

# Налоговые вычеты

## Что такое налоговый вычет

Самое главное, что нужно знать о налоговых вычетах — это то, что претендовать на них может гражданин Российской Федерации, который получает доходы, облагаемые по ставке 13%.

Налоговый вычет — это сумма, которая уменьшает размер дохода (так называемую налогооблагаемую базу), с которого уплачивается налог. В некоторых случаях под налоговым вычетом понимается возврат части ранее уплаченного налога на доходы физического лица, например, в связи с покупкой квартиры, расходами на лечение, обучение и т.д.

Возврату подлежит не вся сумма понесенных расходов в пределах заявленного вычета, а соответствующая ему сумма ранее уплаченного налога.

## Виды налоговых вычетов

Налоговым кодексом предусмотрено пять групп налоговых вычетов:

### Стандартные налоговые вычеты

(ст. 218 НК РФ)

### Социальные налоговые вычеты

(ст. 219 НК РФ)

### Инвестиционные налоговые вычеты

(ст. 219.1 НК РФ)

### Имущественные налоговые вычеты

(ст. 220 НК РФ)

### Профессиональные налоговые вычеты

(ст. 221 НК РФ)

### Налоговые вычеты при переносе на будущие периоды убытков от операций с ценными бумагами и операций с финансовыми инструментами срочных сделок, обращающимися на организованном рынке

(ст. 220.1 НК РФ)

# Имущественные налоговые вычеты

## Общая информация

Правом на имущественные налоговые вычеты обладает налогоплательщик, который осуществлял определенные операции с имуществом, в частности:

- продажа имущества;
- покупка жилья (дома, квартиры, комнаты и т.п.);
- строительство жилья или приобретение земельного участка для этих целей;
- выкуп у налогоплательщика имущества для государственных или муниципальных нужд.

Порядок предоставления имущественных налоговых вычетов установлен ст. 220 НК РФ.

### Соглашение о распределении расходов на приобретение квартиры

#### Загрузить

Заявление о возврате суммы излишне уплаченного (взысканного, подлежащего возмещению) налога (сбора, страховых взносов, пеней, штрафа)

#### Загрузить

Заявление о зачете суммы излишне уплаченного (подлежащего возмещению) налога (сбора, страховых взносов, пеней, штрафа)

#### Загрузить

Пример заполнения налоговой декларации по налогу на доходы физических лиц при получении вычета по расходам на лечение

#### Загрузить

Пример заполнения налоговой декларации по налогу на доходы физических лиц при продаже имущества

#### Загрузить

Пример заполнения налоговой декларации по налогу на доходы физических лиц при приобретении имущества

#### Загрузить

Пример заполнения налоговой декларации по налогу на доходы физических лиц с целью получения социального налогового вычета по расходам на обучение налогоплательщика

#### Загрузить

Пример заполнения налоговой декларации по налогу на доходы физических лиц с целью получения имущественного налогового вычета по расходам на приобретение квартиры

#### Загрузить

Имущественный вычет при приобретении имущества

Имущественный вычет при продаже имущества

# **Имущественный вычет при продаже имущества**

## **Обязанность декларирования доходов от продажи имущества**

**Для объектов недвижимого имущества, приобретенных в собственность после 01.01.2016:**

Доходы, получаемые налогоплательщиком от продажи объекта недвижимого имущества, освобождаются от налогообложения (и декларирования) при условии, что такой объект находился в собственности налогоплательщика в течение минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества и более.

Минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет 3 года для объектов недвижимого имущества, в отношении которых соблюдается хотя бы одно из следующих условий:

1. право собственности на объект получено налогоплательщиком в порядке наследования или по договору дарения от физического лица, признаваемого членом семьи и (или) близким родственником этого налогоплательщика в соответствии с Семейным кодексом Российской Федерации;
2. право собственности на объект получено налогоплательщиком в результате приватизации;
3. право собственности на объект получено налогоплательщиком - плательщиком ренты в результате передачи имущества по договору пожизненного содержания с иждивением.

В иных случаях минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет 5 лет.

В случае, если доход от продажи объекта недвижимого имущества существенно ниже его реальной стоимости (ниже чем 70% от кадастровой стоимости этого объекта на 1 января года продажи), то в целях налогообложения такие доходы налогоплательщика принимаются равными кадастровой стоимости этого объекта, умноженной на коэффициент 0,7.

