

**Велижская районная библиотека**  
**Центр деловой информации**

# НАЛОГОВЫЙ ВЫЧЕТ



**Что изменилось в 2022 году**

ставить ее чиновникам вместе с заявлением и пакетом документов. В этом случае гражданин сможет вернуть налог по окончании календарного года, в котором он приобрел право на недвижимость. Возврат имущественного налога налоговики произведут в следующие сроки: три месяца отведено на внимательное изучение и камеральную проверку декларации по форме 3-НДФЛ и представленных документов (ст. 88 НК РФ); в течение одного месяца со дня, когда человек подал заявление, ИФНС вернет переплату по налогу (п. 6 ст. 78 НК РФ). Такие сроки указаны и в письме Минфина России от 11 июля 2014 г. № 03-04-05/34120. Если инспекторы существенно нарушат срок возврата НДФЛ, то за задержку они должны заплатить проценты. Такие проценты начисляют, исходя из ставки рефинансирования, которая действовала в дни нарушения срока возврата.

Источник: <https://www.glavbukh.ru/art/101965-imushchestvennyy-nalogovyuychet-v-2022-godu-izmeneniya-razyaseniya-summa>

предоставить вычет в полном объеме. Аналогичный вывод — в постановлении Конституционного суда от 13 марта 2008 г. № 5-П.

**Пример 3:** Распределение вычета между собственниками жилья Супруги Васнецовы за счет собственных средств приобрели квартиру стоимостью 4 500 000 руб. в общую долевую собственность. Каждый из них имеет долю 50%. В каком размере они могут получить имущественный вычет при покупке квартиры? Общая сумма имущественного вычета по приобретенному объекту составляет 2 000 000 руб. Поскольку каждый из супругов является владельцем части квартиры, максимальный размер льготы будет поделен пропорционально их долям. Следовательно, каждый вправе вычесть из налоговой базы по НДФЛ 1 000 000 руб. (2 000 000 руб. x 50%).

### **Как получить имущественный вычет в 2021 году**

За предоставлением имущественного вычета при покупке квартиры можно обратиться в ИФНС по месту жительства или к своему работодателю. У каждого из этих способов есть свои плюсы и минусы, поэтому на практике их лучше комбинировать. Решить, каким именно способом получить вычет – у работодателя или в инспекции, будет легче с помощью таблицы. В ней описаны все преимущества и недостатки каждого варианта. В любом случае, чтобы вернуть налог, надо сдать в свою инспекцию копии документов по сделке. А также сообщить, где хотите получать льготу — на работе или в ИФНС.

### **Как получить имущественный вычет при покупке квартиры в ИФНС**

Вначале разберемся, как заявить налоговый вычет за квартиру через региональную инспекцию ФНС. Для этого необходимо оформить декларацию на налоговый вычет по форме 3-НДФЛ и пред-

### **Что такое имущественный вычет**

Имущественный налоговый вычет – это сумма денег, на которую физлицо вправе уменьшить налоговую базу по НДФЛ за год. Налоговую базу можно уменьшить на расходы, которые связаны с покупкой следующих объектов: квартира или комната; жилой дом, в том числе и пока не достроенный, а также жилой блок в таунхаусе; земельный участок для строительства собственного жилья; земельный участок под приобретенным жилым домом; доли во всем перечисленном имуществе. Получить имущественный вычет можно, если вы купили новое жилье и потратили свои сбережения или взяли ипотеку. Снизить НДФЛ можно и когда продаете собственное имущество.

### **Как изменится имущественный вычет по НДФЛ в 2022 году**

В 2022 году оформить имущественный вычет по НДФЛ станет проще. Чтобы получить выплату, физлицам не придется сдавать декларацию 3-НДФЛ. Теперь заявить право на вычет можно через личный кабинет налогоплательщика на сайте ФНС (Федеральный закон от 20.04.2021 № 100-ФЗ). По новым правилам, суммы имущественных вычетов инспекторы определяют по сведениям, которые получают от налоговых агентов, банков и онлайн-касс. Вычет дадут, если в ИФНС есть данные о доходах физлица и перечисленных суммах НДФЛ. Заявление на новом бланке с реквизитами банковского счета граждане смогут сформировать и отправить в ИФНС через Личный кабинет на сайте [nalog.ru](https://nalog.ru). Поступающие заявления инспекторы будут проверять только один месяц вместо трех, а на выплату — 15 дней вместо прежних 30. Однако, если налоговики заподозрят нарушения, срок камералки продлят до трех месяцев. Новый упрощенный порядок начал действовать еще с 21 мая 2021 года и распространится на правоотношения по вычетам за 2020

год. Таким образом, НДФЛ, уплаченный в 2020 году, можно вернуть также без 3-НДФЛ уже с 1 января следующего года.

