

**Имущественный вычет при
покупке и строительстве
жилой недвижимости:
особенности, риски,
изменения законодательства.
Последствия ошибок
налогоплательщиков и
налоговых органов**

**5-9
ОКТАБРЯ**

**Пашина Асия Рафиковна
юрист, руководитель клуба «ЮР ФАК-Т» Тольятти**



Имущественный налоговый вычет можно получить на:

- 1**

Покупку жилья
- 2**

Строительство жилья
- 3**

Покупку земли для ИЖС
- 4**

Проценты по кредиту

Получить можно, если вы:



Что такое налоговый вычет

Самое главное, что нужно знать о налоговых вычетах — это то, что претендовать на них может налоговый резидент РФ, который

получает доходы, облагаемые по ставке **13%**.

К таким доходам, например, относится заработная плата, вознаграждения по гражданско-правовым договорам, доходы от продажи имущества/сдачи в аренду, а также некоторые иные доходы.

Плательщики налога на профессиональный доход (самозанятые 4/6% от дохода), ИП (6/15%) не могут вернуть данные налоги. **ОДНАКО!!!**

Закон не запрещает самозанятому одновременно трудиться по найму с уплатой всех положенных налогов и сборов. В соответствии со ст. 6 ФЗ от 27 ноября 2011 года № 422-ФЗ, не признаются объектом налогообложения НПД доходы, получаемые в рамках трудовых отношений. Возможность официального трудоустройства самозанятых подтверждается также Письмом Минфина РФ от 18 июля 2019 года № 03-11-11/53389. В случае, когда самозанятый одновременно работает по найму и за него уплачен НДФЛ, он вправе претендовать на предоставление имущественного налогового вычета

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

5-9
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



ВЫЧЕТ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ИМУЩЕСТВА ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ ПО РАСХОДАМ:

- 1))) На новое строительство или приобретение на территории РФ объекта жилой недвижимости (долей в них), земельных участков под них;
- 2))) На погашение % по целевым займам (кредитам), полученным от банков на новое строительство или приобретение на территории Российской Федерации жилья (доли (долей) в нем), земельного участка под него;
- 3))) На погашение % по кредитам, полученным в организациях, если такие займы выданы в соответствии с программами помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшимся в сложной финансовой ситуации, утверждаемыми Правительством Российской Федерации) в целях рефинансирования (перекредитования) кредитов на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них, приобретение земельных участков или доли (долей) в них, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, и земельных участков или доли (долей) в них, на которых расположены приобретаемые жилые дома или доля (доли) в них



ПОКУПКА КВАРТИРЫ НЕРЕЗИДЕНТОМ

!!! НЕРЕЗИДЕНТАМ ВЫЧЕТ НЕ ПОЛОЖЕН

Напомню – налоговыми резидентами признаются ф.л., фактически находящиеся в РФ не менее 183 календарных дней в течение 12 следующих подряд месяцев.

Исключение предусмотрено только для: российских военных, служащих за границей; сотрудников органов государственной власти и органов местного самоуправления, командированных на работу за пределы РФ.

Такие лица признаются резидентами независимо от того, сколько времени они проводят в России. Кроме того, иной порядок установления резидентства могут содержать соглашения об устранении двойного Н.О., подписанные Россией с другими государствами.

Период нахождения ф.л. в РФ не прерывается на периоды его выезда за пределы РФ для краткосрочного (менее 6 месяцев) лечения или обучения

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

5-9
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



КАК СЧИТАТЬ?

Если НДФЛ удерживает и перечисляет в бюджет налоговый агент (работодатель), то датой, с которой нужно вести обратный отсчет 12- месячного периода, будет дата выплаты дохода. Такой вывод подтверждают положения п. 2 ст. 207, ст. 223 и п. 4 ст. 226 НК РФ. Аналогичная точка зрения высказана Минфин России.

Если НДФЛ со своего дохода человек платит сам, то датой обратного отсчета является 1 января года, следующего за годом, в котором получен доход. В этом случае 12-месячный период равен календарному году, в котором человек получил доход.