**Для объектов недвижимого имущества, приобретенных в собственность до 01.01.2016, а также для иного имущества (гараж, автомобиль и тд.) – минимальный срок владения остается прежним – 3 года.**

Вместо применения имущественного вычета налогоплательщик имеет право уменьшить величину дохода, полученного от продажи имущества, на фактически произведённые и документально подтверждённые расходы, непосредственно связанные с приобретением этого имущества. В определенных ситуациях это может быть выгоднее, чем применять имущественный вычет.

## **Расчет имущественного вычета**

**1 000 000 рублей** – максимальная сумма налогового вычета, на который может быть уменьшен доход, полученный при продаже жилых домов, квартир, комнат, дач, садовых домиков, земельных участков, а также долей в указанном имуществе;

**250 000 рублей** – максимальная сумма налогового вычета, на который может быть уменьшен доход, полученный при продаже иного имущества, в перечень которого входят автомобили, нежилые помещения, гаражи и прочие предметы.

В случае если имущество, находившееся в долевой или совместной собственности менее минимального предельного срока владения, было продано как единый объект права собственности по одному договору купли-продажи, имущественный налоговый вычет в размере **1 000 000 рублей** распределяется между совладельцами этого имущества пропорционально их доле, либо по договоренности между ними (в случае реализации имущества, находившегося в общей совместной собственности).

Если каждый владелец доли в праве собственности на имущество продал свою долю, находившуюся в его собственности по отдельному договору купли-продажи, то он вправе получить имущественный налоговый вычет также в размере **1 000 000 рублей**.

Если налогоплательщиком за один год было продано несколько объектов имущества, указанные пределы применяются в совокупности по всем проданным объектам, а не по каждому объекту по отдельности.

В случае если полученные от продажи имущества суммы не превышают указанные пределы, то обязанность по представлению декларации сохраняется, а обязанность по уплате налога не возникает.

### **Пример расчета**

В 2017 г. Котов С.А. продал квартиру за 3 000 000 рублей, купленную им в 2015 г. за 2 500 000 рублей.

Поскольку квартира находилась в собственности Котова С.А. менее минимального предельного срока владения, в отношении дохода, полученного от ее продажи, он обязан предоставить налоговую декларацию по НДФЛ за 2017 г.

При заявлении в такой декларации имущественного налогового вычета облагаемый доход Котова С.А. составит 2 млн. рублей, а

$$\text{НДФЛ} = (3\,000\,000 \text{ руб.} - 1\,000\,000 \text{ руб.}) \times 13\% = 260\,000 \text{ руб.}$$

Если же Котов С.А. заявит в декларации не имущественный вычет, а вычет в сумме документально подтвержденных расходов, его облагаемый доход составит 500 000 рублей, а НДФЛ 65 000 рублей:

$$\text{НДФЛ} = (3\,000\,000 \text{ руб.} - 2\,500\,000 \text{ руб.}) \times 13\% = 65\,000 \text{ руб.}$$

В случае если имущество, находившееся в долевой собственности менее минимального предельного срока владения, было продано как единый объект права собственности по одному договору купли-продажи, имущественный налоговый вычет в размере 1 000 000 рублей распределяется между совладельцами этого имущества пропорционально их доле.

Если каждый владелец доли в праве собственности на имущество продал свою долю, находившуюся в его собственности по отдельному договору купли-продажи, то он вправе получить имущественный налоговый вычет также в размере 1 000 000 рублей.

### **Пример расчета**

Доход Иванова Н.В. от продажи в 2017 году приобретенной в 2016 году квартиры составил 2 100 000 руб.

Кадастровая стоимость квартиры по состоянию на 1 января текущего года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на эту квартиру, составила 3 300 000 руб. Документально подтвержденные расходы на приобретение квартиры отсутствуют.

Налоговая база по НДФЛ в таком случае определяется с понижающим коэффициентом, применяемый к кадастровой стоимости квартиры, равным 0,7.

Кадастровая стоимость квартиры с учетом понижающего коэффициента:

$3\,300\,000 \text{ руб.} \times 0,7 = 2\,310\,000 \text{ руб.}$

Поскольку доходы Иванова Н.В. от продажи квартиры меньше кадастровой стоимости квартиры с учетом понижающего коэффициента 0,7, для целей налогообложения налоговая база составит: 2 310 000 руб.

НДФЛ будет рассчитываться налогоплательщиком следующим образом:

$2\,310\,000 \text{ руб.} \times 13\% = 300\,300 \text{ руб.}$

В случае если имущество, находившееся в долевой собственности менее минимального предельного срока владения, было продано как единый объект права собственности по одному договору купли-продажи, имущественный налоговый вычет в размере 1 000 000 рублей распределяется между совладельцами этого имущества пропорционально их доле.

