

Налоговый вычет при покупке доли в квартире. Возврат НДФЛ при долевой собственности



Как можно использовать имущественный налоговый вычет при покупке доли в квартире? Это вопрос актуален, если жилье покупается несколькими людьми в долевую собственность или ведется долевое строительство квартиры или дома. Важно понять, на какую максимальную сумму льготы может рассчитывать каждый из хозяев жилплощади, если у квартиры есть два или более собственника.

Есть ли разница, если недвижимостью владеют супруги или же другие родственники, какие есть права на имущественную льготу у детей собственников и могут ли получить родители за них налоговый вычет?

Как распределяется сумма налогового вычета? Для ответа на этот вопрос нужно рассмотреть две ситуации, а именно: когда недвижимость была приобретена до 1 января 2014 года или же после этой даты, ведь именно в это время произошло изменение налогового законодательства в вопросах возврата НДФЛ при долевой собственности.

Что было до 2014 года? Если покупка была совершена до этой даты, то максимум, с которого можно вернуть 13% для всех вместе взятых покупателей одной квартиры, будет составлять 2000000 рублей. Эту сумму нужно разделить на каждого из них в зависимости от того, какой долей он владеет.

Проще говоря, если у квартиры два хозяина и каждому из них принадлежит ее половина, то вычет в 2000000 рублей тоже делится пополам. В данном случае оба смогут вернуть налог с 1000000 рублей. Если же собственника три, то сумма в 2000000

рублей делится на трех человек.

Следует привести пример. Пусть два брата А. в 2012 году стали обладателями элитной жилплощади, приобретение обошлось в 4200000 рублей. При этом старшему брату принадлежит 2/3 квартиры, а младшему определили оставшуюся 1/3. При заполнении декларации 3-НДФЛ старший брат отразил свою льготу в 1333333 рубля.

Она рассчитывается как 2/3 от максимальной суммы в 2000000 рублей. Младший же сможет заявить лишь 666667 рублей. Это 1/3 от максимальной суммы в 2000000 рублей. В результате каждый из братьев А. сможет вернуть по 13% от своей налоговой льготы.

Что произошло после 2014 года? Теперь финансовая составляющая долевых собственников значительно улучшилась. Расчет ведется от общей стоимости квартиры, при этом каждый владелец доли может заявить в декларации 3-НДФЛ реально уплаченную сумму, но не более максимально возможного вычета в 2000000 рублей. Таким образом, налоговая льгота в 2000000 рублей теперь привязана не к объекту недвижимости, как это было ранее, а к каждому собственнику в отдельности.

Например, пусть свое имущество А. приобрели в 2015 году по той же цене – 4200000 рублей. В этом случае старший из братьев А. получит максимальный вычет в 2000000 рублей. Рассчитывается он следующим образом: берется 2/3 от той суммы, которая была уплачена за квартиру, то есть от 4200000 рублей, и в результате получается 2800000 рублей. Но так как максимальный вычет возможен в 2000000 рублей, именно его и получит старший брат. А младший брат сможет получить 1400000 рублей. Это 1/3 от общей стоимости квартиры.

Еще раз следует отметить, что максимальная сумма возврата на каждого долевого владельца может быть максимум 2000000 рублей, но это возможно только в том случае, если суммы реально были израсходованы на покупку квартиры. Если бы в примере квартира обошлась братьям в 1800000 рублей, общая сумма вычета на обоих

составила бы 13% от этой суммы. Максимальный вычет не достался бы ни одному из них.

Следует рассказать о возможности перераспределения своего вычета. Можно ли получить дополнительные деньги с чьей-либо чужой доли? В законе написано, что перераспределить имущественный налоговый вычет при покупке доли или долевом участии в строительстве нельзя; единственно исключение – если квартира была приобретена в долевую собственность супругами, но об этом будет рассказано позже.

Что означает перераспределить? Имеется в виду возможность одного владельца доли жилья уступить свое право на получение льготы другому владельцу. Например, для того, чтобы хотя бы один из них получил максимально возможную сумму имущественного возврата. Или, например, если один из братьев не работает и не платит НДФЛ и не имеет права на налоговый вычет, то второй брат никак не может получить двойной вычет.

