

Сколько раз можно получить налоговый вычет при покупке квартиры?



Более десяти лет в Российской Федерации, действовал такой закон – одна приобретенная квартира давала право получить один налоговый вычет в жизни.

Но в 2014 году произошли важные изменения. Теперь стало возможно получать имущественный вычет повторно с нескольких квартир.

Давайте рассмотрим основные вопросы в этой теме:

- Что делать, если имущественным вычетом вы уже воспользовались до 2014 года?
- Сколько раз можно получить имущественный вычет после 2014 года?
- Как определить, в каком году возникло право на возврат НДФЛ?
- Сколько раз можно возвращать проценты по ипотечному кредиту?

А теперь немного подробнее. Итак, имущественный вычет до 2014 года. Если вы приобретали жилье в 2013 году и ранее, то правило было одно – имущественный вычет по любому объекту недвижимости можно было получить только один раз.

Вы могли купить жилье за 100 тысяч рублей или за 10 миллионов рублей, в этот период можно было получить возврат 13 процентов от стоимости только одной покупки, но не более 2 миллионов рублей, и не имело значения, какой размер вычета оставался неиспользованным.

Если вы успели воспользоваться правом имущественного вычета в

этот период, то больше ничего не сможете вернуть, даже если следующую квартиру купите в 2014 году или позже.

Таковы правила. Но есть небольшой утешительный бонус. Если за купленное жилье в период до 2014 года вы не возвращали процент по ипотечному кредиту и не получали по нему возврат подоходного налога, то в новом периоде в случае приобретения другой квартиры в кредит можно будет осуществить возврат 13% от суммы выплаченных процентов по ипотеке, но не более 3 миллионов рублей.

Рассмотрим новые правила имущественного вычета с 2014 года. Все, кто приобрел жилье, начиная с первого января 2014 года, и, ранее не использовал право имущественного вычета, смогут вернуть подоходный налог с нескольких объектов недвижимости. Единственным ограничением на сегодняшний день служит сумма налогового вычета в 2 миллиона рублей.

Давайте рассмотрим пример. Вы приобрели три объекта недвижимости:

- за 100 тысяч рублей;
- 500 тысяч рублей;
- и домик у моря за 1 миллион рублей.

С этой суммы можно возвращать 13%. И еще у вас останется возможность дополнительного возврата в размере 400 тысяч рублей. 13% от нее вы сможем вернуть после следующей покупки объектов недвижимости.

Давайте рассмотрим другой пример. Вы приобрели в 2014 году два домика стоимостью 3 миллиона рублей и 5 миллионов рублей. Имущественный вычет можно будет получить только с максимально возможной суммы в 2 миллиона рублей.

Как же определить, в каком году возникло право на возврат НДФЛ, ведь процесс покупки жилья может быть растянут на несколько лет. Например, квартиру вы можете купить в 2013 году, а свидетельство о регистрации собственности получить

только в 2014 году.

Или же строительство дома было начато в 2012 году, а сдали объект только через три года, в 2015.

Главным показателем для определения даты возникновения права вычета будет являться тип договора, по которому приобреталось жилье. Здесь возможны два варианта:

- договор купли-продажи. В этом случае дата начала вычета берется из свидетельства о регистрации собственности.

Пример. Квартиру по договору мы купили в 2013 году, а свидетельство о регистрации собственности получили в 2014 году. Значит, год, с которого можно получать имущественный вычет – 2014. И если эта квартира стоит менее 2 миллионов рублей, то в последствии с остатка, можно будет получить повторный имущественный вычет в случае приобретения нового жилья.

- договор долевого участия или строительства. В этом случае мы смотрим на дату акта приема-передачи.

Пример. Строительство дома было начато в 2012 году. Сдали объект (подписали акт приема-передачи) в 2014 году, а свидетельство о регистрации собственности получили в 2015 году. Значит, год, с которого можно получать имущественный вычет – 2014.

Ну и давайте рассмотрим, сколько раз можно возвращать проценты по ипотечному кредиту. Здесь ответ однозначный. Возврат процентов по ипотечному кредиту возможен только с одного объекта недвижимости. Если вы приобрели два объекта недвижимости, под которые были оформлены ипотечные кредиты, теперь по ним выплачиваете проценты, то для возврата подоходного налога можете самостоятельно выбрать любой из них.

Но, и в этом вопросе тоже не все однозначно. Здесь также важен 2014 год. До 2014 года можно было вернуть 13% абсолютно со

всей суммы уплаченных процентов по ипотечному кредиту. Лимита не было. Часто даже возврат по процентам превышал возможную сумму вычета за саму квартиру.

С 2014 года установлено ограничение на возврат процентов по ипотеке. То есть, если кредитный договор заключен после первого января 2014 года, то, можно вернуть НДФЛ только с суммы, не превышающей 2 миллиона рублей.

Что же, подведем итоги с ответом на главный вопрос, сколько раз можно получить налоговый вычет при покупке квартиры. Надеюсь, что вы уяснили, что имущественный вычет до 2014 года возможен только на один объект собственности.

Имущественный вычет после первого января 2014 года возможен на несколько объектов недвижимости на общую сумму не более 2 миллионов рублей.