### **Как получить вычет**

Имущественный вычет, связанный с продажей имущества, в отличие от вычета, связанного с приобретением жилья, можно применять неограниченно. Для того чтобы воспользоваться правом на вычет, налогоплательщику требуется:

**1 Заполняем налоговую декларацию по окончании года.**

Форма 3-НДФЛ

**2 Подготавливаем копии документов, подтверждающих факт продажи имущества.**

Например, копии договоров купли-продажи имущества, договоров мены и т.д.

# Имущественный вычет при приобретении имущества

## Общая информация

Вычет на приобретение имущества состоит из трех частей и предоставляется по расходам:

1. На новое строительство или приобретение на территории Российской Федерации объекта жилой недвижимости (долей в них), земельных участков под них;
2. На погашение процентов по целевым займам (кредитам), полученным от российских организаций или индивидуальных предпринимателей, фактически израсходованным на новое строительство или приобретение на территории Российской Федерации жилья (доли (долей) в нем), земельного участка под него;
3. На погашение процентов по кредитам, полученным в российских банках, для рефинансирования (перекредитования) займов (кредитов) на строительство или приобретение на территории Российской Федерации жилья (доли (долей) в нем), земельного участка под него.

**2 000 000** максимальная сумма расходов на новое строительство или приобретение на территории Российской Федерации жилья, с которой будет исчисляться налоговый вычет.

В случае приобретения имущества после 1 января 2014 года предельный размер вычета применяется к расходам, понесенным на приобретение как одного, так и нескольких объектов недвижимости.

**3 000 000** рублей – максимальная сумма расходов на строительство и приобретение жилья (земли под него) при погашении процентов по целевым займам (кредитам).

Ограничение суммы уплаченных по целевым займам (кредитам) процентов, принимаемых к вычету, применяется к займам (кредитам), полученным после 1 января 2014 года. Суммы уплаченных процентов по целевым займам (кредитам), полученным до 2014 года, могут быть включены в состав имущественного вычета в полном размере без каких-либо ограничений.

Если налогоплательщик воспользовался правом на получение имущественного налогового вычета не в полном размере, остаток вычета может быть перенесен на последующие налоговые периоды до полного его использования (пп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ).

В состав расходов, учитываемых при расчёте имущественного налогового вычета, входят:  
[Показать подробности](#)

Принятие к вычету расходов на достройку и отделку приобретенного дома или отделку приобретенной квартиры или комнаты возможно только в том случае, если в соответствующем договоре указано приобретение незавершенных строительством жилого дома, либо квартиры или комнаты (прав на них) без отделки.

\* В случае если в представленной налоговой декларации исчислена сумма налога к возврату из бюджета, вместе с налоговой декларацией необходимо подать в налоговый орган заявление на возврат НДФЛ в связи с расходами на приобретение имущества.

## **Вычет при обращении к работодателю**

Имущественный налоговый вычет можно получить и до окончания налогового периода при обращении к работодателю, предварительно подтвердив это право в налоговом органе. Для этого налогоплательщику необходимо:

1

Написать в произвольной форме заявление на получение уведомления от налогового органа о праве на имущественный вычет.

2

Подготовить копии документов, подтверждающих право на получение имущественного вычета.

3

Предоставить в налоговый орган по месту жительства заявление на получение уведомления о праве на имущественный вычет с приложением копий документов, подтверждающих это право.

4

По истечении 30 дней получить в налоговом органе уведомление о праве на имущественный вычет.

5

Предоставить выданное налоговым органом уведомление работодателю, которое будет являться основанием для удержания НДФЛ из суммы выплачиваемых физическому лицу доходов до конца года.

При подаче в налоговый орган копий документов, подтверждающих право на вычет, необходимо иметь при себе их оригиналы для проверки налоговым инспектором.

## **Образец заявления о подтверждении права налогоплательщика на получение имущественных налоговых вычетов у налогового агента**

Образец заявления о подтверждении права налогоплательщика на получение имущественных налоговых вычетов у налогового агента

rtf (72 кб)

[Загрузить](#)

3

**Подготавливаем копии документов, подтверждающих право на жильё, а именно:**

- при строительстве или приобретении жилого дома – свидетельство о государственной регистрации права на жилой дом;
- при приобретении квартиры или комнаты – договор о приобретении квартиры или комнаты, акт о передаче налогоплательщику квартиры или комнаты (доли/долей в ней) или свидетельство о государственной регистрации права на квартиру или комнату (долю/доли в ней);
- при приобретении земельного участка для строительства или под готовое жильё (доли/долей в нём) – свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок или долю/доли в нём и свидетельство о государственной регистрации права собственности на жилой дом или долю/доли в нём;
- при погашении процентов по целевым займам (кредитам) – целевой кредитный договор или договор займа, договор ипотеки, заключенные с кредитными или иными организациями, график погашения кредита (займа) и уплаты процентов за пользование заёмными средствами.

