Правоприменительная практика по соблюдению налогового законодательства при декларировании доходов физическими лицами и заявлении имущественных налоговых вычетов

Оглавление

[1.Правоприменительная практика по соблюдению налогового законодательства при декларировании доходов физическими лицами………………………………………….4](#_Toc506832339)

[1.1. Декларационная кампания. Итоги декларационной кампании 2017 года, проводимой в округе. ……………………………………………………………...4](#_Toc506832340)

[1.2. Кто обязан декларировать свои доходы самостоятельно…………………....5](#_Toc506832341)

[1.3. Какие виды налоговых вычетов бывают……………………………………...7](#_Toc506832342)

[1.4. Порядок и сроки предоставления налоговой декларации по НДФЛ………..8](#_Toc506832343)

[2.Ответственность физических лиц при неисполнении гражданского долга по добровольному декларированию полученных доходов. Электронные сервисы налоговой службы………………………………………………………………………. …9](#_Toc506832344)

[2.1. Что такое налоговая ответственность и налоговое правонарушение……….9](#_Toc506832345)

[2.2. Какая ответственность предусмотрена для физических лиц при неисполнении гражданского долга по добровольному декларированию полученных доходов …………………………………………………………….10](#_Toc506832346)

[2.3.Электронные сервисы налоговой службы…………………………………....12](#_Toc506832349)

[3. Основные аспекты при реализации физическими лицами своего права на получение имущественного налогового вычета……………………………………………………..13](#_Toc506832350)

[3.1.Имущественные вычеты при продаже имущества (или долей в нем)………………………………………………………………………………………....13](#_Toc506832351)

[3.2. Имущественный вычет в связи с покупкой квартиры………………………………………………………………………..……….….15](#_Toc506832352)

[3.3. Процедура получения имущественного налогового вычета. Изменения, вступившие с 01.01.2014 ……………………………………………………………...17](#_Toc506832353)

[3.4. Особенности, связанные с включением в базу расходов сумм, затраченных на ремонт ……………………………………………………………...18](#_Toc506832354)

## 3.5. Механизм предоставления имущественного налогового вычета пенсионерам…………………………………………………………………………..……18

## 3.6. Схема возврата налога при заявлении вычета………………………………..19

# 1.Правоприменительная практика по соблюдению налогового законодательства при декларировании доходов физическими лицами.

## 1.1. Декларационная кампания. Итоги декларационной кампании 2017 года, проводимой в округе.

Основным законом нашего государства предусмотрена обязанность платить законно установленные налоги и сборы. И эта обязанность имеет вполне объяснимую необходимость. За всю историю человечества ни одно государство не могло обойтись без взимания налогов, потому что для выполнения своих функций по удовлетворению общественных потребностей ему были всегда необходимы определенные средства. Средства эти могли быть мобилизованы только в виде налогов или займов, но займы приходится выплачивать также за счет налогов. Среди налогов, уплачиваемых в бюджет, одним из самых значимых по суммам поступлений в бюджет во многих странах является налог на доходы физических лиц (или НДФЛ).

Кстати, здесь хочется сказать, что в рейтинге стран Европы по ставке подоходного налога на граждан, Россия занимает 34 место из 37 стран, ниже ставка только в Республике Беларусь, Казахстане и Болгарии. Напомню, что ставка для НДФЛ в Российской Федерации установлена 13 %.

НДФЛ называется налог, объектом которого являются доходы. Существуют и такие доходы, которые от НДФЛ освобождены вообще. Но это отдельная, не менее увлекательная история, с которой вы можете ознакомиться в статье 217 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Налоговый кодекс).

Большинство физических лиц являются плательщиками указанного налога, ведь в большинстве случаев НДФЛ удерживается непосредственно при выплате дохода налоговыми агентами (работодателем или другими организациями, или индивидуальными предпринимателями, от которых налогоплательщик получает доход). В таких случаях, конечно же, декларировать полученный доход не нужно.

Бывают случаи, когда у налогового агента нет возможности удержать налог при выплате дохода (например, организация вручила подарок). Если до 2016 года, налогоплательщик самостоятельно должен был рассчитать налог, то в отношении неудержанного налога за 2016 и 2017 годы действует новый порядок уплаты налога в таких ситуациях. Теперь налоговый агент направляет информацию о сумме неудержанного налога в инспекцию, та, в свою очередь, направляет этому лицу уведомление об уплате налога. По общему правилу налог подлежит уплате не позднее 1 декабря года, следующего за истекшим календарным годом. Однако в отношении дохода за 2016 и 2017 годы установлен специальный срок уплаты налога – не позднее 01.12.2018. Учитывая, что эта дата приходится на субботу, заплатить налог можно не позднее понедельника 03.12.2018. Подавать налоговую декларацию в рассматриваемом случае теперь не нужно.

Однако в ряде случаев физические лица должны самостоятельно рассчитать сумму налога и представить декларацию по НДФЛ по форме 3-НДФЛ.

В связи с этим каждый год налоговые органы округа проводят **декларационную кампанию.**

Это целый комплекс мероприятий, который включает в себя выявление физических лиц, обязанных сдать декларацию 3-НДФЛ, привлечение таких лиц к декларированию, а также оказание консультативной и методической помощи налогоплательщикам в части предоставления декларации с целью получения вычетов.

По итогам проводимой налоговыми органами округа декларационной кампании 2017 года на территории округа выявлено более 34 тыс. физических лиц, имеющих обязанность по предоставлению налоговой декларации по НДФЛ за 2016 год. Самостоятельно продекларировали свои доходы почти 28 тыс. человек с суммой налога к доплате в размере 192,1 млн. рублей (из них фактически поступило – 176,2 млн. рублей). В том числе 773 физических лица задекларировали свой доход от сдачи имущества в аренду (найм) на сумму налога 5,5 млн. рублей. Это означает, что 80 % физических лиц, получивших доход в 2017 году, подлежащий декларированию, исполнили свою обязанность. Для сравнения – в 2016 году такой показатель составлял 76%, по итогам 2015 года – 60%.

