов по целевым займам (кредитам), т. е. размер вычета по уплаченным процентам не ограничен;

- повторное предоставление налогоплательщику имущественного налогового вычета, предусмотренного подп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ, не допускается. Однако нужно учесть один нюанс: физические лица, которым имущественный вычет был предоставлен полностью до 2001 г. на основании закона РФ от 07.12.1991 № 1998-1 «О подоходном налоге с физических лиц», могут получить льготу во второй раз на основании подп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ, потому что речь идет о льготах, которые предоставляются на основании разных нормативных правовых актов (письма МНС России от 22.03.2002 № СА-6-04/341 и Минфина России от 18.05.2001 № 04-04-06/257);
- перечень объектов, по которым может быть предоставлен вычет, является закрытым, поэтому, например, вычет на приобретение нежилых помещений или земельных участков не предоставляется;
- вычет предоставляется только в отношении строительства или приобретения жилья на территории России (например, при покупке квартиры за границей вычет не предоставляется);
- заявление о зачете или о возврате суммы излишне уплаченного налога может быть подано только в течение трех лет со дня уплаты налога (п. 7 ст. 78 НК РФ) и не ранее того налогового периода, в котором соблюдены все условия для его получения¹. При этом НК РФ не содержит

¹ Письма Минфина России от 12.12.2006 № 03-05-01-05/275, от 13.04.2007 № 03-04-05-01/113, от 06.03.2007 № 03 — 04-05-01/77.

ограничений срока, в течение которого налогоплательщик может использовать свое право на получение имущественного налогового вычета². Поэтому, если квартира была приобретена, к примеру, в 2001 г., то вычет в 2008 г. можно заявить по доходам за 2005, 2006 и 2007 гг.;

- вычет не применяется в случаях, если оплата расходов для налогоплательщика производится за счет средств работодателей или иных лиц, средств материнского (семейного) капитала, направляемых на обеспечение реализации дополнительных мер государственной поддержки семей, имеющих детей, за счет выплат, предоставленных из средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов, а также в случаях, если сделка купли-продажи жилья совершается между физическими лицами, являющимися взаимозависимыми в соответствии со статьей 20 НК. Взаимозависимыми, в частности, признаются физические лица, которые состоят в соответствии с семейным законодательством РФ в брачных отношениях, отношениях родства или свойства, усыновителя и усыновленного, а также попечителя и опекаемого. Однако суд может признать лиц взаимозависимыми и по иным основаниям³;
- если вычет не удалось полностью использовать в текущем году, то его остаток может быть перенесен на последующие годы до полного его использования. Право на использование остатка вычета не прекращается, если впоследствии вы не будете являться собственником жилья (например, продадите его). Ведь это не предусмотрено ст. 220 НК РФ⁴.

На сегодняшний день существуют два варианта получения имущественного вычета, связанного с приобретением или строительством жилья:

1) имущественный налоговый вычет может быть получен у налогового органа по окончании года;

2) имущественный налоговый вычет может быть получен у работодателя до окончания года.

Напомним, что до 1 января 2005 г. имущественный вычет можно было получить только в налоговой инспекции путем подачи декларации. С 1 января 2005 г. налогоплательщикам Федеральным законом от 20.08.2004 № 112-ФЗ предоставлено право выбора порядка реализации права пользования имущественным налоговым вычетом: в

налоговой инспекции при подаче декларации или у налогового агента.

Рассмотрим подробно оба варианта.

Получение вычета у налоговой инспекции

Чтобы получить вычет вам следует обратиться в инспекцию по месту жительства. Для этого нужно написать заявление на вычет и подать декларацию по НДФЛ. Заявление пишется в произвольной форме, а декларация предоставляется по форме 3-НДФЛ.

В настоящий момент действует форма декларации, утвержденная приказом Минфина России от 29.12.2007 № 162н (применяется начиная с представления налоговой декларации за 2007 г.). При подаче деклараций за прошлые годы они должны быть представлены по форме, действовавшей в то время. Например, декларации за 2005 и 2006 гг. должны быть заполнены на бланке, который утвержден приказом Минфина России от 23.12.2005 № 153н.

