

# Как получить возврат процентов по ипотеке за несколько лет?



Как получить возврат процентов по ипотеке за несколько лет?

Как рассчитать налоговый вычет, чтобы вернуть максимальный налог?

Каков срок возврата НДФЛ по ипотечному кредиту?

Большинство граждан РФ могут позволить себе покупку новой квартиры, дома или комнаты только с использованием ипотеки.

Законодательство определяет правила и порядок получения части средств, уплаченных банку за пользование заемными деньгами. Но имущественный вычет части возврата ипотечных процентов вызывает множество дополнительных вопросов.

Прежде чем дать ответ на вопрос, как рассчитывается размер причитающейся покупателю квартиры компенсации, необходимо понять, кто вообще может претендовать на возврат части уплаченных денег. Получателем средств может стать только тот гражданин, который имеет официальную работу с доходом, от выполнения которой его работодатель уплачивает НДФЛ. В этом случае он сможет оформить налоговый вычет, то есть уменьшить сумму дохода, который используется для расчета размера налога.

Очевидно, что чем больше вычет, тем больше возврат НДФЛ можно получить.

Если гражданин оформил ипотечный кредит и при этом имеет постоянный облагаемый налогом доход, он вполне может воспользоваться правом возмещения 13% от понесенных им расходов на уплату процентов по ипотеке.

Максимальная сумма вычета составляет 3000000 рублей. Это значит, что вернуть можно 13% от этой суммы, максимум 390000 рублей.

Это правило действует с 2014 г.; для ранее приобретенной недвижимости подобных ограничений не существует, и вернуть налог можно со всей уплаченной суммы процентов.

Следует отметить, что возвращается не сумма ипотечного кредита, а лишь 13% от уплаченных процентов.

Вот несколько довольно часто встречающихся на практике ситуаций.

Первая. Гражданин уже давно платит проценты, и возникает вопрос, как можно получить их за все прошедшие годы. К примеру, квартира была приобретена по договору долевого участия с оформлением ипотечного кредита в 2012 г. При этом акт приема-передачи жилья был составлен в 2014 г. Именно в этом году у покупателя возникло право на получение имущественного вычета. Но проценты по ипотеке он платил с 2012 г.

Получается, ипотечные проценты за 2013-2013 гг. сгорят? Ни в коем случае. Все это можно будет учесть в декларациях, которые могут составляться начиная с 2014 г. – официального года для получения возврата по квартире.

Подробнее. Например, гражданин заплатил за все года 646214 рублей процентов. По закону он может вернуть 13% от этой суммы. Получается 84007 рублей. Теперь возникает закономерный вопрос: за сколько лет и с какого времени можно оформить вычет в этом случае?

Очень важно учитывать то, что вернуть можно проценты за все прошедшие годы, но оформление декларации 3-НДФЛ возможно лишь за три последние года. Именно в них включается общая сумма уплаченных процентов по кредитам.

Вот несколько вариантов возможного развития событий, в зависимости от заработной платы.

Пусть все это годы заемщик получал 20000 рублей в месяц. Можно рассчитать его общий доход, полученный за последние 3 года. Именно за это срок можно вернуть уплаченный подоходный налог. В результате получается 720000 рублей – доход за три года. С этой суммы уплачен подоходный налог в размере 93600 рублей. Получается, что сумма удержанного налога за последние 3 года – 93600 рублей – больше, чем та сумма, которую можно вернуть по уплаченным процентам – 84007 рублей.

В этом случае можно вернуть всю сумму единовременно. Это общий расчет.

Следует перейти к деталям. Сколько деклараций 3-НДФЛ нужно и можно составить в этом случае?

Рассмотрим пример, когда можно составить 3 декларации. В этом случае зарплата гражданина за год составит 240000 рублей при ежемесячном окладе 20000 рублей. Удержанный за год НДФЛ – 31200 рублей. Пусть сегодня 2017 год. В этом случае составляют три декларации за три предыдущих года. За 2014 г. можно вернуть НДФЛ за весь год – 31200 рублей. Также и с декларацией за 2015 г. – 31200 рублей. А вот за 2016 г. можно вернуть НДФЛ лишь частично, в размере 21670 рублей.

