

Возврат подоходного налога при покупке квартиры пенсионером



Один из самых интересных аспектов налогового законодательства посвящен тому, как воспользоваться имущественным вычетом пенсионеру. Актуальность вопроса связана с тем, что пожилые люди часто стремятся вложить накопленное в недвижимость, а после покупки хотят вернуть часть потраченной суммы наравне с прочими гражданами Российской Федерации.

К сожалению, не все знают тонкости процесса и не все знакомы с такой возможностью. Следует разобраться, какие особенности существуют для получения налогового вычета пенсионером.

С 2001 года в России после покупки жилой площади или участка под строительство существует возможность вернуть часть затраченных средств для всех работающих граждан. Такое право предоставляется за счет выплачиваемого государству НДФЛ, или подоходного налога, который составляет 13% от заработной платы. Сумма, которая подлежит возврату, носит название «Имущественный налоговый вычет», а компенсировать покупатель может максимум 13% от 2000000 рублей, потраченных на собственность.

В 2012 году в налоговом законодательстве появилась возможность для пенсионеров вернуть свои доходы за 3 предыдущих года до покупки квартиры, а в 2014 году такая же возможность стала доступной и работающей пенсионеру.

Для начала следует рассмотреть ситуацию с неработающим пенсионером. Сложность получения налогового вычета пенсионером связана с тем, что их основное денежное поступление – пенсия – не облагается НДФЛ. Этот источник дохода можно даже не

рассматривать, но ведь бывают и другие.

Примером таких дополнительных доходов для неработающего пенсионера могут быть:

- продажа собственности;
- сдача внаем квартиры или автомобиля;
- дополнительная негосударственная пенсия;
- дополнительная зарплата или любое денежное поступление, с которого уплачивается подоходный налог.

Оформление имущественного вычета в таком случае применимо в счет этого дохода. Но существует ограничение, которое связано с максимальной суммой вычета за год. Она не может превышать сумму налога, выплаченного государству за этот же период.

Пусть существует некий гражданин Д. В прошлом году он купил квартиру и теперь начал сдавать ее внаем за 17000 рублей в месяц. С этого дохода он в течение года выплачивает подоходный налог на сумму 26520 рублей, а приобретенная жилплощадь обошлась пенсионеру в 3000000 рублей. Собственник вправе вернуть НДФЛ на часть покупки в 2000000 рублей. Таким образом, ему причитается от государства возврат в 260000 рублей. Но за данный год Д. может вернуть только сумму в 26520, ведь именно ее он должен уплатить в качестве подоходного налога, а других источников дохода у него нет.

В этом случае остаток имущественного налогового вычета будет выплачиваться ему уже в следующем году. Таким образом, переносить остаток и не платить подоходный налог пенсионер может до полной выплаты всей суммы в 260000 рублей или до тех пор, пока он не прекратит получать выгоду от сдачи внаем недвижимости.

Другой пример. Пусть Д. совсем недавно вышел на пенсию. Произошло это в 2014 году, то есть до этой даты он регулярно выплачивал подоходный налог. Теперь он может получить вычет в сумме 13% от стоимости покупки за 2014 год, за ту часть года, когда он работал, а также за 2013 и 2012 годы.

Если бы пенсионер закончил работать в 2013 году, выплаты были бы произведены только за 2013 и 2012 годы, но не раньше. А если Д. не работает уже больше 3 лет, перенести назад имущественный вычет ему не удастся.

С работающим пенсионером все рассчитывается по-другому. Он без проблем может оформить имущественный вычет, поскольку до сих пор получает официальную зарплату, облагаемую НДФЛ. В этом случае он расценивается как любой другой работающий собственник. Соответственно, может получать имущественный вычет на общих основаниях.

Но есть приятное нововведение. Начиная с 1 января 2014 года любой работающий пенсионер имеет возможность получить вычет не только за текущий период, но и вернуть сумму НДФЛ за три года, которые предшествовали дате приобретения объекта недвижимости.

Следует рассмотреть два примера. Пусть пенсионер Д., выйдя на пенсию, продолжает официально трудиться на предприятии, где получает заработную плату и платит подоходный налог. Пусть он в 2013 году купил квартиру; соответственно, в 2014 году он оформил первую декларацию на возврат НДФЛ. В этом случае остаток будет перенесен на 2014, 2015 и последующие годы.

