

Имущественный налоговый вычет – почему нет.

В ряде случаев налогоплательщик имеет право на получение имущественных налоговых вычетов, в том числе при покупке недвижимости. Однако такие вычеты полагаются не всегда.

Изначально разберемся, в каких случаях вычет предоставляется. Вы можете воспользоваться имущественными вычетами по налогу на доходы физических лиц в размере расходов на приобретение (строительство) недвижимости и сумме расходов на погашение процентов по целевым кредитам, израсходованным на приобретение (строительство) недвижимости, предусмотренными пп. 3, 4 п. 1 ст. 220 Налогового кодекса Российской Федерации, но не более 2 000 000 рублей, если у вас есть доходы, в отношении которых применяется налоговая ставка 13 %. Кроме того, можно получить вычет в отношении сумм фактически произведенных расходов по уплате процентов в соответствии с договором займа (кредита), но не более 3 000 000 рублей.

Когда же имущественным вычетом воспользоваться нельзя?

1. Вычет Вам не положен, если вы не являетесь налоговым резидентом РФ - вне зависимости от размера налоговой ставки, применяемой к вашим доходам.

2. Если у Вас отсутствуют доходы, в отношении которых применяется налоговая ставка 13%.

Исключением является ситуация, когда неработающему пенсионеру предоставляют вычет в отношении доходов, полученных им за три года, предшествующих налоговому периоду, в котором образовался переносимый остаток имущественного вычета.

3. Приобретенное Вами недвижимое имущество находится за пределами РФ.

4. Приобретенный (построенный) вами дом на дачном земельном участке (на садовом земельном участке) является жилым строением и не дает вам права регистрации проживания в нем. В этом случае соответствующее строение не признается жилым домом.

5. Вы не понесли расходов в связи с приобретением имущества, так как получили его:

- в результате приватизации;
- в порядке наследования;
- в качестве дара;
- в виде выигрыша в лотерею и т.п.

6. Вы не понесли расходов в связи с приобретением (строительством) объектов недвижимого имущества, поскольку соответствующие расходы были полностью покрыты:

- за счет средств работодателя;
- за счет средств иных лиц;
- за счет средств материнского (семейного) капитала, направляемых на обеспечение реализации дополнительных мер государственной поддержки семей, имеющих детей;
- за счет выплат, предоставленных из средств бюджетов бюджетной системы РФ.

Если жилой дом (квартира) приобретен частично за счет ваших собственных средств, а частично за счет средств бюджета бюджетной системы РФ (например, если вы являетесь участником накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих), то вычет будет предоставлен только в части расходов, превышающей сумму денежных средств, полученных из бюджета.

7. Вы понесли расходы, связанные с приобретением (строительством) недвижимости, однако право собственности на соответствующий объект у вас пока не возникло. Для подтверждения права на имущественные налоговые вычеты в налоговый орган представляются, в частности, документы, подтверждающие право собственности на объект недвижимости (за исключением случая, когда недвижимость приобретается по договору участия в долевом строительстве).

8. Вы совершили сделку купли-продажи недвижимого объекта с физическим лицом (лицами), признаваемым взаимозависимым по отношению к вам в соответствии со ст. 105.1 НК РФ.

Взаимозависимыми лицами, в частности, признаются:

- граждане, если один гражданин подчиняется другому по должностному положению;
- гражданин, его супруг (супруга), родители (в том числе усыновители), дети (в том числе усыновленные), полнородные и не полнородные братья и сестры, опекун (попечитель) и подопечный.

9. Отсутствуют документы, подтверждающие право на вычет, платежные документы. Такими

документами являются, например, договор о приобретении недвижимости, документы, подтверждающие право собственности налогоплательщика на объект недвижимости, банковские выписки о перечислении денежных средств со счета покупателя на счет продавца, товарные и кассовые чеки, договор займа для получения вычета на погашение процентов по кредиту и другие документы.

10. Вы уже воспользовались ранее данным имущественным вычетом при покупке или строительстве жилого дома, квартиры или долей в них в период с 01.01.2001 по 31.12.2013, даже в сумме меньше установленного законодательством предельного размера.

До 01.01.2014 имущественный вычет по расходам предоставлялся только по одному объекту недвижимости. Если фактические затраты на приобретение (строительство) дома, квартиры оказались меньше установленного предельного размера вычета - неиспользованная часть вычета возврату уже не подлежит.

11. Вы уже воспользовались вычетом в полной сумме 2 000 000 рублей по одному или нескольким объектам недвижимого имущества, право собственности, на которые у вас возникло после 01.01.2014.

12. Вы не можете воспользоваться имущественным вычетом по НДФЛ в размере расходов на погашение процентов по целевым кредитам на приобретение (строительство) недвижимости в следующих случаях:

- вы уже использовали имущественный вычет по расходам на погашение процентов по целевым кредитам (займам), направленным на приобретение (строительство) жилого дома, квартиры.

- кредит (заем) выдан на иные (не связанные с приобретением жилья) цели или без указания цели.

Начальник отдела камеральных проверок № 3
Межрайонной ИФНС России №1 по Алтайскому краю
С.Н. Андрияш