

Возврат земельного налога. Налоговый вычет на землю или участок



Речь пойдет о возврате налога при покупке земельного участка:

- Как можно оформить возврат земельного налога?
- В каких случаях можно заявить налоговый вычет при покупке земельного участка?
- Что такое земельный налог?
- Что включается в понятие индивидуального жилищного строительства (ИЖС)?
- В каких случаях можно будет получить деньги от государства, а в каких вычет получить не получится?

Пусть гражданин приобрел дачу, коттедж или участок под строительство дома. На это истрачены значительные средства. Человеку хотелось бы вернуть хотя бы часть из них. Налоговый закон сообщает, что можно возместить часть истраченных средств, заявив налоговый вычет.

В целом, порядок возврата средств за покупку земли аналогичен тому, который заявляется при покупке квартиры, но имеет ряд особенностей.

Условно земельный вычет можно разделить на три составляющие:

- Покупка только земли для строительства в будущем на ней жилого дома. В этом случае подать документы на возврат денег можно будет лишь тогда, когда будет построен дом и получено свидетельство о праве собственности на него, то есть получить вычет только по земле не получится. Кроме того, назначение земли обязательно должно быть под ИЖС, то есть индивидуальное жилищное строительство. В ином

случае вычет вообще нельзя будет заявить по такому участку.

- Вычет можно получить по участкам, на которых уже расположен жилой дом. В этом случае также необходимо получить право собственности на него перед обращением в налоговый орган.
- Возврат может быть по ипотечным процентам на покупку земли, если земля куплена в кредит; переплату по нему можно возместить отдельно. Размер вычета по процентам не зависит от суммы основного вычета по земле или жилью и не привязан к ним.

Кто имеет право вернуть НДФЛ по купленной земле? Для получения имущественного налогового вычета с покупки земли необходимо, чтобы соблюдались два условия кроме тех, которые были перечислены выше.

Покупатель должен быть гражданином Российской Федерации, а это значит, что он должен находиться на ее территории более 183 дней в году, а также он должен получать доход, который облагается подоходным налогом (НДФЛ) по ставке 13%. Таким образом, безработные граждане или ИП, которые работают на специальных режимах, получить вычет по земле не смогут, равно как и нерезиденты Российской Федерации. Первые – потому что не уплачивают государству 13% со своего дохода, а вторые – потому что не проживают установленное количество времени на территории России.

В каких еще случаях государство может отказать в налоговой льготе? Есть ряд дополнительных ограничений, о которых следует помнить.

Основанием для отказа будет:

- покупка земли близкого родственника или члена семьи;
- отсутствие на участке построенного дома или зарегистрированных прав на него;
- иное назначение земли, то есть не под строительство, а,

например, под садовый участок;

- покупка земельного участка на средства государства или работодателя или, возможно, в счет материнского капитала, то есть отсутствие прямых расходов собственника.

Каков же размер вычета земельного налога? Условно имущественный вычет можно разделить на две основных части:

- Основной, который возвращается при покупке земли или дома с участком. Его размер равен 2000000 рублей.
- Дополнительный, который возможен по процентам, если земля куплена в кредит. В этом случае размер льготы составляет 3000000 рублей.

Для тех объектов недвижимости, которые были куплены или построены после 2014 г., соответственно, вернуть можно 13% от этих двух сумм. Следует подробнее остановиться на каждой из них.

Можно начать с основного вычета при покупке. Заявить его можно несколько раз по разным объектам недвижимости, но здесь есть ряд ограничений.

Следует рассмотреть на примере, как можно посчитать основной вычет при покупке земельного участка вместе с домом. Пусть некто Б. купил земельный участок и построил на нем дом и за все это он заплатил 1500000 рублей.

Все это произошло в 2014 г., и ранее Б. никогда не использовал налоговый вычет, поэтому оставшиеся 500000 рублей он сможет заявить по следующей жилой недвижимости, когда он ее купит.

Как было сказано выше, размер льготы по недвижимости – 2000000 рублей, но в данном случае Б. сможет вернуть 13% от реально уплаченной суммы, то есть от 1500000 рублей. Но это не значит, что всю сумму в размере 195000 рублей государство вернет ему сразу.