К примеру:

- 1) при продаже квартиры (получения дохода с продажи) – *считаем дни 31 декабря в год продажи*
- 2) При покупке (для целей возврата НДФЛ) – *расчетный период может совпадать с календарным годом или приходиться на разные годы, то есть начинаться в одном и заканчиваться в другом календарном году. Главное, чтобы 12 месяцев шли последовательно друг за другом. Например, расчетным периодом может быть период с 05.06.2018 по 04.06.2019.*

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

5-9
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

У МЕНЯ ВСЁ ПОД
КОНТРОЛЕМ!



СДЕЛКА

СДЕЛКА



СДЕЛКИ МЕЖДУ ВЗАИМОЗАВИСИМЫМИ ЛИЦАМИ

По смыслу ст. 105.1 НК РФ

Для признания взаимной зависимости лиц учитывается влияние, которое может оказываться в силу участия одного лица в капитале других лиц, в соответствии с заключенным между ними соглашением, договором либо при наличии иной возможности одного лица определять решения, принимаемые другими лицами.

Взаимозависимыми лицами признаются:

- физлицо (покупатель) и юр. лицо (продавец) в случае, если физлицо участвует в юр лице и доля такого участия составляет более 25 процентов или физлицо является ЕИО;
- физическое лицо, его супруг (супруга), родители (в том числе усыновители), дети (в том числе усыновленные), полнородные и неполнородные братья и сестры, опекун (попечитель) и подопечный

!!! ВЫЧЕТА НЕ БУДЕТ

5-9
ОКТАБРЯ



КРОМЕ ТОГО!!!

Имущественные налоговые вычеты НЕ предоставляются в части расходов налогоплательщика на новое строительство либо приобретение на территории РФ жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них, покрываемых за счет средств работодателей, средств материнского (семейного) капитала, направляемых на обеспечение реализации дополнительных мер государственной поддержки семей, имеющих детей, за счет выплат, предоставленных из средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации

!!! ВЫЧЕТА НЕ БУДЕТ

**5-9
ОКТАБРЯ**



ВЫЧЕТ ПОЛОЖЕН СОБСТВЕННИКУ ЖИЛЬЯ

На основании пп. 7 п. 3 ст. 220 НК РФ имущественный налоговый вычет предоставляется налогоплательщику на основании документов, подтверждающих возникновение права на указанный вычет, ***платежных документов (квитанции к ПКО, банковские выписки о перечислении средств 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)***.

Из изложенного следует, что документы, подтверждающие факт уплаты денежных средств третьим лицом за налогоплательщика не могут служить основанием для предоставления налогоплательщику имущественного налогового вычета по НДФЛ. Вместе с тем, в ГК РФ предусмотрена возможность совершать сделки и исполнять обязательства одного лица другим лицом ***по доверенности*** (ст. 185, 313 ГК РФ).

В таком случае, если налогоплательщик представит в налоговый орган документы для получения имущественного налогового вычета и в платежных документах указано другое лицо, которому налогоплательщик выдал доверенность на совершение сделки и исполнения обязательств от своего имени, он вправе получить имущественный вычет при представлении указанной доверенности.

Данные выводы содержатся в письме Департамента налоговой и таможенной политики Минфина России от 10 февраля 2020 г. N 03-04-05/8644 Об особенностях предоставления имущественного налогового вычета по НДФЛ

5-9
ОКТАБРЯ



ДКП В ПОЛЬЗУ ТРЕТЬИХ ЛИЦ

Может ли покупатель вернуть НДСЛ если собственник в ЕГРН третье лицо?

Для подтверждения права на имущественный налоговый вычет налогоплательщик представляет при приобретении жилья документы, подтверждающие право собственности, а также платежные документы, подтверждающие факт уплаты денежных средств по произведенным расходам.

Следовательно, налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета только при наличии оформленного на него свидетельства о праве собственности/ выписки из ЕГРН

Поскольку свидетельство о государственной регистрации права собственности / выписка из ЕГРН оформлено на третье лицо - покупатель не вправе получить имущественный налоговый вычет.

Данные выводы содержатся в письме Департамента налоговой и таможенной политики Минфина России от 19 октября 2010 г. N 03-04-05/7-625 О предоставлении имущественного налогового вычета по НДСЛ при покупке и продаже доли в квартире



ВОЗВРАТ ПОДОХОДНОГО НАЛОГА при покупке или строительстве жилья

В соответствии со ст. 78 НК РФ сумма излишне уплаченного налога подлежит возврату в 2020 году по письменному заявлению в ИФНС или представленному через личный кабинет налогоплательщика в течение одного месяца со дня получения налоговым органом такого заявления.

