

Молодкина Светлана Александровна
ГАОУ ВПО ТО «ТГАМЭУП»,
доцент кафедры учета
и налогообложения,
кандидат экономических наук,
аттестованный аудитор

ИМУЩЕСТВЕННЫЙ НАЛОГОВЫЙ ВЫЧЕТ ПРИ ПРИОБРЕТЕНИИ ЖИЛЬЯ: ДО И ПОСЛЕ 1 ЯНВАРЯ 2014 ГОДА

В июле прошлого года нормы законодательства в части налогообложения доходов физических лиц претерпели очередные изменения.

В частности, Федеральным законом от 23.07.2013 года № 212-ФЗ внесены поправки в статью 220 части второй Налогового кодекса РФ, касающиеся правил получения имущественного налогового вычета по расходам на приобретение (строительство) жилья. С 1 января 2014 года вычет можно получить при покупке уже не одной, а нескольких квартир, ограничивается размер вычета по ипотечным процентам.

Более подробно новые положения рассмотрим в данной статье.

Немного предыстории. Действующим законодательством в сфере налогообложения доходов физических лиц, облагаемых по ставке 13%, предусмотрено предоставление нескольких налоговых вычетов: стандартные (статья 218 Налогового кодекса РФ), социальные (статья 219 Налогового кодекса РФ), имущественные (статья 220 Налогового кодекса РФ) и профессиональные (статья 221 Налогового кодекса РФ).

По общему правилу, если сумма налоговых вычетов в налоговом периоде (налоговый период - год) окажется больше суммы облагаемых доходов, в отношении которых предусмотрена налоговая ставка 13%, то применительно к этому налоговому периоду налоговая база принимается равной нулю. На следующий налоговый период разница между суммой налоговых вычетов в

этом налоговом периоде и суммой доходов, облагаемых по ставке 13%, не переносится.

Однако есть одно исключение, касающееся предоставления имущественного налогового вычета при приобретении (строительстве) жилья, при погашении процентов по ипотечным кредитам (займам), при приобретении земельных участков для индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС): если в налоговом периоде имущественный налоговый вычет не может быть использован полностью, его остаток может быть перенесен на последующие налоговые периоды до полного его использования, если иное не предусмотрено подпунктом 2 пункта 1 статьи 220 Налогового кодекса РФ. Иное предусмотрено только для пенсионеров - при отсутствии доходов, облагаемых по ставке 13%, остаток имущественного вычета может быть перенесен на предшествующие налоговые периоды, но не более трех.

Например, в 2013 году налогоплательщик увольняется с работы в связи с выходом на пенсию. В текущем году его доходы, облагаемые по ставке 13%, составили 100 000 рублей, за предшествующие три года (2010, 2011 и 2012 гг.) – 1 440 000 рублей.

В этом году он приобрел квартиру за 2 500 000 рублей.

Пенсионер может воспользоваться имущественным налоговым вычетом при покупке квартиры в размере 2 000 000 рублей (это максимальный предел). При этом имущественный вычет за 2013 год составит 100 000 рублей, за предыдущие три года – 1 440 000 рублей, итого налоговый вычет составит 1 540 000 рублей (НДФЛ к возврату 200 200 рублей = 1 540 000 * 13%). Остаток налогового вычета в размере 460 000 рублей (= 2 000 000 рублей – 100 000 рублей – 1 440 000 рублей) останется не использованным.

Аналогичные нормы по пенсионерам применяются и с 1 января 2014 года.

Кроме того, в примере указано, что имущественный налоговый вычет предоставляется в размере фактически произведенных расходов, но при приобретении (строительстве) на территории РФ жилого дома, квартиры,

комнаты или доли (долей) в них, земельных участков, предоставленных для ИЖС, и земельных участков, на которых расположены приобретаемые жилые дома, или доли (долей) в них не может превышать 2 000 000 рублей.

Ограничение в 2 000 000 рублей не включает суммы, направленные на погашение процентов:

а) по целевым займам (кредитам), полученным от российских организаций или индивидуальных предпринимателей и фактически израсходованным на новое строительство либо приобретение на территории РФ жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них, земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, и земельных участков, на которых расположены приобретаемые жилые дома, или доли (долей) в них;

б) по кредитам, предоставленным банками, находящимися на территории РФ, в целях рефинансирования (перекредитования) займов (кредитов), полученных на новое строительство либо приобретение на территории РФ жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них, земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, и земельных участков, на которых расположены приобретаемые жилые дома, или доли (долей) в них.

Например, в 2011 году налогоплательщик приобрел квартиру за 1 800 000 рублей, расходы на погашение процентов по договору ипотечного кредитования составили в 2011 году – 134 000 рублей, в 2012 году – 105 000 рублей; в 2013 году – 95 000 рублей.

Ежегодный доход физического лица в 2011, 2012 и 2013 годах – 600 000 рублей.

Налогоплательщик имеет право на имущественный налоговый вычет при покупке квартиры в размере 2 134 000 (1 800 000 рублей - вычет по расходам на приобретение жилья в пределах 2 000 000 рублей и 334 000 рублей - на погашение процентов по целевому кредиту).