Такие итоги говорят о повышении сознательности налогоплательщиков, а также об эффективности мероприятий, проводимых налоговыми органами в целях привлечения к декларированию.

## 1.2. Кто обязан декларировать свои доходы самостоятельно.

Так, кто все-таки обязан сдавать декларацию 3-НДФЛ и рассчитывать в ней налог самостоятельно.

И так обязаны задекларировать свой доход те, кто:

1. Получил доход от продажи имущества, например, квартиры, которая находилась в собственности менее трех лет, а также имущественных прав (например, переуступка права требования).

В случае если доход от продажи объекта недвижимости, приобретенного в собственность после 01 января 2016 года, будет меньше, чем 70% от кадастровой стоимости этого объекта, то для расчета суммы налога будет применяться именно кадастровая стоимость, умноженная на коэффициент 0,7.

Необходимо отметить, что у налоговых органов округа налажено взаимодействие с регистрирующими органами, в связи с этим инспекция располагает полной информацией об отчуждении имущества физическими лицами и проводит мероприятия по привлечению физических лиц к декларированию.

1. При получении в дар недвижимого имущества, транспортных средств, акций, паев, долей от физических лиц, не являющихся близкими родственниками.

**Пример:** *Племянник получил в дар квартиру от дяди, в этом случае возникает обязанность задекларировать доход. Подарки от родителей и детей, дедушек, бабушек и внуков, полнородных и неполнородных (имеющих общих отца или мать) братьев и сестер не облагаются НДФЛ.*

1. При получении вознаграждения от физических лиц и организаций, которые не являются налоговыми агентами на основе заключённых договоров, включая доходы по договорам имущественного найма или аренды любого имущества.

**Пример:** *Заключение агентских договоров — когда доход перечисляет физическому лицу агент-организация, то он не признается налоговым агентом и в этом случае физическое лицо уплачивает НДФЛ самостоятельно.*

1. При получении дохода в виде выигрыша, выплачиваемого организаторами лотерей и других основанных на риске игр.

Самостоятельно рассчитывают налог физические лица, в том случае если выигрыш не превысил 15 000 рублей.

Если выигрыш больше 15 000 рублей, то налоговыми агентами признаются организаторы азартных игр.

1. При получении доходов от источников, находящихся за пределами Российской Федерации.
2. При получении дохода в виде вознаграждения, выплачиваемого им как наследникам (правопреемникам) авторов произведений науки, литературы, искусства, а также авторов изобретений, полезных моделей и промышленных образцов.

***Пример:*** *Организация заключила с физическим лицом – автором промышленного образца лицензионный договор об исключительном праве на использование промышленного образца. После смерти автора промышленного образца организация произвела разовую выплату физическому лицу — его наследнику. Таким образом, наследник самостоятельно исчисляет налог.*

Это неполный перечень доходов, которые физические лица обязаны задекларировать. Более подробная информация указана в статье 228 Налогового кодекса.

Декларировать полученные доходы должны также индивидуальные предприниматели адвокаты, учредившие адвокатские кабинеты, нотариусы и другие лица, занимающиеся частной практикой.

## 1.3. Какие виды налоговых вычетов бывают.

Декларацию также представляют не только с целью отчитаться о своих доходах, но и с целью «законно сэкономить на НДФЛ», то есть воспользоваться правом на налоговые вычеты. Что же это такое?

Во-первых, это возможность потребовать, чтобы в расчет налога брали не всю зарплату, а меньшую сумму. Тогда и удержат поменьше. А во-вторых, это шанс вернуть часть НДФЛ, который уже ушел в бюджет. Условием предоставления каждого конкретного вычета является документальное подтверждение права налогоплательщика на вычет.

Всего таких вычетов – пять видов: стандартные, социальные, имущественные, инвестиционные и профессиональные.

1. Стандартный вычет – фиксированная сумма, которая возвращается из бюджета либо не удерживается в процессе их исчисления.

Стандартные налоговые вычеты бывают двух видов:

1. На налогоплательщика.

2. На ребенка.

Первый вид предоставляется определенным категориями граждан, все перечислять не буду — они представлены на слайде. (*500 рублей и 3000 рублей, инвалиды ВОВ и других военных конфликтов, участники ликвидации последствий аварии в Чернобыле, герои СССР и Российской Федерации; - инвалиды детства 1 и 2 группы и т.д.)*

Второй вид вычета родителю, как раз-таки по сумме этот вычет небольшой, но самый распространенный *(1400 рублей на первого ребенка, 1400 — на второго, 3000 — на третьего).*

Суммы каждого из видов стандартного вычета разнятся. Нюанс в том, что они не могут выплачиваться одновременно. Если человек имеет право на получение нескольких стандартных вычетов, выплачивается больший по сумме.

2. Если вы получаете образование, лечитесь, заботитесь о будущей пенсии, занимаетесь благотворительностью, то значит, имеете право на социальные вычеты. Годовые траты на такие вычеты должны вписаться в 120 тыс. рублей. А если обучаются за плату ваши дети, то лимит вычета – 50 тыс. руб. на одного ребенка (для обоих родителей, опекунов или попечителей).

3. Имущественный вычет полагается за покупку или строительство жилья, а также за приобретение земли для постройки жилья или вместе с ним. Лимит вычета – 2 млн. руб., а с учетом процентов по целевым займам – 3 млн. руб.

А еще есть имущественный вычет для тех, кто, наоборот, продал свое имущество. Ограничения, опять же, – по виду имущества, числу лет владения собственностью и максимальному размеру вычета (в сумме доходов от продажи, но не более 250 тыс. руб. или 1 млн. руб. – в зависимости от проданного имущества).

