

Как получить налоговый вычет с процентов по ипотеке?



Возврат 13% по ипотечному кредиту относится к разделу имущественного вычета. И тема эта очень обширна.

Современные реалии таковы, что покупка квартиры собственными силами зачастую невозможна. Поэтому приходится прибегать к помощи банков. И если можно вернуть какую-то часть затраченных на это денег, то почему бы не воспользоваться этой возможностью. И сейчас речь пойдет о том, что представляет из себя ипотечный налоговый вычет, какую сумму и сколько раз можно будет вернуть, и, конечно же, какие документы для этого потребуются.

Налоговый кодекс дает возможность возврата процентов от стоимости купленного жилья, а так же с ипотечного кредита. Основную часть имущественного вычета можно получить, если вам посчастливилось приобрести дом или квартиру, готовую или на этапе строительства. Сюда же относится приобретение земельного участка под строительство дома или уже с построенным жильем.

Главным условием получения имущественного вычета является то, что новосел должен платить НДФЛ или подоходный налог по ставке 13%. Именно с этих налогов оформляется процедура возврата.

Определение суммы к возврату в случае оплаты покупки собственными средствами проблем не вызывает. Она установлена в законе как 13% от полной стоимости жилья, но не более 2 миллионов рублей. То есть если, например, квартира стоит 5 миллионов рублей, то вернуть 13% возможно лишь от 2 миллионов.

При этом в расчет не берутся материнский капитал или другие пособия, если ими оплачена квартира. Ведь, как правило, эти средства не облагаются подоходным налогом, а раз НДФЛ не

удерживается, то, значит, и вернуть ничего невозможно.

А вот когда собственность приобретается с использованием средств банка, в этом случае кроме процента от стоимости самого жилья есть возможность вернуть дополнительный процент с переплаты по кредиту.

Но необходимо уточнить, что претендовать на вычет по банковским процентам возможно только при целевом займе. То есть в договоре с банком должно быть четко указано, что средства предназначены исключительно для покупки жилья. Ни с какого потребительского кредита оформить возврат подоходного налога не получится.

Много слухов и домыслов наделал закон о возможности получения повторного имущественного вычета, который вступил в силу с января 2014 года. До этого срока было все гораздо проще – одна квартира и один кредит на нее. Именно в такой комбинации можно было вернуть подоходный налог, причем один раз в жизни.

Но, начиная с 2014 года, вычет со стоимости квартиры и вычет по процентам стало возможным оформлять по разным объектам недвижимости. До изменения в налоговом законодательстве, собственник обязан был получать оба вычета одновременно.

Принципиальное отличие двух вариантов, до 2014 года и позже, состоит еще и в том, что вычет со стоимости жилья может предоставляться с нескольких квартир, пока не накопится максимальная сумма к возврату. Она составляет 2 миллиона рублей, как уже говорилось выше.

Вычет же с ипотечных процентов оформляется только один раз и только с одного объекта. Если возвращаемый налог меньше максимального размера, в этом случае остаток сгорает.

Поскольку собственник имеет право на оба вида имущественного вычета, оформление всегда начинается с основного. То есть возврат 13% от стоимости жилья. Только после того, как эта сумма будет полностью получена, можно подавать документы на

ипотечный вычет.

Но в законе нет четких указаний по этому вопросу, поэтому все суммы уплаты по ипотеке можно вписывать в налоговую декларацию с первого года ее подачи. Вы просто не забудете суммы, которые в виде остатка будут переходить на следующий год.

Какие же возможны максимальные суммы к возврату? Итак, вы приобрели квартиру в ипотеку. Юридически собственность находится в залоге у банка. А вы платите сумму займа и проценты кредитору. Налогоплательщик может оформить возврат лишь с тех процентов, которые идут банку сверх основного долга.

Начиная с 1 января 2014 года введено ограничение максимальной суммы для расчета ипотечного вычета в 3 миллиона рублей. То есть на руки можно получить максимально 390 тысяч рублей, что составляет 13% от максимума.

В разных регионах нашей страны цены на жилье сильно разнятся. Поэтому сложно сказать, высока ли установленная планка.

А вот если вы брали ипотеку до 2014 года и хотите вернуть по ней подходящий налог с уплаченных процентов, то в этом случае размер максимальной суммы возврата не ограничен. То есть если вы уплатили проценты на 5 или 10 миллионов рублей, то имеете полное право вернуть 13% от этой суммы полностью.