Б. сможет получить ее частями, так как вычет предоставляется в сумме подоходного налога, уплаченного за год. Сколько с его заработной платы было отдано государству, столько Б. сможет и вернуть. Эти суммы указаны в справе 2-НДФЛ, которую он может получить в бухгалтерии.

Следует посчитать на примере: пусть за год из зарплаты Б. вычитается подоходный налог в размере 31000 рублей. В этом случае возмещать вычет он будет более 6 лет. За 6 лет он сможет вернуть 186000 рублей, и оставшиеся 9000 рублей ему вернуться на седьмой год.

Теперь следует рассмотреть дополнительный вычет при наличии ипотеки. Если земля была куплена в кредит, то с процентов по нему тоже можно вернуть деньги.

Размер процентного вычета равен 3000000 рублей для тех объектов, которые были приобретены после 2014 г., и никак не привязан к основному.

То есть собственник земли может в общей сумме заявить расходы в общем с 5000000 рублей: 13% от 2000000 рублей за квартиру и такой же процент от 3000000 рублей по ипотеке.

Но это в идеале. С процентом вычета тоже есть особенности. Есть ряд ограничений по его получению. Вернуть можно 13% только с фактически уплаченных процентов, а не со всей суммы кредита в целом.

Например, Б. платил за год 200000 рублей процентов. В этом случае он может получить на руки 26000 рублей, то есть 13% от этой суммы.

Для того, чтобы можно было вернуть кредит, он должен быть целевым, то есть быть получен на покупку жилья, а не потребительским. И заявить возврат по кредиту можно только один раз и по одному объекту недвижимости. Повторно вычет не предоставляется, и неизрасходованный остаток дозаявить нельзя так, как это делается в случае с основным имущественным

вычетом.

Какие документы нужны для получения налоговой льготы:

- Декларация по форме 3-НДФЛ и заявление на получение земельного вычета, которое составляется в налоговой инспекции.
- Документы, которыми подтверждается покупка земли, строительство дома и уплата процентов.
- Бумаги, подтверждающие собственность на указанные объекты для возврата процентов (нужно будет приложить кредитный договор и график уплаты процентов).
- Справка о доходах 2-НДФЛ, которую можно получить у работодателя.
- В некоторых случаях будет нужно захватить с собой свидетельство о браке, если налоговый вычет делится с супругом или супругой.

Нужно сделать копии всех документов и не забыть взять с собой в налоговую инспекцию оригиналы, так как принимающий инспектор может их запросить для сверки.

В оригинале заявителю будет необходимо подать декларацию 3-НДФЛ, справку 2-НДФЛ, а также справку из банка об уплаченных процентах.

Каков порядок получения? Как большинство вычетов, земельный можно получить через налоговую инспекцию, а также через работодателя.

Следует рассмотреть оба варианта.

Если гражданин собирается получить налоговый вычет в инспекции, то после окончания календарного года, в котором произошла покупка, ему предстоит выполнить ряд действий:

- Подготовить все необходимые документы для вычета, сделать их копии, заполнить декларацию 3-НДФЛ.
- После этого необходимо их сдать в налоговый орган.

По истечении 3-4 месяцев деньги поступят на указанный в заявлении расчетный счет.

Если в вычете откажут, решение налогового органа можно попытаться оспорить в досудебном порядке, сначала подав жалобу в саму инспекцию, а затем, если спор не будет урегулирован, – в вышестоящую организацию.

Если гражданин получает налоговый вычет у работодателя, для этого нужно:

- Составить заявление на получение от инспекции права на вычет.
- Собрать подтверждающие документы. Следует обратить внимание, что в этом случае справка 2-НДФЛ и декларация 3-НДФЛ не потребуются.
- Через месяц получить уведомление в налоговой инспекции о возможности получения вычета.
- После этого это уведомление отдается по месту работы в бухгалтерию, и в этом случае заработная плата гражданина будет выплачиваться ему в полном объеме, без уплаты НДФЛ.