Заявление о зачете или о возврате суммы излишне уплаченного налога может быть подано в течение **трех лет со дня уплаты указанной суммы**

5-9
ОКТАБРЯ



Имущественный вычет при строительстве или покупке жилого дома

По общему правилу можно получить имущественный налоговый вычет по НДФЛ при строительстве или покупке жилого дома. Вычет предоставляется в рамках фактически произведенных расходов по приобретению/строительству, но не более 2 млн рублей.

В расходы можно включить разработку проектной и сметной документации, приобретение строительных/отделочных материалов, а также расходы, связанные с работами по строительству (достройке жилого дома) и отделке, подключением к сетям электро-, водо- и газоснабжения и канализации.

ВАЖНО! Когда речь идет о покупке дома, расходы на его достройку или отделку можно учесть в составе имущественного вычета, если по документам приобретается недостроенный жилой дом. Если же в договоре указано, что дом жилой, то расходы на его отделку учесть уже нельзя.

При самостоятельном строительстве жилого дома ситуация обстоит иначе.

Если налогоплательщик после регистрации права собственности на построенный им жилой дом продолжил его достраивать и заниматься отделкой, то эти расходы можно включить в имущественный вычет.



Имущественный вычет при строительстве или покупке КВАРТИРЫ

Итак, если недвижимость приобретена в 2020 году, то вернуть НДФЛ получится только в следующем, 2021, после окончания налогового периода.

Если речь идет о новостройке, то заявление на возврат НДФЛ подается после того, как многоквартирный дом будет сдан в эксплуатацию и дольщик подпишет акт приемки-передачи.

По расходам на отделку квартиры также как в предыдущем примере (слайде с жилым домом) обязательно указание в договоре долевого участия, что квартира с черновой отделкой.



РАЗМЕР НАЛОГОВОГО ВЫЧЕТА ПРИ ПОКУПКЕ КВАРТИРЫ В ИПОТЕКУ



С НЕДВИЖИМОСТИ

260 000
РУБЛЕЙ

13% от 2 млн. рублей

Можно брать с нескольких объектов недвижимости, пока не будет достигнут лимит 260 000 рублей.

Если недвижимость приобретена до 01.01.2014, вычет получают по 1 объекту, неиспользованный остаток сгорает.



С ПРОЦЕНТОВ

390 000
РУБЛЕЙ

13% от 3 млн. рублей

Можно воспользоваться в отношении только одного объекта, если сумма не была достигнута, остаток сгорает.

Если ипотека была взята до 01.01.2014, максимальная сумма вычета по процентам не ограничена.

НА КАКИЕ ОБЪЕКТЫ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ НАЛОГОВЫЙ ВЫЧЕТ:

- ГОТОВОЕ ИЛИ СТРОЯЩЕЕСЯ ЖИЛЬЕ ИЛИ ДОЛЯ В НЕМ;
- ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (ДОЛЯ) ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО;
- ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК С ЖИЛЫМ ДОМОМ (ДОЛИ В НЕМ);
- ВЫЧЕТ С ПРОЦЕНТОВ ПО ИПОТЕКЕ.



5-9
ОКТАБРЯ





ПЕРЕНОС ВЫЧЕТА

Пример: Иван Иванович ушел на пенсию в 2018 г. и больше работать не планирует. В мае 2019 года он купил квартиру. В 2020 году Иван Иванович может вернуть подоходный налог за 2018, 2017, 2016 гг.

УСЛОВИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ИМУЩЕСТВЕННОГО ВЫЧЕТА ПЕНСИОНЕРАМИ:

Если пенсионер продолжает трудиться, он получает заработную плату.

Сдача в аренду третьему лицу собственности – квартиры, автомобиля.

Пенсия, источником выплаты которой не является государство.

Выполнение операций по продаже имущества.



СПОСОБЫ ПОЛУЧЕНИЯ ИМУЩЕСТВЕННОГО ВЫЧЕТА

Существует два способа получения налогового вычета: с помощью работодателя или через налоговую.

Если мы решили действовать через работодателя, дожидаться окончания налогового периода не обязательно, заявление можно подать сразу, как только будут оформлены права на новую жилплощадь.