Получить возврат за три года, которые предшествовали дате покупки, он не может, поскольку недвижимость куплена в 2013 году, а на тот момент по закону работающим пенсионерам не полагался имущественный вычет за прошлый период. А если квартира была куплена в 2015 году, в этом случае пенсионер может получить вычет за 2015 год, а после этого перенести остаток на три предыдущих года.

Если он продолжает работать, то оставшуюся сумму получит в будущем периоде. То есть в 2016 году такой пенсионер сможет вернуть НДФЛ сразу за четыре года: за 2015 год Д. получает вычет как работающий гражданин, за 2014, 2013, 2012 годы пользуется правом переноса как пенсионер, а далее, если остается остаток и сохраняется заработная плата, он будет

постепенно переноситься на 2016, 2017 и другие годы.

Но возможна ситуация, когда в процессе получения возврата налога пенсионер заканчивает работать и не успевает получить всю причитающуюся ему сумму. Для тех, кто купил жилье после 2014 года и уже получил возврат за 3 предыдущих года до даты покупки, получение вычета прекращается. В этом случае пенсионер сможет вернуть НДФЛ только за последний год работы.

А вот у тех, кто стал владельцем недвижимости до 2014 года или не получал возврата за предыдущие годы, появляется возможность стать богаче. В этом случае есть возможность перенести остаток налогового вычета на три года назад, до выхода на пенсию, но только на тот период, за который возврат еще не был получен.

Существует еще одна возможность получить причитающуюся по закону сумму. Если пенсионер находится в браке и не работает, а супруг или супруга имеет официальный доход, с которого причисляется НДФЛ, то налог может вернуть именно муж или жена. Самое приятное, что право сохраняется даже если зарегистрировать купленную квартиру только на самого пенсионера.

Закон обуславливает это тем, что все приобретенное в браке имущество считается совместно нажитой собственностью. Но тут тоже есть важное условие: тот, кто получает имущественный вычет, не должен был получать его ранее, до 2014 года, или у него есть остаток по своей части вычета. То есть вернул по одному объекту менее 2000000 рублей, если недвижимость приобреталась после 2014 года.

Важно помнить, что подать документы в налоговую инспекцию можно в любой период в течение года, когда это удобнее – в начале или в конце года. Но как уже было оговорено выше, не стоит откладывать решение вопроса, так как с каждым годом возможная сумма возврата будет уменьшаться. Это происходит потому, что вернуть НДФЛ для пенсионера возможно за три предыдущих года после приобретения недвижимости, но эти годы

отсчитываются от текущей даты, поэтому каждый новый год «съедает» возможную сумму возврата за прошлый.

Как рассчитывать эти три предыдущие года? Важно понять, что перенос остатка на три года назад возможен, если пенсионер обращается за имущественным вычетом сразу по окончании года, когда у него возникло это право. Если он откладывает поход в налоговую инспекцию, то просто теряет годы и деньги, которые мог бы вернуть. Это в первую очередь относится к тем пенсионерам, которые завершили трудовую деятельность и не получают дополнительного дохода.

Если пенсионер приобрел жилье, а затем вышел на пенсию, то отсчитывать три предыдущие года нужно от года увольнения. Если пенсионер уже не работал, а затем купил недвижимость, то год, от которого считаются три предыдущих года, это год покупки жилья.

Следует как можно быстрее оформить вычет на оставшиеся средства, чтобы получить от государства максимально возможный возврат подоходного налога. Документы для возврата НДФЛ подаются в налоговую инспекцию по месту прописки.

Для всех категорий граждан есть стандартные списки документов:

- заявление на возврат, которое заполняется в налоговой инспекции;
- паспорт;
- ИНН;
- декларация 3-НДФЛ;
- справка 2-НДФЛ, которая содержит сведения об источнике и размере дохода и уплаченных налогах;
- документы на квартиру (свидетельство о государственной регистрации права собственности, акт приема-передачи объекта недвижимости, договор купли-продажи, документы об оплате покупки (банковские выписки, расписки продавца и др.).

Для имущества, которое было приобретено в ипотеку,

дополнительно предоставляются кредитный договор, справка из банка о фактически уплаченных процентах.

Если собственник состоит в браке, необходимо свидетельство о заключении брака, а при надобности – заявление о распределении вычета между супругами.

Все, что дополнительно должен представить пенсионер – копия пенсионного удостоверения.

После подачи документов последует проверка, которая займет около трех месяцев. В случае положительного решения инспекция переводит сумму выплаты пенсионеру на указанный в заявлении расчетный счет в течение календарного месяца.