

Могут ли получить налоговый вычет оба супруга при покупке квартиры?



Следует разобрать самые популярные вопросы:

- Как можно оформить возврат налога, если имущество приобретено в совместную собственность?
- Как получать имущественный вычет при долевой собственности?
- Какие существуют различия при покупке недвижимости до 2014 года и после?
- Могут ли получить налоговый вычет оба супруга, даже если жилье оформлено только на одного из них?
- Какие есть особенности возврата процентов по ипотеке?

При приобретении жилья супружеская пара имеет право на два налоговых вычета, которые относятся к имущественным:

- по затратам на непосредственно покупку жилья;
- по погашению ипотечных процентов, если недвижимость была куплена в кредит.

При заявлении о распределении налогового вычета между супругами по жилью, купленному в браке, ключевое значение имеет дата его покупки. Дело в том, что с 2014 года существенно изменился порядок распределения налогового вычета между собственниками.

Следует знать, какой порядок действовал до вступления в силу изменений законодательства и после. При покупке недвижимости до 2014 года действовало следующее правило: имущественный налоговый вычет распределялся между супругами по заявлению мужа и жены или по размеру их долей. Ключевое значение имел вид собственности: совместная или долевая.

Следует рассмотреть каждый вид подробнее. Если квартира покупалась в совместную собственность, при подаче документов на возврат НДФЛ муж и жена должны были предоставить заявление о распределении налогового вычета между собой. Процентное соотношение могло быть любым: 50/50, 30/70 или даже 0/100.

Размер вычета при распределении, к примеру, 50/50, составлял, соответственно, по 1000000 рублей на каждого супруга, так как максимальный лимит возврата налога на доходы по купленной недвижимости имел предел в 2000000 рублей. Поэтому он распределялся согласно указанным долям.

При распределении 0/100 налоговый вычет на квартиру доставался одному из супругов в пределах максимальной суммы 2000000 рублей. Второй же супруг по приобретенной квартире права на него лишался, но зато мог реализовать его в дальнейшем при покупке нового объекта недвижимости.

При покупке жилья в долевую собственность налоговый вычет до 2014 года распределялся исключительно по размеру доли. То есть если размер долей супругов был равен 50/50, то получить они могли по 1000000 рублей на человека.

Таким образом, для дольщиков такой вариант был менее выгоден, чем для совместных собственников, так как последние могли составить заявление в любой пропорции, к примеру, 0/100; при этом налоговый вычет за квартиру, к примеру, могла получить жена, муж же впоследствии реализовывал свое право на вычет по другой недвижимости. В связи с этим размер возвращенного налога для супругов, купивших квартиру в совместную собственность, был равен 4000000 рублей на семью, правда, с двух разных квартир.

К примеру, супруги С. купили квартиру в 2013 году и оформили ее в долевую собственность с долей 50%, то есть по 1/2 на мужа и жену. Максимальный размер налогового вычета, который они смогут получить, будет равен 1000000 рублей на каждого из них. В итоге возврат НДФЛ на семью составит 2000000 рублей, то есть

13% от 20000000 рублей. Налоговый вычет по другой квартире, которую они купят впоследствии, они заявить уже не смогут, так как у них нет повторного права на возврат НДФЛ.

Второй пример. Пусть другая пара С. совершила покупку квартиры в 2010 году, но оформила ее при этом в совместную собственность. При подаче документов на возврат налога они составили заявление о распределении вычета в пропорции 0/100 и по этой квартире возврат НДФЛ в сумме 13% от 20000000 рублей (максимально возможной суммы) получил муж.

Через два года супруги купили еще одну квартиру и написали похожее заявление о распределении имущественного налогового вычета, но теперь уже в пользу супруги. В результате они получили на руки в общей сумме 5200000 рублей, то есть 13% от 40000000 рублей по двум квартирам.

Возмещение расходов по погашению кредитных процентов до 2014 года включалось в общий вычет наравне с расходами на покупку недвижимости. В отдельный вид они не выделялись и размером ограничены не были. Переплату по кредитам можно было в полном объеме включать в состав основного налогового вычета.

Изменения, вступившие в силу с 2014 года, уравнили в правах как дольщиков, так и совместных собственников. Теперь налоговый вычет между супругами вне зависимости от размера их доли и вида собственности распределяется согласно фактически произведенным затратам.

Не всегда понятно, что подразумевать под осуществленными затратами и как их делить между супругами. На помощь пришло Министерство финансов, указав, что все имущество, приобретенное в браке, если иной порядок не отражен в брачном договоре, признается нажитым совместно, в том числе и деньги.

В связи с этим при покупке квартиры не имеет значения, на кого из супругов оформлены документы и кем производится оплата: мужем или женой. Оба супруга имеют равные права на возврат подоходного налога. С 2014 года также изменится и размер

налогового вычета.

Теперь он составляет 2000000 рублей на каждого супруга, а не на квартиру, как это было до 2014 года. Таким образом, если квартира куплена, к примеру, за 5000000 рублей, оба супруга могут подать документы на возврат НДФЛ в размере 13% от 2000000 рублей каждый. В результате сумма вычета на семью составит 13% от 4000000 рублей.

Наконец, есть ответ на важный вопрос: можно ли получить налоговый имущественный вычет за супруга? Такие примеры встречаются достаточно часто. Например, квартира или дом принадлежат жене, а она или не работает, или ранее использовала свое право на имущественный вычет и не имеет возможности получить его повторно.

В этом случае можно будет все документы на получение налогового вычета оформить на мужа. Вот пример: супруги С. в 2014 году, состоя в браке, купили квартиру за 4300000 рублей. Документы – договор долевого участия, право собственности, платежные бумаги – оформлены на супруга. В этом случае жена сможет заявить вычет по данной недвижимости в размере 2000000 рублей и при этом муж также может подать документы на возврат своей части в размере тех же 2000000 рублей.

В том случае, если квартира была куплена за 2000000 рублей, при подготовке пакета документов супруги должны будут написать заявление о распределении расходов.

Не стоит путать это с заявлением о распределении вычета, которое писалось до 2014 года. В этом заявлении они смогут отразить, кто фактически нес затраты по покупке жилья и кто будет являться заявителем по вычетам. И получить они смогут возврат от суммы покупки квартиры, то есть от 2000000 рублей. Больше, чем было потрачено денег, получить льготу невозможно.

Есть и исключение из правил: при покупке готового жилья механизм распределения собственности сейчас работает хорошо. При этом собственник или состоит в браке, или нет. Но как

быть, когда объект недвижимости строится несколько лет и в это период происходят другие жизненные события, к примеру, свадьба?

Например, мужем до брака был заключен договор долевого участия и получен акт приема-передачи имущества, а право собственности на этот жилой объект было зарегистрировано уже после заключения брака. В этом случае право на налоговый вычет будет иметь только он, так как квартира была приобретена непосредственно на средства мужа, до его брака, а не на совместные деньги.

С 2014 года изменился и порядок заявления ипотечного возврата. Теперь он выделен в отдельный и может быть заявлен без привязки к основному, то есть относящемуся непосредственно к квартире. Размер налогового вычета ограничивается 3000000 рублей, но для супругов, если следовать нормам Кодекса о распределении расходов, он будет составлять в общей сумме 6000000 рублей, то есть по 3000000 рублей на каждого.

При этом все эти 6000000 рублей должны быть выплачены супругами в качестве уплаты процентов при погашении ипотечного кредита. Только в этом случае можно будет вернуть полностью 13% от этой суммы.