Нужно обратиться в ФНС, приложить необходимый пакет документов, и работодатель перестает удерживать НДФЛ с зарплаты. Минус этого решения в том, что живых денег мы не увидим, просто ежемесячные выплаты по заработной плате станут чуть выше.

5-9
ОКТАБРЯ



ПОСЛЕДСТВИЯ ОШИБОК НАЛОГОВИКОВ

Три человека купили квартиры по НИС для военных. Обратились в ФНС за вычетом.

Налоговая проверила документы, не нашла никаких нарушений и вернула НДФЛ за три года. А зря. Есть ведь п. 5 ст. 220 НК РФ, по которому нельзя использовать имущественный вычет с той суммы, которую погасили материнским капиталом, средствами господдержки или из бюджета. А наши военные как раз платили из средств господдержки. Налоговая ошиблась. Прошло несколько лет, и налоговая поняла свою ошибку. А значит, деньги эти нужно потребовать назад, желательно с пеней и без срока давности. К тому времени сроки взыскания всей суммы уже прошли, а некоторые обязательные процедуры вообще не проводили. И нет в налоговом кодексе такой нормы, чтобы взыскать с налогоплательщика деньги, которые сама налоговая ему и вернула, если при этом человек не нарушал закон, не имел умысла и не виноват в ошибке налоговой.

Но налоговая решила, что это неосновательное обогащение. И хотя такой нормы тоже нет в налоговом кодексе, зато она есть в гражданском. Налоговая обратилась в суд. Суды, включая Верховный, ее поддержали и сказали, что деньги надо вернуть. Люди с этими решениями не согласились и обратились за защитой своих прав в Конституционный суд. КС РФ изучил все обстоятельства **и поставил точку в этом деле.**



Что решил Конституционный суд?

Трое мужчин теперь должны вернуть налоговой ту сумму, которую налоговая им выплатила несколько лет назад. Правда, с учетом сроков исковой давности, которые определил суд, — по этому поводу еще будут отдельно разбираться. Вот более подробное решение.

Решения в пользу налогоплательщиков:

если человек получил деньги из-за ошибки налоговой, он не должен платить пени — только вернуть эту же сумму;

если налогоплательщик добросовестный и не хотел обмануть, то взыскать ошибочно перечисленный НДФЛ налоговая может только в течение трех лет после того, как вынесла решение о предоставлении вычета;

суды должны разбираться, почему произошла ошибка: налогоплательщик просто не знал или хотел обмануть;

срок давности суд должен определить без заявления сторон; всё, что сейчас не прописано по поводу возврата ошибочного НДФЛ, пеней и сроков, стоит внести в законы.

Решения в пользу налоговой и государства:

когда налоговая ошибается при проверке декларации и одобряет вычет — это [неосновательное обогащение налогоплательщика](#)



Подключилась к проблеме возврата незаконно полученных вычетов и Прокуратура

В ряде случаев Прокуратура нашла в действиях участников НИС даже признаки мошенничества. Так, капитан третьего ранга был признан судом виновным в совершении преступления, предусмотренного ч. 3 ст. 159 УК РФ (мошенничество, совершенное лицом с использованием своего служебного положения, а равно в крупном размере) и это при том, что причинённый государству ущерб военнослужащий возместил добровольно до возбуждения уголовного дела.

КС РФ признал недопустимым привлечение к уголовной ответственности

Суд проверил конституционность части третьей статьи 159 УК Российской Федерации по жалобе военнослужащего. В Постановлении [от 22 июля 2020 года № 38-П](#) суд изложил выявленный им общеобязательный конституционно-правовой смысл озвученной статьи УК РФ: ч.3 ст.159 УК РФ не предполагает возложения уголовной ответственности за необоснованное обращение налогоплательщика в налоговый орган с целью реализации права на получение имущественного вычета в связи с приобретением им жилого помещения, в случае когда налоговым органом подтверждено, а в дальнейшем опровергнуто у него право на такой вычет, если налогоплательщик представил в налоговый орган предусмотренные законодательством документы, не содержащие признаков подделки или подлога, достаточные при обычной внимательности и осмотрительности сотрудников налогового органа для отказа в предоставлении соответствующего налогового вычета, и не совершил каких-либо других действий (бездействия), специально направленных на создание условий для принятия налоговым органом неверного решения в пользу налогоплательщика.

5-9
ОКТАБРЯ