4. Инвестиционный вычет

Правом на инвестиционные налоговые вычеты обладает налогоплательщик, который осуществлял определенные операции, в частности:

* [с ценными бумагами, обращающимися на организованном рынке ценных бумаг, в результате которых получил доход](https://www.nalog.ru/rn77/taxation/taxes/ndfl/nalog_vichet/inv_vichet/#title2);
* [вносил личные денежные средства на свой индивидуальный инвестиционный счет](https://www.nalog.ru/rn77/taxation/taxes/ndfl/nalog_vichet/inv_vichet/#title3);
* [получал доход по операциям, учитываемым на индивидуальном инвестиционном счете](https://www.nalog.ru/rn77/taxation/taxes/ndfl/nalog_vichet/inv_vichet/#title4).

5. Ну и, наконец, профессиональные вычеты. Предприниматели могут уменьшить на них свои доходы: либо в размере подтвержденных расходов, либо в фиксированном размере – 20% от полученных доходов.

Выбирать размер вычета, в сумме подтвержденных затрат или по нормативу, вправе также авторы и исполнители произведений литературы, науки, искусства. А вот граждане, которые работают по гражданско-правовым договорам (подряда или оказания услуг) выбирать не могут. Они вправе уменьшить свои доходы только на сумму понесенных расходов, и при условии, что есть документы.

## 1.4. Порядок и сроки предоставления налоговой декларации по НДФЛ

Налоговую декларацию по НДФЛ (форма 3-НДФЛ) необходимо представить по месту учета, как правило, это место жительство лица.

В этом году срок представления **— 3 мая 2018 года**. Но этот срок не распространяется на тех, кто хочет представить ее с целью получения налоговых вычетов. Срок уплаты налога **—** **16 июля 2018 года.**

Представить налоговую декларацию можно лично, по почте, по ТКС или при помощи личного кабинета налогоплательщика, размещенного на официальном сайте ФНС России (nalog.ru).

В личном кабинете налогоплательщика также есть сервис, который поможет вам в заполнении декларации, к тому же после ее направления в налоговый орган, Вы сможете отслеживать ход проверки декларации.

В дни декларационной кампании устанавливается особый режим работы налоговых органов — инспекции работают дольше и по выходным.

Также налоговые органы округа проводят дни открытых дверей. В этом году такие дни пройдут 23-24 марта и 23-24 апреля. В день открытых дверей можно получить помощь по заполнению и предоставлению декларации 3-НДФЛ.

# 2.Ответственность физических лиц при неисполнении гражданского долга по добровольному декларированию полученных доходов. Электронные сервисы налоговой службы.

## 2.1. Что такое налоговая ответственность и налоговое правонарушение

При нарушении налогоплательщиком своих обязанностей нарушается установленный порядок общественных отношений, складывающийся в сфере экономической деятельности. Своевременная и в полном размере уплата налогов и сборов субъектами хозяйственной деятельности ведет к своевременному пополнению бюджета страны, а следовательно, и выполнению государством своих обязательств и основных задач.

Основными принципами привлечения к ответственности за нарушение налогового законодательства являются следующие:

1. Никто не может быть привлечен к ответственности за совершение налогового правонарушения иначе, как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Налоговым кодексом.

2. Никто не может быть привлечен повторно к ответственности за совершение одного и того же налогового правонарушения.

3. Предусмотренная Налоговым кодексом ответственность за деяние, совершенное физическим лицом, наступает, если это деяние не содержит признаков состава преступления, предусмотренного уголовным законодательством Российской Федерации.

4. Привлечение лица к ответственности за совершение налогового правонарушения не освобождает его от обязанности уплатить (перечислить) причитающиеся суммы налога (сбора) и пени.

5. Лицо считается невиновным в совершении налогового правонарушения, пока его виновность не будет доказана в предусмотренном федеральным законом порядке. Лицо, привлекаемое к ответственности, не обязано доказывать свою невиновность в совершении налогового правонарушения. Обязанность по доказыванию обстоятельств, свидетельствующих о факте налогового правонарушения и виновности лица в его совершении, возлагается на налоговые органы. Неустранимые сомнения в виновности лица, привлекаемого к ответственности, толкуются в пользу этого лица.

При определении меры ответственности налогоплательщика за нарушение налогового законодательства является установление Налоговым кодексом двух форм вины налогоплательщика, совершившего противоправное действие или бездействие: умышленное правонарушение или совершенное по неосторожности.

Налоговым правонарушением признается виновно совершенное противоправное (в нарушение законодательства о налогах и сборах) деяние (действие или бездействие) налогоплательщика, налогового агента и иных лиц, за которое Налоговым кодексом установлена ответственность.

## 2.2. Какая ответственность предусмотрена для физических лиц при неисполнении гражданского долга по добровольному декларированию полученных доходов

Если Вы получили какой-то доход, который подлежит декларированию (например, продали квартиру или машину), то до 30 апреля следующего года Вы обязаны подать декларацию в налоговый орган, а до 15 июля – заплатить рассчитанный в декларации налог. Закономерным является вопрос, а что будет, если Вы не подали вовремя декларацию или не заплатили налог.

Мы разделим ситуации на три основные группы и рассмотрим их отдельно:

1. если Вы не подали вовремя декларацию, по которой Вам не нужно платить налог (так называемая «нулевая декларация»);
2. если Вы не подали вовремя декларацию, по итогам которой Вам нужно было заплатить налог;
3. если Вы вовремя подали декларацию, но не заплатили вовремя налог.

Если по итогам декларации у Вас нет налога к уплате

Если Вы не подали в срок «нулевую декларацию» (декларацию, в которой вычеты полностью покрыли Ваш доход, и Вам не нужно платить налог), то:

1. налоговые органы будут требовать, чтобы Вы предоставили налоговую декларацию (в частности, чтобы подтвердить, что у Вас действительно нет налога к уплате)
2. Вам грозит штраф в 1000 рублей за непредставление декларации (ст. 119 Налогового кодекса).