Помимо заявления и декларации также необходимо представить копии следующих документов:

- при строительстве (приобретении) жилого дома или доли в нем — документы, подтверждающие право собственности на жилой дом или долю в нем;
- при приобретении квартиры, комнаты, долей в них или прав на квартиру, комнату в строящемся доме — договор о приобретении квартиры, комнаты, долей в них или прав на квартиру, комнату в строящемся доме, акт о передаче квартиры, комнаты, долей в них налогоплательщику или документы, подтверждающие право собственности налогоплательщика на квартиру, комнату или доли в них⁵;
- платежные документы, оформленные в установленном порядке и подтверждающие факт уплаты денежных средств налогоплательщиком 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). Перечень документов, подтверждающих факт осуществления расходов по приобретению жилья, является открытым. Так, документом, подтверждающим расходы, будет являться и расписка продавца, удостоверяющая передачу ему покупателем денежных средств (в случае, когда сторонами сделки выступают физические лица). Заверять расписку у нотариуса не

² Письмо УФНС России по г. Москве от 29.12.2005 № 28-10/97282.

³ Письмо ФНС России от 21.09.2005 № 04-2-02/378@.

⁴ Письмо Минфина от 03.07.2006 № 03-05-01-07/33. Письмо ФНС России от 09.03.2007 № 04-2-03/17.

⁵ Письма Минфина России от 07.09.2007 № 03-04-05-01/296, от 14.11.2007 № 03-04-05-01/364, от 25.12.2007 № 03-04-05-01/428.

нужно. Более того, если все элементы расписки содержатся в договоре купли-продажи жилья, то документом, подтверждающим фактические расходы, будет являться такой договор⁶;

- оригиналы справок о доходах за прошлые годы по форме 2-НДФЛ⁷;
- свидетельство о постановке налогоплательщика на учет в ИФНС (при наличии);
- реквизиты банковского счета сотрудника (это может быть копия банковской карточки или сберкнижки).

Одновременно обращаем ваше внимание на то, что налоговые органы могут потребовать и иные документы (ст. 31 НК РФ).

Учитывая, как бурно развивается рынок ипотечного кредитования в нашей стране, многим будет интересно узнать, какие документы могут попросить для получения вычета по уплаченным процентам. Московские налоговики в этом случае требуют:

- копию кредитного договора;
- копию графика погашения кредита и уплаты процентов по кредитному договору;
- справку банка об уплаченных в отчетном налоговом периоде процентах за пользование кредитом⁸.

Отметим, что уменьшить облагаемый доход работник вправе на проценты по любым займам или кредитам, которые потрачены на покупку жилья. Важно лишь то, что деньги должны быть получены от российской организации, например, банка или фирмы по месту работы. При этом, по мнению Минфина России, не предоставляется имущественный вычет на сумму уплаченных процентов по кредиту, который получен на погашение первоначального кредита. В этом случае кредит перестает носить целевой характер⁹.

Собрав и предоставив в налоговую инспекцию необходимые документы, вы вполне вероятно зададитесь вопросом: какой же срок дается налоговым органам на возврат НДФЛ? На этот вопрос НК РФ не дает однозначного ответа.

Так, согласно п. 6 ст. 78 НК РФ сумма излишне уплаченного налога подлежит возврату по письменному заявлению налогоплательщика в течение месяца со дня получения налоговым органом такого заявления. Но помимо этого НК РФ устанавливает срок для проведения камеральных

проверок деклараций, и он равен трем месяцам, по истечении которых вам либо подтвердят, либо откажут в вычете.

Так как заявление на возврат налога подается обычно вместе с документами, возникает неопределенность: когда же налог все-таки должен быть возвращен — по истечении месяца или трех?

По мнению представителей налоговых органов, возврат из бюджета суммы НДФЛ в связи с предоставлением налоговых вычетов производится в месячный срок, начиная со дня окончания проведения камеральной налоговой проверки декларации, поданной налогоплательщиком.

Другими словами, срок, в течение которого налогоплательщик может вернуть излишне уплаченный налог, равен четырем месяцам. Заметим, что аналогичной позиции придерживается и Президиум Высшего арбитражного суда РФ (п. 11 Информационного письма от 22.12.2005 № 98).

Если срок для возврата налога будет нарушен, можно попытаться взыскать с налоговой инспекции проценты за каждый день просрочки. Это право дает п. 10 ст. 78 НК РФ. При этом процентная ставка принимается равной ставке рефинансирования Банка России, действовавшей в дни нарушения срока возврата.

Получение вычета у работодателя

Имущественный налоговый вычет по расходам на приобретение жилья может предоставить один из работодателей по выбору налогоплательщика, если налогоплательщик обратится к нему с соответствующим уведомлением¹⁰.

Ясно, что общения с контролерами и в этом случае не избежать, ведь право на вычет вначале должна подтвердить инспекция по месту жительства новоиспеченного домовладельца.

Для получения уведомления налогоплательщик должен представить в инспекцию только письменное заявление и документы, подтверждающие право на получение данного вычета. Перечень представляемых документов в данном случае идентичен первому рассмотренному варианту.