Следует еще раз привести пример. Казалось бы, за жилье братья заплатили более 4000000 рублей и поэтому каждый из них хотел бы получить свой максимум в 2000000 рублей, но в результате получается, что у старшего излишек налогового вычета сгорел, он не смог получить полагающихся ему 2800000 рублей, а младший не дотянул до своего возможного потолка. Но, увы, перераспределить по-другому сумму не получится, так как льготы начисляются согласно их долям, прописанным в свидетельстве о регистрации собственности.

Если бы квартира была приобретена братьями в равных долях, то при стоимости жилья 4200000 рублей каждый из них смог бы получить свой максимум в 2000000 рублей. Но не все так плохо. Даже в этой ситуации младший брат может воспользоваться правом получения повторного имущественного вычета и при покупке следующей квартиры вернуть себе разницу между возможным максимумом и текущей имущественной льготой. Таким образом, 13% от 600000 рублей он вернет себе при покупке следующей квартиры.

Нельзя перераспределить вычет, если один из собственников уже ранее использовал свое право на получение налоговой льготы.

Теперь о процентах по ипотеке. При долевой собственности льгота по ипотечным процентам распределяется между владельцами по таким же правилам, как имущественный вычет. Отличие лишь в предельной границе, которая не должна превышать 3000000 рублей на каждого из собственников.

Следует привести новый пример. Ипотечный возврат братьев А. распределился бы следующим образом: так как старшему брату принадлежит $\frac{2}{3}$ жилплощади, вычет по процентам составит $\frac{2}{3}$ от общей суммы ипотечных процентов, при этом он не должен превышать 3000000 рублей. Младший же может воспользоваться льготой в $\frac{1}{3}$ от уплаченных процентов.

Вот как это будет выглядеть. Пусть общая сумма уплаченных процентов по ипотечному кредиту составит у двух братьев 5000000 рублей. Старший сможет вернуть налог от положенного ему максимума, то есть от 3000000 рублей, так как $\frac{2}{3}$ от 5000000 рублей составит сумму, превышающую этот максимум. Младший же А. в свою очередь имеет вычет в размере 1666667 рублей, то есть $\frac{1}{3}$ от 5000000 рублей.

Теперь о долевой собственности супругов. Здесь расчет идет по-другому. Права мужа и жены при распределении долей теперь регламентируются Семейным кодексом, поэтому все имущество, которое было куплено в браке, считается общим, независимо от того, какой вид собственности прописан в документе. Поэтому распределение долей имущественного вычета между супругами можно использовать с максимальной выгодой для возврата НДФЛ.

Если бы в примере А. были не братьями, а мужем и женой, в этом случае при стоимости квартиры более 4000000 рублей они смогли бы вернуть по 2000000 рублей на каждого из них.

Если часть купленного имущества была оформлена в том числе и на ребенка, который еще не достиг совершеннолетия, то родитель может увеличить размер своей льготы за счет доли своего

ребенка, однако сделать это получится, если родитель ранее не получал вычет по другой жилплощади.

Следует рассмотреть пример. Жена А. уже получала возврат налога за себя в 2010 году. В 2015 году ей была куплена новая квартира в долевую собственность со своей дочкой. В этом случае воспользоваться налоговой льготой она не сможет – ни за себя, ни за своего ребенка, так как у нее нет права повторного вычета.

Другой пример. Пусть А. ранее не получала возврата подоходного налога. А новая квартира обошлась ей в 3000000 рублей и была оформлена в долевую собственность с дочкой. При этом не имеет значения, в какой форме была оформлена сделка. В этом случае мать сможет получить имущественный налоговый вычет за квартиру 13% от 2000000 рублей. Это ее максимум.

Может также встретиться такая ситуация: родитель уже вернул себе налог по своей доле в квартире, а позже вспомнил о детях, которые тоже являются собственниками. В данном случае он вправе повторно обратиться с декларацией в налоговую инспекцию для получения вычета по доле своего несовершеннолетнего ребенка, который имеется у него в этом же имуществе.

И нужно не забывать, что льгота более 2000000 рублей не полагается даже если он оформляет совместный вычет и за себя, и за своего ребенка. При этом ребенок не теряет своего права воспользоваться возвратом НДФЛ в будущем.

Документы для подтверждения своего права на получение налоговой льготы собираются как и по обычному имущественному вычету.