Граждане могут подавать заявления: на имущественные вычеты при приобретении жилья или земли, если операция проходила через банк; имущественные вычеты на уплату процентов по банковским кредитам. Весь процесс получения вычета гражданин может отслеживать в личном кабинете. ФНС России также уточнила, что на возможность получения вычета в упрощенном порядке укажет автоматически предзаполненное заявление. Оно формируется по итогам 20-дневной проверки полученных данных из кредитной организации. Граждане получают специальное сообщение об этом в ЛК. Поэтому ФНС просит до появления предзаполненного заявления в «Личном кабинете налогоплательщика для физических лиц» не совершать каких-либо действий. Также налоговый орган планирует после рассмотрения заявления налогоплательщика, направлять уведомление работодателю, указанному в заявлении, для предоставления налогового вычета.

### **Кто имеет право на имущественный вычет в 2022 году**

Налоговый вычет на имущество вправе получить только налоговые резиденты России. К ним относятся физические лица, фактически находящиеся в Российской Федерации не менее 183 календарных дней в течение 12 следующих подряд месяцев. То есть большинство россиян вправе заявить вычет (п. 1 ст. 220, ст. 207 НК РФ). При этом есть еще одно важное правило: использовать налоговый вычет при покупке недвижимости можно только, если в течение года были доходы, которые облагаются НДФЛ по ставке 13%. Например, стандартная зарплата или выручка от продажи личного имущества (п. 3 ст. 210 и п. 1 ст. 224 НК РФ). Определить, кто вправе заявить вычет, а кто нет, поможет таблица с учетом изменений на 2021 год, которая находится ниже.

условия для их получения. То есть человек ранее не получал такой вычет и на руках у него есть документы, подтверждающие право собственности на имущество. Так, получить вычеты ранее года, в котором резиденту были выданы документы, подтверждающие право собственности на квартиру, нельзя. Имущественными вычетами в отношении земельного участка под застройку можно воспользоваться только после регистрации права на расположенный на нем жилой дом. При этом дата регистрации права собственности на землю значения не имеет. Такие разъяснения есть в письме ФНС России от 7 марта 2012 г. № ЕД-4-3/3800.

**Пример 2:** Когда заявляют вычет при долевом строительстве Соколов Р.Д. купил квартиру по договору долевого строительства в 2021. Может ли он вернуть НДФЛ в 2021 году? Да, если в 2021 году Соколов принял квартиру от застройщика. Чтобы получить вычет, понадобятся договор долевого участия, передаточный акт и документы об оплате. Даже если Соколов захочет вернуть налог на работе, ему вначале нужно отнести эти документы в ИФНС. Там дадут уведомление. А с ним уже можно идти в бухгалтерию.

### **Как вычет распределяется между собственниками**

Если имущество приобретается в общую собственность нескольких лиц, вычет (2 000 000 руб. без учета процентов) распределяется следующим образом: при общей долевой собственности — между совладельцами в соответствии с их долями; общей совместной собственности — в соответствии с их письменным заявлением. Распределить вычет можно в соотношении 100 и 0%. Однако гражданин, получивший 0% вычета, в дальнейшем уже не сможет им воспользоваться. Об этом говорится в письме Минфина России от 21 апреля 2008 г. № 03-04-05-01/122. Родителю, который за счет собственных средств приобрел квартиру в общую долевую собственность с несовершеннолетними детьми, можно

права на вычет связывают с размером расходов, а не количеством объектов. Льготу разрешили использовать до тех пор, пока лимит не будет полностью исчерпан. А вот в отношении процентов по кредитам и займам на покупку и строительство жилья правило о переносе не действует. Если льгота впервые заявлена по имуществу, право собственности на которое оформлено в 2013 году и ранее, руководствуются старым порядком предоставления льготы, согласно которому перенести остаток льготы на новый объект нельзя. На это указывает подпункт 3 пункта 1 статьи 220 Налогового кодекса РФ и пункт 2 статьи 2 Закона от 23 июля 2013 г. № 212-ФЗ. Обратите внимание: льгота, предоставленная человеку по Закону о налоговом вычете от 7 декабря 1991 г. № 1998-1 (до того, как вступила в силу 23 глава Налогового кодекса РФ), не мешает применить действующий имущественный вычет. Однако если неиспользованный остаток налогового вычета, предусмотренного Законом от 7 декабря 1991 г. № 1998-1, человек получил после вступления в силу главы 23 Налогового кодекса РФ, то права на льготу он больше не имеет (письмо Минфина России от 29 апреля 2011 г. № 03-04-05/7-320). Человек может приобрести сразу несколько объектов. В таком случае изначально заявить имущественный вычет можно по одному из них на выбор, а не израсходованную часть льготы можно перенести на другой объект. Такой вывод следует из подпункта 1 пункта 3, пунктов 8, 11 статьи 220 Налогового кодекса РФ.

