

Взаимозачет или как не платить налоги при продаже и покупке недвижимости



Обмен квартиры в наше время обычно осуществляется при помощи договора продажи квартиры, а потом договора покупки. И нужно помнить, что любая продажа – это необходимость уплатить подоходный налог. А если учесть стоимость современного жилья, даже очень скромного, то суммы НДФЛ получаются заоблачные.

Поэтому возможность взаимозачета квартир при покупке и продаже – это огромное подспорье собственникам. Но для того чтобы грамотно все оформить, и постараться избежать уплаты налога, нужно разобраться в тонкостях налогового законодательства.

Итак, давайте разберемся, какие права и обязанности есть у тех, кто продает одну квартиру и покупает другую. Для начала определимся с понятием о том, сколько лет в собственности находится недвижимость и какие при этом есть льготы. По закону до 2016 года с продажи квартиры, которая находилась в собственности более трех лет, налог платить совсем не нужно. А вот для жилья, проданного в 2016 году и позже, этот срок теперь увеличился до пяти лет.

Сейчас, мы рассмотрим вариант реализации квартиры, которая находилась в собственности менее трех лет.

Давайте рассмотрим на примере большой семьи Иванцовых, во главе которой стоит Иван Петрович. Не так давно семья приобрела квартиру, а затем решила ее сменить. Продавцом и покупателем пускай выступает глава семейства.

Для того чтобы претендовать на налоговый вычет, а, значит, иметь возможность воспользоваться взаимозачетом, Иванцов

должен отвечать двум условиям:

- во-первых, он должен получать официальный доход, и при этом отчислять НДФЛ по ставке 13%;
- также он не должен был ранее пользоваться правом на налоговый вычет.

А теперь рассмотрим подробнее, что необходимо знать Ивану Петровичу в его непростой ситуации. И начнем мы с продажи квартиры.

Если жилая площадь принадлежит собственнику менее трех лет, как уже говорилось выше, что с 2016 года этот срок увеличен до пяти лет, и придется ознакомиться с налоговым законодательством.

Продавец жилья, получивший доход, должен выплатить налог 13% от суммы, за которую была продана собственность. Закон говорит о том, что бывший собственник может уменьшить выплату налога на сумму вычета, и последняя не должна превышать 1 миллион рублей. Что же это означает на практике?

В году, который следует за тем, когда была продажа собственности, Иван Петрович должен предоставить декларацию 3-НДФЛ для уплаты налога с этого дохода. Одновременно с этим он может воспользоваться вычетом. После чего выплату 13% производить не с фактической стоимости квартиры, а с суммы, уменьшенной на налоговую льготу. Скоро мы это все рассмотрим на примерах, а сейчас еще о двух условиях, как именно можно уменьшить налоговую базу.

Первый вариант. Можно воспользоваться налоговым вычетом в 1 миллион рублей. Если же квартира была продана дешевле, чем 1 миллион рублей, то вычет предоставляется на фактическую стоимость жилья. Говоря простым языком, платить налог не нужно.

Если Иванцов может подтвердить расходы, которые он понес, приобретая эту квартиру, то в этом случае он может

претендовать на вычет со всей потраченной суммы этих расходов.

И вот примеры. Допустим, Иван Петрович год назад приобрел квартиру за 1 миллион 950 тысяч рублей. А теперь он продает это жилье за 3 миллиона 300 тысяч рублей. Поскольку у него сохранились документы годовалой давности, то Иван Петрович может сделать выбор, на какую сумму ему можно оформить налоговый вычет.

Вариант первый. Применить льготу в 1 миллион рублей. В этом случае, Иванцов должен выплатить налог 13% от разницы между суммой продажи и суммой налоговой льготы. В результате получается 299 тысяч рублей.

Или же он может воспользоваться вторым вариантом – вычетом на сумму расходов. В этом случае налог считается 13% от разницы между суммой продажи квартиры и суммой, которая была ранее потрачена на ее покупку. И в этом случае налог получается 175 тысяч 500 рублей. Второй вариант оказывается предпочтительнее, если квартира приобреталась на сумму больше, чем максимальный вычет.

Но очень часто новая квартира продается по той же цене, за которую она и покупалась. И в этом случае математика получается еще интересней.

Пусть приятель Иванцова купил свою квартиру за 3 миллиона рублей, а через год вынужден был ее продать. В договоре была указана та же самая цифра. В этом случае так же есть два варианта, какую налоговую льготу использовать: 1 миллион рублей или в счет расходов.

Давайте посчитаем. Первый вариант. Получается, что из общей суммы продажи мы вычитаем льготу, и с оставшейся суммы платим налог. 13 процентов от разницы получается 260 тысяч рублей.