Поскольку с 2016 года прекращена выдача свидетельства о государственной регистрации права собственности, вместо него налогоплательщик вправе в качестве подтверждающего документа представить выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).

4

**Подготавливаем копии платёжных документов:**

- подтверждающих расходы налогоплательщика при приобретении имущества (квитанции к приходным ордерам, банковские выписки о перечислении денежных средств со счёта покупателя на счёт продавца, товарные и кассовые чеки, акты о закупке материалов у физических лиц с указанием в них адресных и паспортных данных продавца и другие документы);
- свидетельствующих об уплате процентов по целевому кредитному договору или договору займа, ипотечному договору (при отсутствии или «выгорании» информации в кассовых чеках такими документами могут служить выписки из лицевых счетов налогоплательщика, справки организации, выдавшей кредит об уплаченных процентах за пользование кредитом).

5

**При приобретении имущества в общую совместную собственность подготавливаем:**

- копию свидетельства о браке;
- письменное заявление (соглашение) о договорённости сторон-участников сделки о распределении размера имущественного налогового вычета между супругами.

6\*

**Предоставляем в налоговый орган по месту жительства заполненную налоговую декларацию с копиями документов, подтверждающих фактические расходы и право на получение вычета при приобретении имущества.**



# Социальные налоговые вычеты

Налоговым кодексом предусмотрено 5 видов социальных налоговых вычетов:

По расходам на благотворительность

(п. 1 ст. 219 НК РФ);

По расходам на обучение

(п. 2 ст. 219 НК РФ);

По расходам на лечение и приобретение медикаментов

(п. 3 ст. 219 НК РФ);

По расходам на негосударственное пенсионное обеспечение, добровольное пенсионное страхование и добровольное страхование жизни»

(п. 4 ст. 219 НК РФ);

По расходам на накопительную часть трудовой пенсии

(п. 5 ст. 219 НК РФ).

Социальные налоговые вычеты можно получить при подаче налоговой декларации по НДФЛ в налоговую инспекцию по месту жительства налогоплательщика по окончании года с приложением копий документов, подтверждающих право на вычет.

Также вычеты (за исключением вычета по расходам на благотворительность) могут быть получены и до окончания года при обращении с соответствующим заявлением и комплектом документов непосредственно к работодателю.

При этом, социальные налоговые вычеты по расходам на обучение, лечение и приобретение медикаментов, а также социальные налоговые вычеты в сумме страховых взносов по договору (договорам) добровольного страхования жизни можно получить при условии представления подтверждения права на вычет (уведомления), выданного налоговым органом.

Вычеты по расходам на негосударственное пенсионное обеспечение, добровольное пенсионное страхование, а также по расходам на накопительную часть трудовой пенсии, можно получить только в том случае, если взносы по договору добровольного пенсионного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), а также взносы на накопительную пенсию, удерживались работодателем из заработной платы налогоплательщика и перечислялись им в соответствующие фонды (страховые компании).

**120 000 рублей** максимальный совокупный размер понесенных расходов в налоговом периоде (за минусом расходов на обучение детей налогоплательщика и расходов на дорогостоящее лечение).

**Важное замечание:** Реализовать свое право на возврат налога в связи с получением социального налогового вычета налогоплательщик может не позднее 3 лет с момента уплаты НДФЛ за налоговый период, когда им были произведены социальные расходы. Этот срок отведен п. 7 ст. 78 Налогового кодекса на зачёт или возврат излишне уплаченного налога.

Образец заполнения налоговой декларации по налогу на доходы физических лиц с заявленным социальным налоговым вычетом по расходам на оплату дополнительных страховых взносов на накопительную часть трудовой пенсии

[Загрузить](#)

**3 Если налогоплательщик заявляет вычет в сумме расходов, связанных с получением доходов от продажи имущества, дополнительно подготавливаем копии документов, подтверждающих такие расходы**

(приходные кассовые ордера, товарные и кассовые чеки, банковские выписки, платежные поручения, расписки продавца в получении денежных средств и т.п.).

**4 Предоставляем в налоговый орган по месту жительства заполненную налоговую декларацию с копиями документов, подтверждающих право на получение вычета при продаже имущества.**

При подаче в налоговый орган копий документов, подтверждающих право на вычет, необходимо иметь при себе их оригиналы для проверки налоговым инспектором.

Пример заполнения декларации по форме 3-НДФЛ

Загрузить