**Пример 1:** Уменьшают ли НДФЛ, если после покупки квартиры человек потратился на дом В 2021 году Иванов И.И. купил квартиру за 1 млн руб. и получил в 2021 налоговый вычет за квартиру. В 2022 году купил дом за 3 млн руб. Так как максимальная сумма имущественного вычета — 2 млн руб., а гражданин использовал только 1 млн руб., остаток можно перенести на новый объект. С какого момента возникает право на вычет Право на имущественные вычеты возникает с того года, в котором соблюдены все

Кто вправе получить имущественный налоговый вычет	Категория получателя вычета
Может получить вычет или нет Родители, усыновители, опекуны и попечители при покупке или строительстве имущества, которое оформлено в собственность на своих или подопечных детей в возрасте до 18 лет	Могут (п. 6 ст. 220 НК)
Супруг, который не является собственником жилья	Не может (подп. 3 п. 1 и подп. 6 п. 3 ст. 220 НК)
Военнослужащий, который получил квартиру от государства	Может, но только в части суммы, которую уплатил из своих денег за излишний метраж (письма Минфина от 17.07.2015 № 03-04-07/41216, от 04.03.2015 № 03-04-05/11316)
Человек, который получает квартиру в наследство, по которой наследодатель не успел выплатить ипотеку	Может, но лишь частично (письмо Минфина от 27.07.2015 № 03-04-07/43152)
Иностранец гражданин при покупке жилья или земельного участка в России	Может, если он резидент России (п. 1 ст. 220, ст. 207, п. 3 и 4 ст. 210, п. 1 и абз. 3–6 п. 3 ст. 224, п. 3 ст. 226 НК)
ИП на ЕНВД при покупке квартиры	Не может (письмо Минфина от 11.07.2018 № 03-04-05/48303)

### **Какой размер имущественного налогового вычета**

В Налоговом кодексе вычет при покупке квартиры, дома, комнаты или доли в жилом помещении установлен в размере фактических расходов налогоплательщика, но ограничен суммами (ст.220 НК РФ): 2 000 000 руб. — по расходам на покупку или строительство; 3 000 000 руб. — по процентам с целевых кредитов и займов. Бывает, что человек получил вычет по НДФЛ на покупку имущества, но его размер был меньше лимита. Потом человек приобрел еще один объект жилой недвижимости или землю. Заявлять вычеты можно хоть сто раз, но лишнее заставят вернуть

### **Какие расходы включают в вычет**

Включить в состав налогового имущественного вычета при покупке жилья можно только те расходы, которые оплачены из собственных средств физического лица. Расходы на приобретение квартиры или комнаты (доли в них) включают затраты на: приобретение квартиры, комнаты или прав на квартиру, комнату в строящемся доме (то есть стоимость жилья); приобретение отделочных материалов; оплату работ, связанных с отделкой квартиры, комнаты. Расходы на приобретение жилого дома. Расходы на покупку (строительство) жилого дома включают затраты на: разработку проектно-сметной документации; приобретение строительных и отделочных материалов; приобретение жилого дома, в том числе не оконченного строительством; работы или услуги по строительству (достройке дома, не оконченного строительством) и отделке; подключение к сетям электро-, водо-, газоснабжения и канализации или расходы на создание их автономных источников. Затраты на приобретение санитарно-технического оборудования и электроплит к расходам на отделку жилья не относятся и

в состав налогового вычета на недвижимость не включаются (письмо Минфина России от 28 апреля 2008 г. № 03-04-05-01/139

Проценты по кредиту (займу) уменьшают базу по НДФЛ, если заемные средства целевые, выданы российской организацией, израсходованы на приобретение (строительство) жилья или земли на территории России. При этом проценты должны быть уплачены. Вычет также можно увеличить на проценты, уплаченные по кредитам на рефинансирование (перекредитование) кредитов и займов, взятых ранее на приобретение (строительство) жилья, земельного участка. Неважно, в каком банке рефинансируется кредит – в том, который его выдал изначально, или в другом. Об этом сказано в подпункте 4 пункта 1, пункте 4 статьи 220 НК, письме Минфина от 4 апреля 2014 г. № 03-04-07/15264 (направлено письмом ФНС от 14 апреля 2014 г. № БС-4-11/7094 инспекциям для использования в работе и размещено на официальном сайте ФНС). Заемщик может также получить кредит на рефинансирование другого кредита, который в свою очередь выдали на рефинансирование первоначального ипотечного кредита. Если в договоре на новый кредит есть ссылка на первоначальный ипотечный договор, проценты по нему можно учесть в составе имущественного вычета. Если такой оговорки в договоре нет, получить имущественный вычет на уплату процентов нельзя. Такие разъяснения в письме Минфина от 25 мая 2017 г. № 03-04-07/32360 (направлено инспекциям письмом ФНС от 6 июня 2017 г. № БС-4-11/10679).

### **Сколько раз предоставляется вычет**

Имущественный вычет предоставляют один раз. Но если расходы меньше 2 млн рублей, неиспользованный остаток можно перенести на другой объект. Правда, только в том случае, если первая покупка оформлена не раньше 2014 года - с этого года получение