

НАЛОГОВЫЙ ВЫЧЕТ НА СОВМЕСТНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ СУПРУГОВ – 2015

Преамбула

Для лиц, получивших право на налоговый вычет, сокращается удержание НДФЛ. Его механизм регламентируется поправками к Налоговому Кодексу РФ, принятыми 23 июля 2013 г. и введенными с начала 2014 г. Состав супругов, совместно владеющих собственностью, определяется Семейным Кодексом РФ, а также Гражданским Кодексом, и существенно влияет на получение ими льгот. Все эти документы конкретизируют перечень объектов собственности и персональный состав лиц, к которым можно применить правила предоставления вычета.

Налоговый вычет

Возможности возврата части суммы на недвижимость определяется тем, что государством возвращается 13% её стоимости, однако не выше 2000000 руб. с той части, которая признается основной стоимостью жилья, а также и 13% от процентов, выплаченных за ипотеку. Скажем, если куплена квартира за 5000 тыс. руб., то супруги имели право вернуть НДФЛ лишь с суммы в 2000 тыс. руб., а НДФЛ удержат на 260 тыс. руб. меньше. Именно такое уменьшение и принято называть «налоговый вычет».

До конца 2013 года вычет составлял 260 тыс. руб. Теперь он может достигать 360 тыс. руб., поскольку рассчитывается со стоимости имущества максимум 3000 тыс. руб. Дан положительный ответ на извечный вопрос – можно ли получить остатки неизрасходованного лимита вычета в последующие годы.

Общая совместная собственность

К ней относится недвижимость и квартиры, которые в браке купили супруги. Она бывает или без определения долей, или общая долевая собственность. Отметка о виде имущества вносится в свидетельство о браке.

В первом случае составляется одно свидетельство, где вписывается или любой из супругов либо каждый. Их имущество делится в произвольной пропорции, а доля распределения записывается в заявление на получение вычета. В дальнейшем изменять его нельзя. При оформлении указанного заявления следует представить копию документа о заключении брака.

Если собственность общая долевая, то каждый супруг имеет своё особое свидетельство про собственность, где указывается его доля. Её величина определяет распределение имущества между мужем и женой. Каждый супруг получает вычет согласно его доле. И не имеет права отказаться от налогового вычета.

К совместной собственности относятся недвижимые объекты, а также квартиры. Под недвижимостью подразумеваются жилые дома с расположением на земле, доли их, комнаты, участки земли (или их доли) с соответствующими домами. Расходы на покупку недвижимости могут складываться не только из суммы, выплаченной за покупку некоего объекта, но и затрат на строительно-монтажные работы. Они могут войти в расчёт налогового вычета, если в договоре указано про незавершённость постройки дома либо незавершённость отделки жилья. Капитальные работы по коренному изменению качества квартир, по их реконструкции, покупка элитной сантехники и прочих устройств повышенной стоимости не включается в расчёт налогового вычета.

Члены семьи, располагающие правом получить налоговую льготу

Получателем её является только владелец имущества. Льгота возникает лишь у лица, имя которого указано в документе про свидетельство о собственности. Однако имеются некоторые исключения.

В настоящее время собственником признаётся того, кто на момент приобретения жилья было несовершеннолетним. Любой родитель либо лицо, располагающее соответствующими полномочиями, имеет право на

имущественный вычет, если собственником жилья записан несовершеннолетний близкий родственник. А у самого несовершеннолетнего лица возникает право на льготу с момента, когда оно входит в права собственности на жильё.

Имущество может быть приобретено лицом, которое в год подачи декларации не имеет налогооблагаемого дохода (скажем, пенсионер). Тогда для него переносится возможность получить вычет на три предшествующих года. Однако если владелец жилья представляет декларацию годом позже (скажем, по ошибке), то за пропущенный срок вычет не начисляется.

В необходимых случаях в семье может быть принято решение про отказ от налогового вычета в пользу супруга. Такая мера принимается в случаях, когда лимит полученных вычетов у одного из них оказался исчерпанным.

Налоговый вычет при совместной собственности супругов

Если семейная пара покупает жилое помещение после вступления в брак, они автоматически приобретают права совместной собственности (ибо такой вид брака не предполагает выделения долей). Поэтому собственность делится на равные части. В брачном договоре по решению супругов могут быть изменены доли в любую сторону. Льготами имеют право пользоваться обе стороны в одинаковой величине, не зависимо от лица, оплачивающего расходы на содержание жилья. Льготы делятся пополам, а если брачный договор подписывается — то в соответствии с принятыми брачными условиями.

