Приложение 3.

Кейс для №1.

Приложение 4.

Кейс для №2.

Приложение 5.

Кейс для №3.

Имущественный вычет при приобретении имущества

Общая информация

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

Порядок предоставления имущественных налоговых вычетов установлен [ст. 220](http://nalog.garant.ru/fns/nk/a80995422893357c4dcb4f5e46e7b499/#block_220) и [221.1 НК РФ](http://nalog.garant.ru/fns/nk/eb1341d8e96a5d9dccd0f8207a3c20f0/#block_221)

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.

Максимальная сумма расходов на новое строительство или приобретение на территории Российской Федерации жилья, с которой будет исчисляться налоговый вычет **2000000**.

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.

Максимальная сумма расходов на строительство и приобретение жилья (земли под него) при погашении процентов по целевым займам (кредитам) **3000000**.

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](http://nalog.garant.ru/fns/nk/a80995422893357c4dcb4f5e46e7b499/#block_220)).

В состав расходов, учитываемых при расчёте имущественного налогового вычета, входят:[ПОКАЗАТЬ ПОДРОБНОСТИ](https://www.nalog.gov.ru/rn77/taxation/taxes/ndfl/nalog_vichet/im_nv/im_nv_pi/)

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 незавершённых строительством жилого дома, либо квартиры или комнаты (прав на них) без отделки.

Прочие расходы, помимо перечисленных, в составе имущественного вычета не учитываются, например, расходы, связанные с перепланировкой и реконструкцией помещения, покупкой сантехники и иного оборудования, оформлением сделок и т.д.

Вычет по покупке жилья не применяется в следующих случаях:

* если оплата строительства (приобретения) жилья произведена за счёт средств работодателей или иных лиц, средств материнского (семейного) капитала, а также за счёт бюджетных средств;
* если сделка купли-продажи заключена с гражданином, являющимся по отношению к налогоплательщику взаимозависимым.

Взаимозависимыми лицами признаются: 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 ([ст. 105.1 НК РФ](http://nalog.garant.ru/fns/nk/4053f7b1ce5bf8d5f2806cac84d8ec00/#block_10501)).

При приобретении имущества в общую долевую собственность до 1 января 2014 года размер вычета распределяется между совладельцами в соответствии с их долей/долями собственности.

В случае приобретения имущества после 1 января 2014 года распределение размера вычета в случае приобретения жилья в общую долевую собственность отменено. Имущественный вычет предоставляется в размере фактически произведенных расходов каждого из сособственников в пределах общего установленного лимита вычета.

При этом родители, имеющие несовершеннолетних детей и приобретающие жильё в общую с ними долевую собственность, вправе применить имущественный вычет без распределения по долям.

Если жилье было приобретено по договору мены с доплатой, это не является поводом для отказа в получении имущественного вычета, поскольку Налоговым кодексом не запрещен такой вариант приобретения жилья.

Имущество, приобретенное супругами во время брака, является их совместной собственностью, поэтому они оба имеют право на вычет, в том числе право распределить его по договоренности.

Порядок получения вычета по налоговой декларации (по форме 3-НДФЛ)

Для получения имущественного вычета по окончании года, налогоплательщику необходимо:

1

**Заполняем налоговую декларацию (**[**по форме 3-НДФЛ**](https://www.nalog.gov.ru/rn77/taxation/taxes/ndfl/form_ndfl/)**).**

2

**Получаем справку из бухгалтерии по месту работы о суммах начисленных и удержанных налогов за соответствующий год**[**по форме 2-НДФЛ**](https://www.nalog.gov.ru/rn77/taxation/taxes/ndfl/form_ndfl/)**.**

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 жилье (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.**

\*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 неудержания 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.

Получение вычета в упрощенном порядке

Имущественный налоговый вычет можно получить по окончании года в упрощенном порядке без представления налоговой декларации (по форме 3-НДФЛ) и документов, подтверждающих право на вычет.

Источником данных, подтверждающих право на вычет, будет информация, имеющаяся в распоряжении налоговых органов, в том числе, полученная налоговыми органами в рамках информационного обмена с внешними источниками – банками, органами исполнительной власти.

При наличии у налогоплательщика права на получение имущественных налоговых вычетов за соответствующий налоговый период, заявителю будет направлено в личный кабинет налогоплательщика предзаполненное заявление на получение налогового вычета в упрощенном порядке, для его дальнейшего акцептования.