*Так, например: в 2015 году Лапин А.К. купил автомобиль стоимостью 400 тыс. рублей, в 2016 году он его продал за 300 тыс. рублей. Так как он не получил дохода (продажа меньше покупки) и у него сохранились документы на покупку, то налог он платить не должен. Однако, в связи с тем, что машина принадлежала ему менее трех лет, он должен подать декларацию 3-НДФЛ в налоговый орган. Если Лапин не подаст декларацию в срок до 30 апреля 2017 года, то налоговая инспекция пришлет ему уведомление с требованием подать декларацию, а также Лапин А.К. должен будет заплатить штраф в размере 1000 руб.*

Также стоит отметить, что в случае неподачи декларации Вы можете столкнуться с проблемами при взаимодействии с налоговыми органами. Из налоговой инспекции могут приходить сообщения о просроченной обязанности, а в случае обращения в налоговую инспекцию за получением каких-нибудь справок или оформлением вычета налоговики обязательно напомнят Вам о невыполненной обязанности, и, прежде чем предоставить необходимые документы/вычет, попросят подать декларацию и заплатить штраф.

Если по итогам декларации у Вас есть налог к уплате

1. Если по итогам декларации у Вас есть налог к уплате, но Вы не подали декларацию, то: по статье 119 Налогового кодекса («Непредставление налоговой декларации») Вам грозит штраф в размере 5% от суммы налога за каждый месяц просрочки (начиная с 1 мая, напомню срок подачи декларации 30 апреля!!!), но не более 30% от общей суммы и не менее 1000 рублей.

2. Если Вы не подали декларацию, а также не заплатили налог до 15 июля, то Вам грозит штраф в размере 20% от суммы налога по статье 122 Налогового кодекса («Неуплата или неполная уплата сумм налога (сбора)»). Здесь важно отметить, что этот штраф может быть применен только, если налоговая инспекция обнаружила неуплату налога. Если до уведомления налогового органа Вы обнаружили ее сами, оплатили налог и пени, то налоговый орган не вправе применить к Вам этот штраф.

Кроме того,эта же статья Налогового кодекса может повлечь за собой штраф в размере 40% от суммы налога (вместо 20%), если неуплата была совершенна умышленно. К сожалению, на практике доказать умышленность неуплаты довольно сложно. Поэтому, как правило, на физических лиц этот пункт Налогового кодекса не распространяется.

3. Если Вы не подали декларацию, а также не заплатили налог до 15 июля, то Вы также должны будете заплатить пени по НДФЛ в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый просроченный день (после 15 июля)

4. В случае, если Вы должны были заплатить налог в размере более 600 тыс. рублей (например, продали квартиру, полученную в наследство, за 6 млн. рублей и соответственно вычет 1 млн. рублей) но не подали декларацию и не уплатили налог до 15 Июля, то Вы можете также попасть под действие статьи 198 Уголовного Кодекса Российской Федерации (Уклонение от уплаты налогов и (или) сборов с физического лица). На практике такое очень редко бывает.

*Например: в 2015 году Муромцев А.И. получил в дар квартиру и сразу продал ее за 3 млн. рублей. Размер налога, который должен был заплатить Муромцев при продаже: 3 млн. рублей х 13% = 390 тыс. рублей. Муромцев не знал, что он должен подать декларацию в налоговый орган и платить НДФЛ, и, соответственно, ничего не сделал.*

*В конце июля 2016 года Муромцеву пришло уведомление из налоговой инспекции о том, что он должен задекларировать продажу квартиры.*

*Если Муромцев сразу после получения уведомления подаст декларацию и заплатит налог (с пени), то ему грозит только штраф в размере 5% от налога за каждый просроченный месяц после подачи декларации: 3 месяца (май, июнь, июль) х 5% х 390 тыс.руб. = 58 500 рублей.*

*Если Муромцев не подаст декларацию, то налоговый орган будет также вправе его привлечь к ответственности по статье 122 Налогового кодекса и взыскать дополнительно штраф в размере 20% от суммы налога (78 тыс. рублей).*

Если Вы подали декларацию, но не заплатили вовремя налог

Если Вы вовремя подали декларацию 3-НДФЛ, но не заплатили вовремя (до 15 июля) налог, рассчитанный по этой декларации, то к Вам нельзя применить ни статья 119, ни статья 122 Налогового кодекса. Единственное, что Вам грозит это пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый просроченный день уплаты налога.

Таким образом, чтобы избежать всех этих неприятных ситуаций физическим лицам необходимо помнить о своей обязанности по декларированию доходов и своевременно выполнять!!!

## 2.3.Электронные сервисы налоговой службы

В настоящее время налогоплательщикам налоговой службой традиционно предоставлен ряд возможностей представить декларацию.

Конечно, самый оптимальный на сегодняшний день – это подача декларации через интернет сервис ФНС России «Личный кабинет налогоплательщика для физических лиц». *(Количество пользователей сервиса в Югре составляет порядка 360 тысяч.)*

Хочется обратить внимание, что налогоплательщикам, получившим доступ к личному кабинету, документы на бумажном носителе по почте не направляются,взаимодействие с налоговыми органами осуществляется в электронном виде. Для получения документов, на бумажном носителе налогоплательщики должны направить любой налоговый орган по своему выбору уведомление о необходимости получения документов на бумажном носителе.

Пользователи сервиса «Личный кабинет налогоплательщика для физических лиц» могут заполнить налоговую декларацию по НДФЛ непосредственно в ресурсе в режиме онлайн без скачивания программы по заполнению, либо скачать, заполнить и в дальнейшем направить. Для удобства на сайте размещено видеоруководство заполнения декларации, а также программы для заполнения.

Также можно направить налоговую декларацию на бумажном носителе почтовым отправлением, либо лично посетив налоговый орган.

Декларацию необходимо сдать в налоговую инспекцию по месту жительства. Подать декларацию можно лично, через представителя или отправить по почте.