Если сложить эти цифры за все годы, получается общая сумма, положенная по возврату за весь период, начиная с 2012 года, в течение которого гражданин выплачивал ипотеку – 84007 рублей.

Как видно, ничего не теряется. Скорость возврата налога и число лет, за которые можно составлять отчетность, зависят от величины доходов. Чем ежегодная сумма больше, тем быстрее возвращается НДФЛ.

Следует рассмотреть пример, когда можно вернуть все ипотечные проценты за 2 года. Пусть годовая зарплата составляет 360000 рублей при месячном окладе 30000 рублей. в этом случае

удерживаемый за год НДФЛ равен 46800 рублей. В этом случае можно получить положенный налоговый вычет за 2 года.

Выше была рассчитана максимально возможная сумма возврата – 84007 рублей. Если сегодня 2017 год, то возвращается подоходный налог за 2 предыдущих года. Составляется декларация за 2015 г., за который можно вернуть НДФЛ в размере 46800 рублей, и за 2016 год – частичный возврат НДФЛ составит 37207 рублей.

Если сложить эти цифры за два года, то можно получить общую сумму, которая положена к возврату по ипотечному кредиту – 84007 рублей.

Возможно ли составить всего одну декларацию? Конечно. Если зарплата гражданина более солидная – к примеру, ежемесячный оклад равен 90000 рублей, в этом случае его доход за год составит 1080000 рублей. Удержанный за год НДФЛ будет равен 140400 рублей.

В этом случае гражданин из примера сможет отобразить и вернуть все уплаченные проценты по ипотеке, составив всего одну декларацию 3-НДФЛ, например, за прошедший год. Ведь уплаченный налог на доходы за год превышает тот НДФЛ, который он может вернуть за все годы, в течение которых платил ипотечные проценты, и к возврату он получит положенную ему сумму – 84007 рублей.

Что же делать в случае, когда получается, что нужно составить более 3 деклараций – например, гражданин получает очень маленькую официальную заработную плату или размер возвращаемых процентов у него гораздо больше, чем в примере?

Например, ежемесячный оклад – 17000 рублей. В этом случае за 3 года удержанный подоходный налог составит 79560 рублей, и эта цифра получается меньше той, которую хочется вернуть за ипотеку. В рассмотренном примере она известна и равна 84007 рублей.

В этом случае можно составить только 3 декларации за 3 последних года. Пусть сегодня 2017 год. Следует отобразить в документах следующие данные. За 2014 г. можно вернуть НДФЛ за весь период – 26520 рублей. Такие же суммы можно вернуть и за 2015, и за 2016 годы. Больше, чем уплатили НДФЛ, вернуть нельзя.

В результате останется остаток по процентам, переходящий на следующий год, он составит 4447 рублей. Он получается, как общая сумма НДФЛ положенная к возврату по ипотечным процентам – 84007 рублей – и из нее вычитается тот НДФЛ, который смогли вернуть за 3 предыдущих года.

После окончания текущего года в 2018 г. гражданин сможет составить новую декларацию, уже за 2017 год, куда и сможет включить оставшуюся сумму к возврату. Если он продолжает выплачивать проценты по ипотечному кредиту, к рассчитанному остатку добавится сумма, уплаченная за прошедший 2017 г., которую нельзя было учесть ранее – до того времени, когда их реально заплатили банку.

Очень часто налогоплательщик, зная закон, хочет получить вычет и за квартиру, и за ипотеку одновременно. Ситуация с возвратом ипотечных процентов, рассмотренная выше, встречается на практике достаточно редко, только когда возвращаются одни проценты. Обычно помимо возврата по ипотечным процентам покупатели жилья оформляют еще и квартирный имущественный вычет, который позволяет вернуть часть средств, потраченных на покупку жилья.