Обратите внимание! Налоговая декларация 3-НДФЛ и справка по форме 2-НДФЛ не представляются¹¹.

После проведения проверки всех представленных документов налоговый орган принимает решение о выдаче уведомления о подтверждении права налогоплательщика на имущественный налоговый вычет или о направлении налогопла-

⁶ Письмо УФНС России по г. Москве от 05.07.2006 № 28-08/59551@.

⁷ Письма УФНС России по г. Москве от 29.12.2007. № 28-10/125911, от 12.12.2007 № 28-10/119026.

⁸ Письмо УФНС России по г. Москве от 29.12.2007 № 28-10/125911.

⁹ Письмо Минфина России от 21.02.2007 № 03-04-05-01/54.

¹⁰ Форма уведомления утверждена приказом ФНС России от 07.12.2004 № САЭ-3-04/147@.

¹¹ Письмо УФНС России по г. Москве от 29.12.2007 № 28-17/1950.

тельщику письменного сообщения об отказе в выдаче подтверждения права на имущественный налоговый вычет.

Уведомление выдается по месту жительства в тридцатидневный срок со дня подачи письменного заявления и документов, подтверждающих право на вычет. В уведомлении помимо данных работника, которому следует предоставить вычет, указываются данные работодателя, который будет предоставлять вычет, размер вычета, а также год, за который он предоставляется.

Получив уведомление, налогоплательщик передает его своему работодателю. По мнению чиновников, помимо уведомления работодателю также необходимо предоставить письменное заявление на вычет¹². Налоговый кодекс РФ наличия такого заявления не требует, однако его наличие для работодателя лишним не будет.

Обязанность налогового агента вернуть излишне удержанный налог установлена ст. 231 НК РФ. Поэтому в свою очередь работодатель получив от налогоплательщика уведомление и заявление на возврат налога, поступает следующим образом.

Пример. Физическое лицо приобрело квартиру в августе 2008г. В сентябре 2008г. заявление с документами на имущественный вычет поданы в налоговую инспекцию по месту жительства. Уведомление получено в октябре 2008г. и представлено работодателю.

В этом случае, получив от работника уведомление, работодатель возвращает ему излишне удержанный налог за период с января по сентябрь 2008г. (при условии, что доход работника не превысит сумму вычета, указанную в уведомлении). Такой порядок возврата подтвержден Минфином России в письме от 02.04.2007 № 03-04-06-01/103. Начиная с октября по декабрь 2008г. налог не удерживается (при условии, что доход работника не превысит сумму вычета, указанную в уведомлении).

Если по итогам года сумма дохода налогоплательщика, полученного у налогового агента, окажется меньше суммы имущественного вычета, указанной в уведомлении за этот год, налогоплательщик имеет право на получение остатка имущественного налогового вычета у налогового агента на основании нового уведомления за следующий год либо на основании письменного заявления при подаче им налоговой декларации в налоговый орган по итогам следующего года. Поэтому в следующем году работник может снова обратиться в налоговую инспекцию для получения уведомления на 2009г.

Но бывают случаи, когда в силу каких-либо обстоятельств уведомление за год приобретения жилья получено не было. В этой ситуации работодатель не может предоставить вычет за этот год. Заявить вычет можно только путем декларирования.

Заявлять вычет с помощью декларирования придется также и в случае, когда работник в течение календарного года меняет место работы. Получить вычет у нового работодателя по старому уведомлению не удастся.

Действуя описанным выше способом (получая уведомления или подавая декларации за каждый последующий год) налогоплательщик получит имущественный вычет в причитающемся ему размере. При этом нужно ли ежегодно представлять какие-либо документы для получения остатка имущественного налогового вычета, НК РФ не разъясняет.

Позиция Минфина России по данному вопросу следующая: *для получения остатка имущественного налогового вычета у налогового органа налогоплательщик должен представить только письменное заявление и декларацию 3-НДФЛ (т.е. повторно собирать документы нет необходимости); налоговым агентом остаток вычета предоставляется на основании нового уведомления за следующий налоговый период, полученного налогоплательщиком в налоговом органе, в порядке и на условиях, предусмотренных НК РФ*¹³.

Однако налоговики могут также попросить справку 2-НДФЛ, которую они могут потребовать в соответствии со ст. 31 НК РФ.

Вычет при продаже жилья или иного имущества

В данном случае под имущественным налоговым вычетом понимается освобождение от уплаты НДФЛ со всей стоимости проданного имущества или в определенном законом размере.

Так, суммы, полученные от продажи имущества, делятся:

а) на полученные от продажи жилых домов, квартир, комнат, включая приватизированные жилые помещения, дач, садовых домиков, земельных участков или долей в указанном имуществе;

б) на полученные от продажи иного имущества.

