

Возврат денег при ипотеке по закону Российской Федерации



Для приобретения недвижимости требуются крупные затраты денежных средств. По этой причине зачастую для покупки дома или квартиры используются заемные денежные средства.

Обязательства по договору ипотеки возлагаются на значительные сроки, и любой гражданин, осуществивший такой заем, обязан на протяжении продолжительного отрезка времени осуществлять планирование ежемесячного бюджета, учитывая крупную сумму, которую необходимо будет передавать в банк во исполнение кредитных обязательств.

Со стороны государства через законодателя, в целях облегчения жизни граждан, введена особая статья Налогового кодекса РФ, а именно, ст.220, в соответствии с которой некая часть ипотечного процента может быть возвращена.

Что такое вычет при выплате процентов по ипотечному кредитованию?

Все граждане РФ, а также граждане других стран, при условии осуществления трудовой деятельности на территории РФ на основании положений закона, и уплаты налогов на все получаемые доходы, могут получить налоговый вычет. Это понятие подразумевает определенную сумму денежных средств, которая вычитается из налоговой базы по подоходному налогу.

Такой вычет производится в сумме, которая была истрачена на покупку жилого помещения, но не превышает двух миллионов рублей. После того, как вычет использован, происходит либо

уменьшение налоговой базы по подоходному налогу (т.е. суммы, с которой происходит исчисление налога), либо приход ее к нулевому значению.

Соответственно, происходит уменьшение суммы налога. Если налогоплательщиком был уплачен излишний НДФЛ, он имеет право заявить об этом, и лишняя сумма будет возвращена ему налоговым органом.

Выражаясь простым языком, гражданин, который официально трудоустроен и осуществляет выплату подоходного налога с заработанных денег, покупая жилье с заключением договора ипотеки, наделен правом на то, чтобы ему был возвращен выплаченный подоходный налог в сумме 13 процентов от цены на жилую недвижимость.

Существенно, что цена на жилую недвижимость, исходя из которой производится расчет, ограничена законодателем пределом в два миллиона рублей.

Это означает, что в случае покупке жилья за сумму, к примеру, в три миллиона, вычет в 13% будет делаться только с двух миллионов. А если стоимость жилплощади ниже установленной законодателем суммы, то вычет будет определяться в соответствии с фактической ценой жилья.

Те денежные средства, которые останутся невостребованными возможно будет получить, приобретая другую жилую недвижимость. К примеру, при покупке квартиры ценой в 1 000 000 рублей, налоговый вычет составит 130 тыс. руб.

Однако в связи с тем, что максимально допустимый размер суммы, исходя из которой рассчитывается вычет, составляет два миллиона, то его получение со второго миллиона возможно, когда будет приобретаться другое жилье.

Необходимо обратить внимание, что сумма, предназначенная к выплате не может быть выше размера подоходного налога, который был выплачен в предыдущем году.

Так, в случае, если налоговый вычет составляет 120 тыс. руб., но подоходный налог за предыдущие 12 месяцев составил 30 тысяч, то и к выплате буде назначена только эта сумма. Остаток денежных средств будет возвращаться в течение последующих лет, и его размер не будет превышать выплаченный подоходный налог.

Помимо возможности получить налоговый вычет за купленную жилплощадь, предоставляется также право налогового вычета на сумму кредита, который был взят с целью ее приобрести. Законом определен максимальный размер суммы, исходя из которой он рассчитывается – три миллиона рублей.

Это следует понимать так, что не взирая на то, каков размер процента, фактически взимаемого по договору ипотеки, возвращению подлежит сумма, не превышающая 390 000 рублей, т.е. 3 млн x 13%. Когда же проценты по кредиту ниже трех миллионов, происходит обнуление остатка.

Иначе говоря, если будет оформлен еще один займ в целях приобрести недвижимость, то вернуть разницу от вычета, который был получен до этого, и его максимальным размером, не удастся.

Проценты по ипотечному кредиту возвращаются сообразно их выплате. В том числе и при полном погашении кредита, когда выплата налогового вычета произошла не в полной сумме (к примеру, в случае, когда доход составляет меньшую сумму, чем размер вычета), его получение возможно на будущий год. Количество лет, на которые можно передвигать выплату остатков вычета, закон не ограничивает.

Налог по ипотеке возвращается в соответствии со сроками, в которые банку уплачиваются проценты по кредитному договору.

В случае, если плательщику желательны постоянные возвраты вычета, от него необходимо представление раз в 12 месяцев следующих документов:

- Свидетельства, подтверждающего право собственности – подлинника, чтобы предъявить его, и копии;

- Договора купли-продажи жилого помещения – подлинника в целях проверки и копии;
- Документов, которые подтверждают выплату процента по кредиту – подлинников и копий;
- Графика выплат, который выписывается работником банковского учреждения;
- Документа, подтверждающего размеры заработков или налоговой декларации в подлинниках;
- Договора о кредите – подлинника для проверки и копии;
- Удостоверяющего личность документа – копий каждой страницы.

Важно! Подлинники документации заемщик обязательно должен иметь при себе, так как они могут понадобиться сотрудникам ИФНС в целях осуществить их проверку и заверение.

Всю документацию предоставляют в налоговый орган, расположенный по месту прописки, в котором можно узнать перечень необходимых бумаг. После рассмотрения сотрудниками ИФНС всей документации и принятия положительного решения по данному вопросу, будет рассчитан вычет по ипотечным процентам.

Когда в период выплаты займа по ипотеке меняется кредитор, сотрудникам налоговой службы представляется информация о том, что кредитный процент переуступлен другому банку.

В случае оформления кредита в иностранных денежных единицах, необходимо будет произвести перерасчета в рублях с применением курса, установленного Центробанком для рубля на день оплаты. Осуществление перерасчета производится в отделение банковского учреждения, а его служащими выдается справка с данной информацией.

Для возврата 13% с ипотечных процентов можно воспользоваться 2-мя вариантами:

- Производить возврат, когда оканчивается календарный год. Тогда денежные средства поступают на карточку, принадлежащую должнику;

- Недоплачивать полную сумму налога на протяжении 12 месяцев каждый месяц, и получать сумму вычета от работодателей или иных налоговых агентов;
- Для того, чтобы проценты возвращались по месту трудоустройства, работодателю передается документация, получаемая в налоговом органе.

Однако выплаты будут производиться не работодателем, он всего лишь не будет удерживать налогов с заработной платы, пока размер удержанной суммы не сравняется с процентами, которые по факту были выплачены за 12 месяцев.