Доход, позволяющий одновременно получить вычет по основной сумме, а также по уплаченным процентам, получает редкий налогоплательщик. Поэтому, как правило, вычет оформляется в следующей последовательности: сначала возвращается часть средств, внесенных покупателем за жилье, а затем оформляется возврат денег, уплаченных банку.

Не стоит расстраиваться по этому поводу: ипотечные проценты не

сгорают и их всегда можно будет вернуть даже через несколько лет после того, как они были заплачены.

Например, пусть размер заработной платы покупателя составляет 100000 рублей в месяц, при этом он купил квартиру за 2500000 рублей и уплатил за ипотеку 850000 рублей процентов. При этом покупка состоялась в 2013 году.

Следует рассчитать одновременно возврат и по квартире, и по ипотеке. Размер максимального налогового вычета за квартиру или другой объект жилой недвижимости составляет 2000000 рублей. При этом вернуть можно 260000 рублей – 13% от этой суммы.

К этой цифре можно еще добавить выплаченные ипотечные проценты. Они за все годы составили 850000 рублей. Соответственно, 13% от них – 110500 рублей. Суммарно можно вернуть 370500 рублей. Эта сумма получается, если сложить положенный возврат по квартире и по ипотеке.

Пусть сегодня 2017 год. В этом случае составляются 3 декларации 3-НДФЛ за 3 предыдущих года. 2014 год, за который можно вернуть НДФЛ – полностью за весь год – 156000 рублей – 13% от годового заработка, который составляет 1200000 рублей. За 2015 год также можно вернуть НДФЛ за весь год. За 2016 год возвращается НДФЛ частично в размере 58500 рублей. Если сложить эти цифры за все года, можно получить общую сумму, которая положена к возврату – 370500 рублей.

При таких доходах можно единоразово вернуть имущественный вычет как с покупки квартиры или дома, так и с ипотечных процентов. Если же доходы еще больше, то больше сумма уплаченного подоходного налога в каждом году, а значит, возможно составить меньшее число налоговых деклараций.

Иногда возможность оформления налогового вычета может заинтересовать налогоплательщика чрезмерно рано. Например, договор долевого участия подписан в 2016 г., тогда же оформлена ипотека, и уже в 2017 г. дом сдан в эксплуатацию и

получен акт приема-передачи. Сегодня 2017 год. Гражданин хочет получить вычет за ипотеку за 2016 г., но в этом случае подать документы на оформление такого вычета нельзя: налоговая инспекция посчитает, что отчетный период, в который налогоплательщик стал собственником жилья, еще не окончен, и откажет ему в выплате денег.

Если право собственности оформлено в 2017 г., подавать первую декларацию 3-НДФЛ на возврат имущественного вычета можно только по окончании календарного года, то есть в 2018 году, так что собственник сможет оформить вычет за 2017 год только в 2018 году.

В этом случае в справке, составленной по форме 3-НДФЛ за 2017 год, он сможет отразить следующие данные: налоговую льготу по купленной квартире, максимальный размер которой составляет 2000000 рублей, и уплаченные проценты по ипотеке за 2016-2017 годы.

Общая сумма к возврату зависит от годового дохода. Если зарплата небольшая, то остальные деньги гражданин сможет вернуть, обратившись с соответствующим заявлением в налоговую инспекцию в будущих периодах и продолжать делать это ежегодно, пока не получит полную сумму положенного имущественного возврата.

Декларация на возврат имущественных вычетов может быть сдана в налоговый орган в течение всего календарного года. В этом случае нет ограничения по обязательным срокам сдачи до 30 апреля.

Единственный мотивирующий фактор для скорейшей сдачи отчетности – чем быстрее будет оформлена и сдана декларация 3-НДФЛ, тем быстрее гражданин может получить на свой расчетный счет деньги.

Как и в остальных случаях, максимальный срок возврата процентов по ипотечному кредиту составляет 4 месяца после сдачи отчетности. 3 месяца отводится на проведение камеральной

проверки, еще один месяц – на перечисление средств заявителю.