Если сдается декларация в инспекцию лично, необходимо подготовить ее в двух экземплярах. На втором экземпляре инспекция поставит отметку о принятии с указанием даты приема и вернет его налогоплательщику. Если декларацию подает представитель, то у него должна быть нотариально удостоверенная доверенность от налогоплательщика.

Отправить декларацию по почте нужно ценным письмом с описью вложения. Датой сдачи декларации в этом случае будет являться дата отправки письма.

С 2017 года также декларацию можно подать в Многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг.

За несвоевременное декларирование доходов, а также за неуплату НДФЛ предусмотрены штрафы (ст. 119 и 122 Налогового кодекса). Декларацию о доходах нужно подавать за прошлый год (сегодня это 2017 год).

# 3. Основные аспекты при реализации физическими лицами своего права на получение имущественного налогового вычета.

## 3.1.Имущественные вычеты при продаже имущества (или долей в нем)

Для расчета НДФЛ принимаются любые доходы налогоплательщика (в денежной и натуральной форме, в форме материальной выгоды) за исключением огромного перечня доходов, не подлежащих налогообложению, указанного в ст.217 Налогового Кодекса, уменьшенные на определенные суммы, именуемые налоговыми вычетами. Перечень таких вычетов утвержден Налоговым кодексом. Условием предоставления каждого конкретного вычета является документальное подтверждение права налогоплательщика на вычет. Один из них именуется имущественный налоговый вычет, который подробно сегодня рассмотрим в рамках нашего публичного мероприятия.

Недавние поправки в Налоговый кодекс коснулись и обязанностей по уплате НДФЛ при продаже физическими лицами своего имущества. В частности, законодатели предусмотрели, что НДФЛ при продаже квартиры потребуется уплатить, если она была в собственности менее пяти лет.

По сей день многие до сих пор считают, что можно не уплачивать НДФЛ при продаже определенного имущества (доли в нем), если проданное имущество находилось в собственности у физического лица более трех лет.

Если же продать имущество, которое было в собственности менее трех лет, то с дохода следует уплатить НДФЛ и представить налоговую декларацию. Однако в связи с принятием некоторых изменений ситуация меняется. Давайте разберемся, в чем заключается суть изменений.

В налоговое законодательство вводится новое понятие – «минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества». По сути, это срок, в течение которого недвижимость должна находиться в собственности, чтобы доходы от ее продажи не облагались НДФЛ. И составлять такой срок будет, как уже сказано пять лет.

Однако по некоторым объектам недвижимости минимальный срок владения останется прежним и будет составлять три года. Для этого должно соблюдаться хотя бы одно из следующих условий:

– право собственности получено по наследству или договору дарения от члена семьи или близкого родственника;

– право собственности получено в результате приватизации;

– право собственности получено плательщиком ренты в результате передачи имущества по договору пожизненного содержания с иждивением.

Вместе с этим региональные власти получили право снижать минимальный предельный срок владения объектом недвижимости. А вот повышать предельный срок владения субъекты Российской Федерации не смогут.

Новые положения будут применяться только в отношении объектов недвижимости, приобретенных в собственность после 01 января 2016 года. Это означает, что физлицо, которое купило квартиру в 2015 году и продало ее через три года, сможет по-прежнему не платить НДФЛ с полученного от продажи дохода. Тот факт, что квартира будет продана уже после 01 января 2016 года, в данной ситуации значения не имеет.

Если же оформить недвижимость в собственность после 01 января 2016 года, то в целях налогообложения полученных от продажи доходов будет учитываться либо общий (5 лет), либо региональный (то есть сокращенный) «минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества».

Дата приобретения недвижимости в собственность определяется в зависимости от основания для получения права собственности, например:

– если вы покупаете недвижимость, то срок нахождения ее в вашей собственности будет исчисляться с даты государственной регистрации перехода права на эту недвижимость (она указана в свидетельстве о регистрации права или в выписке из ЕГРП);

-если вы получаете недвижимость по наследству, то право на него возникает со дня открытия наследства, то есть со дня смерти наследодателя.

Если недвижимость будет продана ранее «минимального предельного срока владения», то продавцу потребуется уплатить с полученного дохода НДФЛ. Однако многим известны случаи, когда для снижения налога продавец договаривается с покупателем об оформлении купли-продажи объекта недвижимости по заниженной стоимости и, зачастую, в «официальном» договоре устанавливается цена, которая в несколько раз ниже рыночной.

Здесь же законодатели попытались урегулировать эту ситуацию. И предусмотрели, что в случае продажи недвижимости ниже ее кадастровой стоимости, умноженной на понижающий коэффициент 0,7, налоговой базой будет считаться кадастровая стоимость, скорректированная на этот коэффициент. Такой подход также будет применяться только по тем объектам, которые будут приобретены в собственность с 1 января 2016 года. И, кстати, региональные власти также смогут уменьшать коэффициент вплоть до нуля.

Хочется особо отметить, что жители наше округа в ближайшее время не ощутят на себе понятие «минимальный предельный срок владения», так как Законом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 27.09.2015 № 70-оз, минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества, расположенного на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, составляет три года

Недавно вступившие изменения не коснулись того, что при продаже любого иного имущества кроме недвижимого, доходы не будут облагаться НДФЛ, если имущество было в собственности три года и более. Получается, что если вы продадите свой автомобиль, который был в собственности более трех лет, то платить НДФЛ не придется. Такой же подход применялся и ранее.

Для тех, кто продаст свое имущество ранее обозначенных выше сроков, законодатели сохранили возможность получения имущественных вычетов.

**Имущественные вычеты при продаже имущества (или долей в нем)**

|  |  |
| --- | --- |
| Вид проданного имущества | Имущественный вычет |
| жилой дом, квартира, комната, дача, садовый домик или земельный участок, если они находились в собственности менее минимального срока владения. | не более 1 000 000 рублей. |
| иное недвижимое имущество, если оно находилось в собственности менее минимального срока владения (сюда относится вся недвижимость, не указанная выше, к примеру, гараж). | не более 250 000 рублей. |
| иное имущество (за исключением ценных бумаг), которое находилось в собственности менее трех лет (сюда можно отнести, в частности, автомобиль). | не более 250 000 рублей. |

Отмечу, что у физических лиц по-прежнему сохранится право вместо вычета уменьшить суммы дохода от продажи имущества на сумму расходов по его приобретению.