За 2011-2013 годы общий размер имущественного налогового вычета составит 1 800 000 рублей (= 600 000 рублей * 3 года). Остаток налогового вычета в сумме 334 000 рублей (= 2 134 000 рублей – 1 800 000 рублей) будет перенесен на последующие налоговые периоды до полного его использования.

В связи с тем, что величина вычета по расходам на приобретение жилья в размере 1 800 000 рублей не достигает предельно допустимой суммы 2 000 000 руб., остаток неиспользованного вычета в дальнейшем использовать нельзя.

Итак, статьей 220 Налогового кодекса РФ предусмотрено, что имущественный налоговый вычет при приобретении (строительстве) жилья предоставляется физическому лицу «один раз в жизни», повторное предоставление налогоплательщику такого имущественного налогового вычета не допускается.

Однако если до 1 января 2014 года указанный вычет предоставляется только по одному объекту недвижимости, то с 2014 года ситуация изменится и часть предельно допустимой суммы, оставшейся после получения вычета, можно будет использовать при приобретении (строительстве) другого объекта жилой недвижимости.

Например, в 2013 году налогоплательщик приобрел квартиру за 1 500 000 рублей, а через несколько лет построил жилой дом (документально подтвержденные расходы на строительство составили 6 000 000 рублей).

Согласно норм, действующих до 2014 года, физическое лицо имеет право получить имущественный налоговый вычет только в размере 1 500 000 рублей, при этом остаток вычета 500 000 рублей (= 2 000 000 рублей – 1 500 000 рублей) «сгорает». НДФЛ к возврату из бюджета составит 195 000 рублей (= 1 500 000 рублей * 13%).

По новым правилам (с 2014 года), в случае приобретения квартиры в 2014 году и последующего строительства жилого дома, физическое лицо сможет воспользоваться имущественным налоговым вычетом в размере 2 000 000 рублей: 1 500 000 рублей по квартире и остаток вычета в сумме 500 000 рублей

по второму объекту недвижимости – жилому дому. НДФЛ к возврату из бюджета составит уже 260 000 рублей (= 2 000 000 рублей * 13%).

Получается, что с 2014 года имущественный налоговый вычет при приобретении (строительстве) жилья можно будет использовать несколько раз, но сохранится максимальный его предел в 2 000 000 рублей. Данная норма закреплена в подпункте 1 пункта 3 статьи 220 Налогового кодекса РФ: «имущественный налоговый вычет предоставляется в размере фактически произведенных налогоплательщиком расходов на новое строительство либо приобретение на территории РФ одного или нескольких объектов имущества, указанного в подпункте 3 пункта 1 настоящей статьи, не превышающем 2 000 000 рублей.

В случае, если налогоплательщик воспользовался правом на получение имущественного налогового вычета в размере менее его предельной суммы, установленной настоящим подпунктом, остаток имущественного налогового вычета до полного его использования может быть учтен при получении имущественного налогового вычета в дальнейшем на новое строительство либо приобретение на территории РФ 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».

Важное изменение касается порядка распределения имущественного налогового вычета между физическими лицами-совладельцами недвижимости в общей долевой или совместной собственности. В настоящее время при приобретении имущества в совместную собственность налоговый вычет распределяется между собственниками в согласованных ими размерах, при приобретении в общую долевую собственность - в соответствии с их долями.

Например, два физических лица приобрели в общую долевую собственность (по ½ доли у каждого) жилой дом стоимостью 7 000 000 рублей.

Если дом приобретен до 2014 года, имущественный налоговый вычет распределится следующим образом: 2 000 000 рублей (максимальный предел вычета) * $\frac{1}{2}$ = 1 000 000 рублей – сумма предельного вычета на каждого совладельца.

Если объект недвижимости приобретен после 1 января 2014 года, имущественный налоговый вычет составит 2 000 000 рублей на каждого совладельца: 7 000 000 рублей * $\frac{1}{2}$ = 3 500 000 рублей, но с учетом максимального предела - 2 000 000 рублей на каждое физическое лицо.

Таким образом, новые нормы предполагают распределение не налогового вычета пропорционально долям в собственности, а стоимости объекта недвижимости по которому предоставляется имущественный налоговый вычет.

Следует отметить, что с 1 января 2014 года вступили в силу ограничения, касающиеся расходов по уплате процентов по целевым займам (кредитам). Если до 2014 года предел имущественного налогового вычета по расходам на погашение процентов не был установлен, то с текущего года он будет предоставляться в сумме фактически произведенных налогоплательщиком расходов по уплате процентов в соответствии с договором займа (кредита), но не более 3 000 000 рублей.

Кроме того, в абзаце 3 пункта 8 статьи 220 Налогового кодекса РФ установлено право физического лица на получение имущественных налоговых вычетов по расходам на покупку жилья и на погашение процентов не у одного, а у нескольких налоговых агентов по своему выбору.

Важно, что положения статьи 220 Налогового кодекса РФ (в редакции Федерального закона от 23.07.2013 года № 212-ФЗ) применяются к правоотношениям, возникшим после 1 января 2014 года. То есть, если физическое лицо использовало право на получение имущественного налогового вычета до указанной даты, то такие правоотношения регулируются нормами Налогового кодекса РФ в редакции, действовавшей до внесения в них изменений.