Подробная информация о получении налоговых вычетов по НДФЛ в упрощенном порядке содержится в разделе «[Упрощенный порядок получения вычетов по НДФЛ](https://www.nalog.gov.ru/rn77/ndfl_easy/)»

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](https://www.nalog.gov.ru/html/sites/www.new.nalog.ru/docs/nalogi/ndfl/vichet/obr260220.rtf)  
RTF (167 КБ)

Форма по КНД 1150074

В

(наименование налогового органа)

от

(фамилия, имя, отчество [[1]](#endnote-1)1 полностью)

ИНН [[2]](#endnote-2)2:

Документ, удостоверяющий личность:

(серия и номер, кем и когда выдан)

(дата рождения)

Адрес места жительства/регистрации:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Контактный телефон: |  | ( |  | ) |  |

**ЗАЯВЛЕНИЕ  
о подтверждении права налогоплательщика на получение  
имущественных налоговых вычетов по налогу на доходы физических лиц**

В соответствии со статьей 220 Налогового кодекса Российской Федерации прошу

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| подтвердить мое право на получение в |  | году имущественных налоговых вычетов по |

налогу на доходы физических лиц у следующих работодателей (налоговых агентов):

1. Полное наименование организации (фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя):

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ИНН |  | , КПП [[3]](#endnote-3)3 |  |

1.1. в части фактически произведенных расходов на новое строительство или приобретение

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| объекта недвижимого имущества |  | по адресу: |  |
|  | наименование объекта |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| в размере |  | руб. |  | коп., а также в части фактически уплаченных процентов по |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| целевым займам (кредитам) в размере |  | руб. |  | коп. |

1.2. в части фактически произведенных расходов на новое строительство или приобретение

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| объекта недвижимого имущества |  | по адресу: |  |
|  | наименование объекта |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| в размере |  | руб. |  | коп., а также в части фактически уплаченных процентов по |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| целевым займам (кредитам) в размере |  | руб. |  | коп. |

1.3. в части фактически произведенных расходов на новое строительство или приобретение

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| объекта недвижимого имущества |  | по адресу: |  |
|  | наименование объекта |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| в размере |  | руб. |  | коп., а также в части фактически уплаченных процентов по |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| целевым займам (кредитам) в размере |  | руб. |  | коп. |

2. Полное наименование организации (фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя):

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ИНН |  | , КПП 3 |  |

2.1. в части фактически произведенных расходов на новое строительство или приобретение

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| объекта недвижимого имущества |  | по адресу: |  |
|  | наименование объекта |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| в размере |  | руб. |  | коп., а также в части фактически уплаченных процентов по |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| целевым займам (кредитам) в размере |  | руб. |  | коп. |

2.2. в части фактически произведенных расходов на новое строительство или приобретение

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| объекта недвижимого имущества |  | по адресу: |  |
|  | наименование объекта |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| в размере |  | руб. |  | коп., а также в части фактически уплаченных процентов по |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| целевым займам (кредитам) в размере |  | руб. |  | коп. |

2.3. в части фактически произведенных расходов на новое строительство или приобретение

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| объекта недвижимого имущества |  | по адресу: |  |
|  | наименование объекта |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| в размере |  | руб. |  | коп., а также в части фактически уплаченных процентов по |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| целевым займам (кредитам) в размере |  | руб. |  | коп. |

3. Полное наименование организации (фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя):

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ИНН |  | , КПП 3 |  |

3.1. в части фактически произведенных расходов на новое строительство или приобретение

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| объекта недвижимого имущества |  | по адресу: |  |
|  | наименование объекта |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| в размере |  | руб. |  | коп., а также в части фактически уплаченных процентов по |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| целевым займам (кредитам) в размере |  | руб. |  | коп. |

3.2. в части фактически произведенных расходов на новое строительство или приобретение

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| объекта недвижимого имущества |  | по адресу: |  |
|  | наименование объекта |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| в размере |  | руб. |  | коп., а также в части фактически уплаченных процентов по |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| целевым займам (кредитам) в размере |  | руб. |  | коп. |

3.3. в части фактически произведенных расходов на новое строительство или приобретение

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| объекта недвижимого имущества |  | по адресу: |  |
|  | наименование объекта |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| в размере |  | руб. |  | коп., а также в части фактически уплаченных процентов по |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| целевым займам (кредитам) в размере |  | руб. |  | коп. |

К заявлению прилагаются следующие документы [[4]](#endnote-4)4:

1.

2.

3.

4.

5.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| “ |  | ” |  |  |  | г. |  | / |  |
|  |  |  | дата |  |  |  | подпись |  | фамилия, имя, отчество 1 |

1. 1 Отчество налогоплательщика и/или индивидуального предпринимателя – налогового агента указываются при наличии. [↑](#endnote-ref-1)
2. 2 ИНН налогоплательщика указывается при наличии. [↑](#endnote-ref-2)
3. 3 КПП указывается для организаций. [↑](#endnote-ref-3)
4. 4 Указываются только необходимые в каждом конкретном случае документы. [↑](#endnote-ref-4)