## 3.2. Имущественный вычет в связи с покупкой квартиры

Имущественный вычет – одна из самых востребованных гражданами России налоговых привилегий. Это совсем неудивительно, ведь покупка квартиры это явление затратное. Гражданам хочется хоть как-то компенсировать расходы. Особенно в тех случаях, когда жилье приобретается в ипотеку.

Получение такой привилегии, как имущественный вычет, гарантировано законом. Процесс получения вычетов несложен, но включает в себя ряд нюансов. Как правило, это связано с тем, что в последние несколько лет правила предоставления налоговых вычетов часто дополнялись и корректировались.

Ниже представлены тонкости законодательства, регулирующего то, как выплачивается имущественный налоговый вычет. Расскажу об эволюции данной нормы, ведь этот нюанс особенно интересен.

Каждый гражданин Российской Федерации, получая зарплату или иной источник дохода (продажа имущества, получение арендной платы и т.д.), обязан уплачивать налог в размере 13%. В общем случае сумма, перечисленная в бюджет, не подлежит возврату. Но есть норма, дающая гражданам Российской Федерации право частично или полностью вернуть уплаченные в бюджет суммы или, как вариант, легально не перечислять их в бюджет. Возврат денежных средств или их законная неуплата в рамках налогового законодательства называется вычетом.

Основной законодательный источник, регулирующий то, как выплачиваются имущественные налоговые вычеты – ст. 220 Налогового кодекса, а также сопутствующие ей разделы. Если углубленно интересоваться юридической стороной вопроса, можно изучать также и различные комментарии к правилам и нормам, изложенным в законодательных актах.

Рассмотрим, о какого рода выплате может идти речь.

Право на имущественный налоговый вычет возникает у граждан, купивших в собственность жилую недвижимость (дом или квартиру). Формула исчисления выплат с годами очень разнится, а законодательство меняется. Подробно рассмотрим нюансы, связанные с определением сумм выплат.

Право на оформление вычета имеют граждане России, купившие или построившие на территории России объект жилой недвижимости (либо долю в нем), а также купившие земельный участок под возведение жилья. То есть право на выплаты из бюджета имеют только приобретатели имущества, которые получили жилье в собственность, потратив на него личные средства.

Выплата вычета происходит соразмерно доходам гражданина, то есть фактическим платежам по НДФЛ в отчетный налоговый год. Как правило, получение денежных средств в рамках сумм, гарантированных законом, растягивается на несколько лет. Возможно начисление выплат с перерывами в год и более (например, если гражданин в течение таких-то лет не работал по найму и не имел иных доходов, облагаемых НДФЛ).

Получение имущественного налогового вычета не предусмотрено, если:

– жилье куплено за счет работодателя, материнского капитала и иных форм бюджетной поддержки;

– квартира получена в дар, выиграна в лотерею;

– жилье расположено за пределами Российской Федерации;

– человек купил квартиру у ближайшего родственника (это например: супруг (супруга), родители, дети, полнородные и неполнородные братья и сестры)

Есть распространенная точка зрения, что имущественный вычет допустимо получать, подав соответствующие документы в налоговый орган не позднее, чем по истечении трех лет после приобретения жилья. Это не так. Трехлетний срок давности установлен только для социальных вычетов. У многих граждан возникают неверные ассоциации. Они полагают, что эта норма универсальна для всех типов вычетов, включая имущественные, для которых никаких ограничений по времени законом не определено.

Рассмотрим, на основе чего исчисляется имущественный налоговый вычет. Законодательство, регулирующее эту процедуру, устроено, как считают многие, неоднозначно. Поэтому необходимо в деталях понимать нюансы правил и норм, сверять их актуальность - они часто меняются, корректируются, дополняются.

Человек приобретает квартиру за определенную сумму (она всегда указывается в договоре купли-продажи). Этот показатель - основной для исчисления имущественного вычета.

Иногда в новой квартире нужно делать дорогой ремонт (в ряде случаев сопоставимый с ценой самого жилья).

Денежные суммы, затраченные на ремонт, также включаются в формулу исчисления вычета.

Значительная часть квартир в России приобретается в ипотеку. Человек, купивший жилье в кредит, ежемесячно уплачивает проценты банку. Эти суммы также включаются в формулу исчисления налогового вычета.

Формула, в соответствии с текущим законодательством, такова.

Возврату подлежит 13% от стоимости жилья на момент покупки, но общая сумма выплат не может превышать 260 тыс. руб.

Возврату подлежит 13% от уплаченных банку процентов за пользование ипотечным займом. Но общая сумма выплат не может превышать 390 тыс. руб.

Наибольший из возможных размер имущественного налогового вычета, на которую может рассчитывать гражданин, составляет 650 тыс. рублей.

## 3.3. Процедура получения имущественного налогового вычета. Изменения, вступившие с 01.01.2014

Получение имущественного налогового вычета - процедура, для прохождения которой недостаточно знать общие правила и нормы. Придется погружаться в детали. Их достаточно много. Ниже выделены основные.

Законодательство в части регулирования налоговых вычетов регулярно меняется. Бывает так, что в конкретный момент времени в действии находятся две законодательные нормы, существенно различающиеся между собой. Именно такая ситуация наблюдается сейчас. И вот почему.

Согласно текущим нормам закона, граждане нашей страны имеют возможность получить вычет, не превышающий 650 тыс. рублей за свою жизнь. Но в разные периоды времени практическая трактовка этой нормы очень различается. Право на имущественный налоговый вычет имеют, с одной стороны, все россияне, купившие жилье. С другой стороны, фактический набор возможностей между отдельными группами граждан разнится.