Размер налоговых вычетов дифференцирован не только по видам имущества, но и по срокам, в течение которых имущество находилось в собственности физического лица. Если срок нахождения имущества в собственности налогоплательщика

¹² Письмо Минфина России от 08.08.2006 № 03-05-01-04/243. Информационное сообщение ФНС России от 18.03.2005.

¹³ Письмо Минфина России от 13.02.2007 № 03-04-06-01/35.

составляет менее трех лет, то вычет предоставляется по имуществу, указанному:

- в пункте «а» — в размере, полученном от его продажи, но не превышающем 1 000 000 рублей;
- в пункте «б» — в размере, полученном от его продажи, но не превышающем 125 000 руб.

Если срок нахождения имущества в собственности налогоплательщика более трех лет, то независимо от вида имущества вычет предоставляется в сумме, полученной им при его продаже. При этом вместо использования права на получение имущественного налогового вычета налогоплательщик вправе уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с получением этих доходов.

Кроме того, решив воспользоваться вычетом, не забывайте о том, что:

- на сумму вычета могут быть уменьшены только доходы физических лиц, облагаемые по ставке 13 %;
- данный вычет предоставляет только налоговый орган;
- вычетом не вправе воспользоваться индивидуальные предприниматели, если они осуществляют продажу имущества в рамках своей предпринимательской деятельности;
- ограничений в отношении возможности повторного получения данного вычета не предусмотрено;
- оставшаяся сумма имущественного налогового вычета (сумма превышения вычетов над доходами) на следующий год не переносится в соответствии с п. 3 ст. 210 НК РФ.

Таким образом, продав какое-либо имущество, для получения вычета налогоплательщик должен (именно *должен*, так как это его обязанность согласно п. 2 ст. 228 НК РФ в отличие от случаев приобретения жилья) представить в налоговую инспекцию декларацию по форме 3-НДФЛ за этот год, а также заявление на вычет. Декларация должна быть подана в налоговый орган не позднее 30 апреля следующего года. Если налогоплательщик заявляет вычет в сумме расходов, связанных с получением доходов от продажи имущества, то помимо декларации и заявления на вычет необходимо представить документы, подтверждающие такие расходы. В их числе — гражданско-правовые договоры (купли-продажи и иные), платежные документы (приходные кассовые ордера, чеки ККТ, банковские выписки и т. п.).

Кроме имущества, о котором шла речь выше, налогоплательщик может продать ценные бумаги

либо имущественные права. В данном случае необходимо учесть:

- с 1 января 2007 г. при продаже ценных бумаг имущественный налоговый вычет не предоставляется. Налоговая база, порядок исчисления и уплаты налога на доходы по операциям с ценными бумагами определяются согласно ст. 214.1 НК РФ;

- при реализации имущественных прав (например, доли в уставном капитале) имущественный вычет не предоставляется, так как в целях налогообложения согласно п. 2 ст. 38 НК РФ они исключены из перечня имущества.

Вместе с тем, как и в случае реализации жилья, можно уменьшить сумму доходов от реализации ценных бумаг и имущественных прав на сумму фактически произведенных и документально подтвержденных расходов, связанных с их получением. Поэтому, прежде чем решить, уменьшать налоговую базу по НДФЛ на сумму расходов, связанных с получением дохода от продажи имущества, либо воспользоваться имущественным налоговым вычетом, налогоплательщик должен все взвесить:

- какое именно имущество было продано;
- в течение скольких лет это имущество находилось в его собственности;
- имеются ли в наличии документы, подтверждающие расходы, связанные с получением дохода от продажи имущества.

В этой связи отметим, что Федеральным законом от 24.07.2007 № 216-ФЗ расширен круг операций, доходы по которым могут облагаться НДФЛ за вычетом расходов. Теперь такой порядок применяется также в отношении уступки права требования по договору участия в долевом строительстве (договору инвестирования или по другому договору, связанному с долевым строительством). Данные поправки внесены в абз. 2 подп. 1 п. 1 ст. 220 НК РФ, причем они распространяются на правоотношения, возникшие с 1 января 2007 г.

Актуальные вопросы применения имущественного вычета

На практике при применении вычета могут возникнуть вопросы, на которые закон не дает однозначного ответа. Рассмотрим некоторые из них.