По прежним нормам, действующим вплоть до 2014 года, для расчёта налогового вычета с жилья на правах общей долевой собственности, учитывалась доля каждого из супругов. Например, рассчитывается вычет для квартиры из её, скажем, максимальной стоимости 2000 тыс. руб. Для собственников применяется равная доля. Следовательно, у каждого из них возникает право на льготу исходя из суммы 1000 тыс. руб. Сейчас такая

норма перестала действовать – каждый из них получает право на налоговый вычет при покупке квартиры супругами в максимально возможном размере исходя из суммы 2000 тыс. руб.

Особенности определения вычета при долевом и единоличном владении

Долевое распределение жилья фиксируется или в брачном контракте, или ином подобном документе. Общий его смысл в том, что каждый супруг обязан пользоваться исключительно своей долей льготы (пп.3 п. 2 ст. 220 НК РФ). Не допускается отказ от налогового вычета в пользу супруга.

Налоговая льгота распределялась между супругами, вложившими средства в недвижимость до окончания 2013 года, исходя из размера их частей в собственности. И рассчитывалась она исходя из максимального размера имущественного вычета, двух миллионов рублей.

Для жилья, купленного после этого периода, стала действовать новая норма – каждый супруг получил право пользоваться одинаковой льготой исходя из суммы 2000 тыс. руб. Например, семья приобрела недвижимость на 4500 тыс. руб. Доля каждого, соответственно 0,6 и 0,4. Первый из них получает 325 тыс. руб., второй – 260 тыс. руб.

При единоличном владении второй супруг не теряет прав на получение льгот по тому имуществу, которое появилось в семье при браке. Возможность вычета возникает у супруга, имя которого вписано в документы на недвижимость (и при этом заявление не подаётся). Или же каждый из них имеет такое право, но с обязательной подачей заявления про распределение налогового вычета между супругами, где следует указать долю каждого. В принципе может оказаться, что одним из собственников недвижимости является кто-то из супругов, но льготу на все 100% может получать другой.

В описанных ситуациях всегда нужно думать про распределение имущественного налогового вычета.

Как получить налоговый вычет

Вначале следует заполнить налоговую декларацию (форма 3-НДФЛ) и представить в налоговую инспекцию по адресу прописки плательщика. В неё записывается доход его, сумма затрат на приобретение, скажем, жилья, и сумму желаемого вычета за год, за который подаются документы на получение льготы. Прилагаются справки о величине начисления и уплаты налогов во всех местах, где доход был получен. Передаётся и заявление на распределение налогового вычета между супругами, если они желают, чтоб доля его была разная.

Необходимо также приложить пакет с копиями документов о существовании имущественных прав. Скажем, это может быть договор о покупке квартиры, приёмно-сдаточный акт о её получении, банковские выписки о перечислении денег за неё. Представляются и документы о собственности на жильё: копии свидетельств о браке, а также заявления на распределение вычета. Передаётся копия свидетельства о рождении ребёнка, если его фамилия указана в документах собственности на квартиру.

В зависимости от вида имущества, представляются и другие документы. Полный их перечень можно получить в налоговой инспекции, накануне, и таким образом подготовить полный пакет для представления ей.

Как получить документы, дающие право на перечисление денег в порядке получения вычета за жильё

До конца 2013 года налогоплательщик имел право возместить всю его сумму только в том году, когда она начислена. Перенести получение остатка на следующий год не разрешалось. В 2014 года стало возможным получить оставшуюся начисленную сумму в последующие годы, пока она полностью не окажется погашенной.

Право получать реальные деньги по налоговому вычету возникает только за истекший период налогообложения. В частности, приобретение квартиры в 2013 году предполагает, что процедуру получения налоговой льготы можно начать только в 2014 году. Однако возможны нюансы.

В течение года, когда имущество стало собственностью плательщика, он может начать процедуру обоснования права на получение налоговой льготы, обращаясь при этом к работодателю. Следует подать в налоговую инспекцию по адресу своей прописки заявление на предоставление вычета, а также передать туда соответствующие документы о наличии прав на льготу. По истечении 30 дней налоговый орган уведомляет работодателя, что он может уменьшить удержание НДФЛ с этого лица.