Главный законодательный источник, регулирующий то, как должен начисляться и выплачиваться имущественный налоговый вычет - это Налоговый кодекс. Начиная с 01.01.2014, внесены поправки. Согласно законодательным новшествам, россияне имеют право получать вычет по нескольким объектам недвижимости. То есть можно купить, условно говоря, 10 объектов недвижимости по 200 тыс. рублей и постепенно получить с них вычет в сумме, составляющей 260 тысяч рублей.

До 01.01.2014 россияне могли реализовать право на вычет, приобретя только один объект недвижимости. Неважно, какова была стоимость жилья. То есть, если, например, человек покупал квартиру стоимостью один миллион и получал с нее вычет в размере положенных 13% (что эквивалентно 130 тысячам), считалось, что он свое право реализовал. Если он задумывал купить вторую квартиру, то вычет в размере «недополученных» из бюджета 130 тыс. руб. получить уже не мог. Величина вычета, оформленного за счет первого объекта недвижимости, была окончательной.

Вместе с тем эти законодательные поправки не имеют обратной силы. В отношении тех граждан, кто оформил вычет до 01 января 2014 года, даже по факту корректировки норм, которые содержит Налоговый кодекс, имущественный вычет не может быть предоставлен. Выплаты с других объектов недвижимости такие категории владельцев жилья получить не смогут. Таковы «сюрпризы», с которыми граждане имеют дело по причине новшеств, внесенных законодателем в регулирующий имущественный налоговый вычет Налоговый кодекс.

Более того, если человек оформил сделку по покупке жилья до 01.01.2014, то он, если сейчас захочет получить по нему вычет, будет вынужден следовать предыдущим нормам Налогового кодекса. То есть право на множественность заявок на вычет возникает при условии, что жилье приобретено по факту вступления новых поправок в силу.

Для такого явления, как имущественный налоговый вычет, 2014 год стал в некотором роде революционным с точки зрения законодательного регулирования.

С 01 января 2014 года в законодательстве, регулирующем процедуры оформления имущественных налоговых вычетов, поменялось довольно многое. О самом главном новшестве говорилось выше. Но кроме него, стоит отметить также еще два.

Ранее я уже озвучил, что максимальный размер вычета, исчисляемого на основе сумм, потраченных в качестве банковских процентов по ипотеке, - 390 тыс. рублей. Эта норма - в числе тех, что появились с 1 января 2014 года. До этого сумма не была ограничена.

Таким образом, тот человек, который оформил вычет на квартиру, купленную до нововведений, может получать неограниченные выплаты из тех, что исчисляются на основе денежных переводов в банк по процентам.

Второе важное нововведение - то, что имущественный вычет можно получать у нескольких работодателей. Согласно нормам, действовавшим до 01.01.2014 - только от одного.

## 3.4. Особенности, связанные с включением в базу расходов сумм, затраченных на ремонт

Рассмотрим особенности, связанные с включением в базу расходов на жилье сумм, затраченных на ремонт.

В практике налоговых органов принято признавать обоснованными, с точки зрения определения сумм вычетов, следующие расходы:

– разработка проектной и сметной документации;

– приобретение различного рода отделочных материалов.

– расходы на работы, связанные с отделкой квартиры,

К отделочным, как правило, относятся штукатурные, плотничные, столярные работы, а также покраску и остекление.

Важный момент: расходы, связанные со строительством и ремонтом, будут учтены, если в договоре между продавцом недвижимости и ее покупателем будет прямо указано, что жилье реализуется без отделки.

Процесс оформления имущественного вычета устроен так.

В году, следующем за тем, когда была куплена квартира, гражданин должен прийти в территориальный налоговый орган по месту своего жительства и предоставить туда ряд документов:

– декларацию по НДФЛ (форма 3-НДФЛ)

– договор о покупке квартиры;

– акт приема передачи квартиры - при долевом участии в строительстве, свидетельство о регистрации права собственности при оформлении договора купли-продаже;

– расписки, банковские выписки, подтверждающие фактически понесенные расходы;

– чеки, накладные, счета, отражающие расходы по стройматериалам для ремонта (при наличии);

– ипотечные документы (при наличии);

– заявление о перечислении денежных средств.

В течение 3 месяцев налоговый орган обязан проверить информацию и принять решение – перечислять или нет налог на реквизиты, указанные гражданином в заявлении. После этого в течение месяца осуществляется перевод денежных средств.

## 3.5. Механизм предоставления имущественного налогового вычета пенсионерам

Тут же хотелось бы отметить и отдельную категорию граждан это пенсионеры.

Человек, получающий пенсию, не платит никаких налогов. Положен ли ему законный имущественный налоговый вычет при покупке недвижимости? Если единственный источник дохода гражданина - пенсия, то ответ, продиктованный нормами закона, однозначен: нет. Вычет не полагается. Но вполне возможно, что у человека есть иные источники дохода, в рамках которых он перечисляет в бюджет НДФЛ в размере 13%. Это может быть, например, уплата налога от продажи другой недвижимости либо автомобиля, дачи, гаража. Тогда вычет оформлять можно.

Еще одна законодательная привилегия для пенсионеров состоит в том, что имущественный вычет можно получить за три предшествующих года, году, когда была приобретена недвижимость. Может быть в те года пенсионер еще получал доходы.

Возможен сценарий, при котором налоговый вычет, положенный гражданину в силу покупки им жилья, будет взаимным образом зачтен с обязательствами в части уплаты НДФЛ. Например, если он продал другую квартиру, то НДФЛ, который нужно заплатить с образовавшегося дохода, можно уменьшить на размер имущественного вычета или вовсе компенсировать за счет него. Это достаточно популярная схема, в рамках которой производится возврат налога. Налоговые льготы и вычеты при купле-продаже квартир - явления довольно распространенное в соответствующей сфере правоотношений с участием граждан России.