Вопрос 1. *В каком размере налогоплательщик может получить имущественный вычет при продаже нескольких объектов недвижимости, находившихся в собственности налогоплательщика менее трех лет?*

Ответ. В своем недавнем письме от 07.02.2008 № 03-04-05-01/31 финансисты высказали следующую позицию по данному вопросу: предельный размер имущественного налогового вычета

(1 000 000 руб.) применяется в целом по всем доходам, полученным от продажи определенной категории имущества. При этом неважно, сколько объектов такого имущества продал налогоплательщик — один или несколько. То есть вычет предоставляется не пообъектно, а в целом.

Пример. Физическое лицо в 2007г. продало два автомобиля, находившихся в собственности менее трех лет. Первый автомобиль продан за 140 000 руб., второй — за 90 000 руб. Следуя разъяснениям Минфина России, имущественный налоговый вычет может быть предоставлен в размере 125 000 руб.

Заметим, что ранее Минфином высказывалось прямо противоположное мнение (см. письма от 19.06.2007 № 03-04-05-01/192, от 29.05.2007 № 03-04-05-01/164).

Какой позиции придерживаться, решать вам. Напомню лишь, что все названные письма не являются официальными разъяснениями Минфина России, а отвечают на частные запросы организаций.

Вопрос 2. Можно ли заявить имущественный вычет за два и более налоговых периода в случае продажи имущества в рассрочку?

Ответ. В неофициальных разъяснениях специалисты налоговых органов отвечают отрицательно. По их мнению, возможности переноса оставшейся недоиспользованной налогоплательщиком суммы указанного вычета по одному и тому же объекту имущества на следующий налоговый период положениями подп. 1 п. 1 ст. 220 НК РФ не предусмотрено.

Мы же считаем, что заявить вычет по одному проданному объекту недвижимости в двух налоговых периодах запрета нет. И ни о каком переносе вычета на следующий налоговый период речь не идет. Ведь п. 1 ст. 223 НК РФ устанавливает дату фактического получения дохода как выплату денежных средств, в том числе перечисление на счета налогоплательщика в банках либо по его поручению на счета третьих лиц.

Пример. Физическое лицо в декабре 2007г. продало квартиру, находившуюся в собственности менее трех лет, за 1 800 000 руб. Согласно договору купли-продажи расчеты за нее осуществляются путем перечисления денежных средств на банковский карточный счет в следующем порядке: 1 000 000 руб. перечисляется в момент заключения договора в декабре 2007г., остальная часть — в январе 2008г.

Если руководствоваться неофициальным мнением налоговиков, то размер вычета ограничен 1 000 000 руб., и вычет в размере 800 000 руб. заявить в 2008г. не удастся.

По нашему мнению, вычет может быть предоставлен как в 2007, так и в 2008г.

Вопрос 3. Предоставляется ли имущественный налоговый вычет в суммах, уплаченных физическим лицом за свою долю и долю несовершеннолетнего ребенка, если имущество приобретено в общую долевую собственность?

Ответ. Официальная позиция, выраженная Минфином России в письме от 08.06.2007 № 03-04-06-01/183, заключается в том, что поскольку передача права на применение вычета НК РФ не предусмотрена, то при приобретении квартиры в общую долевую собственность родители могут получить вычет, только исходя из размера их доли в общем имуществе.

В то же время Конституционный суд РФ придерживается другого мнения. Согласно недавно вышедшему постановлению от 13.03.2008 №5-П при приобретении квартиры в общую долевую собственность с несовершеннолетним ребенком родитель имеет право на получение имущественного налогового вычета в сумме фактически произведенных расходов в пределах общего размера данного вычета.

Пример. Матерью и несовершеннолетним сыном приобретена квартира в общую долевую собственность (1/2 матери и 1/2 — сыну) за 2 500 000 руб. В этом случае имущественный вычет, который может заявить мать, равен 1 000 000 руб.

И последнее. В тексте данной статьи даются ссылки на письма чиновников. В соответствии со ст. 111 НК РФ выполнение налогоплательщиком письменных разъяснений о порядке исчисления, уплаты налога или по иным вопросам применения законодательства о налогах, данных ему либо неопределенному кругу лиц финансовым или налоговым органом, является обстоятельством, исключающим вину лица в совершении налогового правонарушения. Однако обращаем внимание читателей на то, что официальными разъяснениями Минфина России на сегодняшний день считаются письма, направленные в адрес ФНС России в рамках координации и контроля их деятельности (письмо Минфина России от 07.08.2007 №03-02-07/2-138). Поэтому следование позиции, изложенной в ответах финансистов на частные запросы других организаций, несет определенные риски.

Из вышеизложенного можно сделать вывод: налогоплательщик может руководствоваться письменными разъяснениями Минфина России, данными конкретно ему либо адресованными ФНС России. Разъяснения, размещенные в иных источниках информации, необходимо оценивать критически.