Но есть и второй вариант. Компенсируем доход от продажи расходами на приобретение этого же объекта недвижимости. И в этом случае 13% нам придется посчитать от разницы и в

результате получаем 0 рублей.

Как говорится, думайте сами, какой вариант вам наиболее симпатичен.

Мы с вами рассмотрели, что нужно сделать при продаже жилья.

А теперь рассмотрим возможные бонусы, которые предоставляет государство при покупке квартиры. В случае приобретения жилья покупатель может вернуть 13% от стоимости квартиры. Ограничение максимальной суммы на вычет составляет 2 миллиона рублей.

По условиям нашей задачи Иванцов совершает следующую сделку после продажи своей прошлой квартиры. Он покупает новую.

Предположим, теперь стоимость нового жилья составляет 4 миллиона 200 тысяч рублей. В этом случае собственник может претендовать на возврат денег максимум от 2 миллионов рублей. Таким образом, на руки Иван Петрович может получить 13% от этой суммы, то есть 260 тысяч рублей.

Начиная с 2014 года, вычет одному покупателю можно использовать по нескольким жилым помещениям, но общая сумма для возврата НДФЛ не должна быть больше 2 миллионов рублей. Но у этого закона, как обычно, есть множество ограничений. Поэтому, прежде чем на него рассчитывать, узнайте все тонкости о том, сколько раз получать налоговый вычет при покупке квартиры.

Мы с вами кратко рассмотрели возможные льготы при продаже и покупке квартиры, и наконец-то подошли к понятию налогового взаимозачета.

Что же у нас получается? В одном случае Иванцов обязан выплатить налог государству при продаже квартиры, а в другом – имеет право компенсировать часть затрат при покупке нового жилья.

Суть взаимозачета заключается в том, что если продажа одного

жилья и покупка другого происходят в один календарный год, то обе процедуры можно совместить.

Как же посчитать взаимозачет налога?

Напомню, что квартира Ивана Петровича была продана за 3 миллиона 300 тысяч рублей. И, допустим, у него нет документов, которые подтверждают расходы на изначальную покупку этой квартиры. В таком случае с первой сделки – продажи – Иван Петрович должен выплатить подоходный налог с суммы, которая составляет разницу между продажной суммой и налоговой льготой в 1 миллион рублей. И в результате получается сумма в 2 миллиона 300 тысяч рублей. Со второй же сделки – покупки новой квартиры – возможен возврат 13% с 2 миллионов рублей.

Посчитаем оставшийся после продажи доход, с которого нужно будет выплатить налог. Разница составляет 300 тысяч рублей. С этой суммы останется выплатить 13% государству. В результате налог получится равным 39 тысячам рублей.

А вот и другой вариант. Допустим, у Ивана Петровича остались документы, которые подтверждают расходы на покупку первой квартиры в сумме 1 миллион 950 тысяч рублей. После первой сделки – продажи – остается налогооблагаемый доход в 1 миллион 350 тысяч рублей. То есть разница между суммой продажи квартиры и суммой ее первоначальной покупки. Вычет же на вторую сделку, покупку новой квартиры, остается прежним – 2 миллиона рублей. То есть это та сумма, которую можно вернуть при покупке квартиры.

А теперь считаем доход, который у нас получается в результате наших двух сделок. В результате разница оказывается равной минус 650 тысяч рублей. Получившаяся отрицательная сумма означает, что Иванцов никаких налогов в бюджет выплачивать не должен. Более того, он имеет право на возврат НДФЛ в последующих налоговых периодах с оставшихся 650 тысяч рублей. А это значит, что вместо того, чтобы платить НДФЛ в бюджет, Иван Петрович сможет получить на руки 13% от этой суммы, а

именно 84 тысячи 500 рублей.

Приятно? Согласитесь, что иногда знание закона освобождает от ответственности.

Осталось разобраться с оформлением. Согласно налоговому законодательству, все граждане обязаны подать декларацию о доходах до 30 апреля в году, следующем за тем, в котором была оформлена сделка по продаже жилья.

Таким образом, если Иванцов решал жилищные вопросы в 2015 году, отнести документы на взаимозачет налогов необходимо до 30 апреля 2016 года. Обратиться при этом Иванцов должен в налоговую инспекцию по месту своей прописки.

Несмотря на кажущуюся сложность расчета и получения налогового взаимозачета, вся процедура создана для нас с вами. Вместо необходимости минимум дважды обращаться в инспекцию, сначала перечислять суммы налога, а потом возвращать их, мы можем чуть лучше ознакомиться с законодательством и сэкономить силы и время.