Давайте рассмотрим пример. Допустим, в Нижнем Новгороде, можно приобрести двухкомнатную квартиру за 3 миллиона рублей. Если вы берете ипотеку с первоначальным взносом в 600-700 тысяч на двадцать лет, то общая сумма переплаты составит более 4,5 миллионов рублей.

Таким образом, вы даже не сможете с 2014 года оформить вычет полностью на все проценты и сможете вернуть только лишь 13% от 3 миллионов рублей, что составит максимальный вычет в 390 тысяч рублей.

А вот если бы это событие было бы до 2014 года, то можно было бы вернуть налог со всех процентов независимо от суммы. Таким образом, возврат был бы значительно больше.

Еще одно ограничение максимально возможной выплаты связано с размером подоходного налога, который собственник выплачивает в течение определенного периода.

Так, если мы подаем документ на возврат 13% за 2015 год, фактически мы получим не больше, чем выплатили НДФЛ с зарплаты за указанный период.

По этой причине оформлять вычеты по стоимости жилья и по ипотечным процентам выгоднее в разные налоговые периоды.

Какова же процедура оформления? Возврат налога осуществляется только после практической уплаты процента банку.

Предположим, вы осуществляете покупку квартиры в ипотеку в 2014 году. Подавать документы на вычет процентов по ипотечному кредиту вы сможете не ранее 2015 года. И при этом будете претендовать только на фактическую прошлогоднюю переплату.

В 2016 году вы подадите документы повторно, оформив вычет на проценты, которые были уплачены в 2015 году. Так будет продолжаться до тех пор, пока сумма не достигнет максимальных 3 миллионов рублей.

Для того чтобы не обращаться в налоговую ежегодно, можно выждать некоторое время и подать документы на вычет по процентам сразу за несколько лет. При этом сроки законом не ограничены. Но чтобы понять, насколько это вам выгодно, все зависит от ваших доходов и уплаченных процентов.

Давайте рассмотрим пример. Пусть некто Ипотеков купил квартиру в кредит в 2012 году и уже получил за нее имущественный вычет, то есть 13% от уплаченной стоимости. Теперь ему осталось получить возврат по ипотечному кредиту.

Предположим, что начиная с 2012 года он выплачивает проценты

по ипотеке по 50 тысяч рублей ежегодно. Таким образом, каждый год он может возвращать по 13% от этой суммы, то есть 6500 рублей.

Но Ипотеков имеет ежегодный доход в размере 1 миллион 900 тысяч рублей. При этом у него удерживаемый НДФЛ 247 тысяч рублей.

Как это можно выгоднее использовать? Если сегодня 2016 год, то наш Ипотеков выплачивал проценты по кредиту уже четыре года. И всего он уплатил 200 тысяч рублей переплаты. Именно с этой суммы он может вернуть в 2016 году подоходный налог.

Таким образом, есть выбор: либо получать ежегодно по 6500 рублей в течение четырех лет, или же получить в течение одного года сумму в 26500 рублей за весь предыдущий период.

Существует еще одна возможность возврата налога не единовременно по окончании налогового периода, а с помощью работодателя. Для того что бы ей воспользоваться, необходимо обратиться в налоговую инспекцию с полным пакетом документов и получить уведомление о праве на имущественный вычет, в котором будет указана присужденная к возврату сумма.

Этот документ подается по месту работы и пишется заявление. И с этого момента подоходный налог с зарплаты не вычитается до тех пор, пока не накопится необходимая сумма, которая была указана в налоговом уведомлении. Важное отличие такого способа возврата – это то, что нет необходимости представлять в налоговую инспекцию декларацию 3-НДФЛ. Тем не менее, обращаться в налоговую службу придется ежегодно.

Для того чтобы оформить имущественный вычет, необходимо обратиться в налоговую инспекцию по месту прописки со стандартным пакетом документов. Это:

- договор купли-продажи квартиры;
- акт приема-передачи собственности или же свидетельство о регистрации собственности;

- квитанции об оплате покупки;
- справки об уплаченных налогах.

Дополните эти документы договором ипотеки и справкой из банка об уплаченных процентах и заполните декларацию 3-НДФЛ. В течение трех-четырех месяцев ваши документы будут проверены, и полагающиеся средства перечислены на ваш расчетный счет.

Возврат 13% с переплаты по ипотечному договору может быть большим подспорьем для новоселов. Обозначенные займы, как правило, берутся на большие суммы и на длительный срок. А налоговое законодательство предлагает воспользоваться материальной поддержкой. Воспользуйтесь этой возможностью.