Самое главное при рассматриваемой схеме - чтобы совпал налоговый период, в котором человек, с одной стороны, купил квартиру, с другой - осуществил сделку, по итогам которой у него возникло обязательство по уплате НДФЛ государству. В этом случае практически всегда без проблем осуществляет взаимный зачет соответствующих платежей - тех, которые должны быть перечислены гражданину в счет налогового вычета, и тех, которые человек, в свою очередь, должен исчислить и уплатить государству по факту совершенной сделки.

## 3.6. Схема возврата налога при заявлении вычета

Возврат налога может осуществляться в рамках двух схем. Рассмотрим каждую из них подробнее.

Итак, первая схема – получение вычета в виде ежегодной выплаты, при которой обращение в налоговый орган осуществляется один раз в год по истечении налогового периода, когда совершена сделка по квартире (предположим, что человек обращается за выплатой на следующий год после покупки жилья). Условимся также, что недвижимость приобретена гражданином в 2016 году - когда реформа, о которой я говорил ранее, была введена в действие.

Итак, человек купил квартиру по цене 2,5 млн. руб. в 2016 году. Для ее приобретения он взял кредит на сумму 1,5 млн. руб. по ставке в 10% годовых на 5 лет. То есть выплаты по займу составят около 25 тыс. руб. в месяц, из них процентов - примерно 15 тыс. руб. На основании положений Налогового кодекса, как мы условились, после реформы человек вправе претендовать на налоговые вычеты:

– за покупку квартиры – в размере 13% от 2 млн. рублей (максимальная база для исчисления выплаты по закону);

– за ипотечные проценты – в размере 13% от соответствующих платежей банку (которые ежемесячно составляют около 15 тыс. руб.), пока сумма выплат не достигнет 390 тыс. рублей.

На практике целесообразнее сначала получать вычет по первому основанию, а как только он исчерпается – по второму. Но это не принципиально, так как главная задача в данном случае – проследить особенности механизма исчисления и выплаты соответствующих компенсаций.

Человек собрал все документы и отнес их в налоговый орган в апреле 2017 года. Он имеет право получить единовременный вычет за период с января по декабрь 2016 года, исчисляемый на основе НДФЛ, уплаченного им в бюджет. Условимся, что единственный его доход и источник НДФЛ – зарплата. Человек – сотрудник нефтяной компании, его зарплата – выше средней по России и она составляет, допустим, 120 тыс. руб. в месяц. НДФЛ в размере 13% с нее равен 15 600 рублей. С января по декабрь соответствующие перечисления в государственный бюджет составят 187 200 руб. (за 12 месяцев).

Обратившись в налоговый орган, гражданин имеет полное право на возврат налога при покупке квартиры в размере 260 тыс. руб., исходя из стоимости жилья. Но его зарплаты, а точнее, НДФЛ, уплаченного с нее, хватает только для возврата 187 200 рублей. Их налоговый орган перечислит гражданину в течение 4 месяцев по факту подачи им заявления и декларации.

Оставшиеся денежные средства (72 800 руб.) он может получить уже только в 2018 году. Но на этот раз он вправе учесть и суммы уплаченных процентов.

Возврат налога при покупке квартиры в ипотеку по второй схеме несколько проще. Человек при сохранении текущего места работы и зарплаты сможет попросту не уплачивать НДФЛ - в размере 15 600 тыс. руб. в месяц, пока эта сумма сначала не достигнет 260 тыс. руб. по основным расходам на покупку квартиры, а после этого - 390 тыс. руб. по ипотечным процентам.

Но тут есть и свой момент, гражданину все же придется ежегодно обращаться в налоговый орган за получением уведомления о подтверждении права на имущественный налоговый вычет. уведомление выдается налоговым органом в течение 30 дней.

Мнения граждан на этот счет сильно разнятся. Есть люди, которые считают, что лучше получать каждый месяц понемногу и собирать неуплаченный НДФЛ ежемесячно на банковский счет. Другие полагают, что гражданам, в силу большого количества повседневных расходов, непросто отложить денежные средства на вклад и получить круглую сумму разом куда лучше.

В заключении хотелось бы закрепить вышесказанное и обратить внимание на следующее.

– в соответствии с Налоговым Кодексом, доход, полученный физическим лицом от продажи имущества, облагается налогом в размере 13 % от вырученной суммы.

– налоговые резиденты Российской Федерации, т.е. люди, которые фактически находятся в стране более 183 дней в течение 12 месяцев подряд, обязаны платить налог при продаже квартир или любой другой недвижимости, находящейся как на территории Российской Федерации, так и за ее пределами.

– НДФЛ - являясь одним из так называемых зарплатных, налог в конечном итоге идет на оплату разного рода бюджетных услуг.

– налогом по ставке 13% облагаются все касающиеся оплаты труда выплаты, в том числе дополняющего (премии) и компенсирующего (отпускные) характера. Удержание НДФЛ осуществляется с зарплатных начислений, причем налогооблагаемая база не снижается, если сотрудник платит по долговым обязательствам (в том числе, алиментам).

– налоговая система России предусматривает уплату множества различных налогов, разобраться в которых порой бывает очень сложно. К примеру, в быту часто происходит путаница между понятиями имущественный налог и вычет, вычет и возмещение, возврат НДФЛ при покупке квартиры и вычет с продажи.

– необходимо определить, что имущественный налог - это та сумма, которую граждане обязаны вносить в бюджет ежегодно (за имущество, находящееся в собственности) или единовременно (при продаже квартиры). Ставки ежегодного налога устанавливаются органами местной власти. Налог при реализации квартиры рассчитывается и уплачивается по ставке 13% от стоимости жилья.

– имущественный вычет - это льгота, предоставляемая при совершении сделок с недвижимостью. Она заключается в том, что база налогообложения физлица уменьшается на определенную сумму. Однако вычеты с покупки и с продажи представляют собой два различных по результату действия.