

Как вернуть 1,3 млн рублей за покупку квартиры: подробная инструкция: Подробный чек лист

Каждый россиянин имеет право на получение налогового вычета после покупки недвижимости. По сути это возврат части уплаченного налога на доходы физических лиц (НДФЛ). Соответственно, получить его могут те, кто платит НДФЛ.

Это в основном наемные работники, официально устроенные по договору. В этом материале мы расскажем, как получить налоговый вычет за покупку квартиры и вернуть НДФЛ.

Если вы пока только думаете о покупке квартиры, изучите варианты ипотечных программ на Банки.ру. Специальный сервис поможет рассчитать переплату и подобрать вариант с комфортным ежемесячным платежом.

Что такое налоговый вычет

НДФЛ в России составляет 13% на годовой заработок меньше 5 млн рублей. Все, что выше, облагается налогом в размере 15%. Официально работающие россияне получают на руки зарплату уже за вычетом НДФЛ, его удерживает и перечисляет в ФНС работодатель. Информацию о его размере можно увидеть в расчетных листах.

Обратите внимание, НДФЛ также облагаются доходы от продажи имущества, находившегося в собственности менее трех (в некоторых случаях пяти) лет; доходы от сдачи имущества в аренду; доходы от источников за пределами РФ, разного рода выигрыши.

Налоговый вычет — это сумма, которая вычитается из дохода, облагаемого налогом, в результате налогоплательщик получает право вернуть или не платить НДФЛ с этой суммы. Вычеты бывают

различные: социальные, инвестиционные, стандартные, профессиональные. Тот, что применяется после покупки недвижимости, называется имущественным.

А налог к возврату — это сумма, которую может получить налогоплательщик, подтвердивший свое право на вычет.

Давайте рассмотрим на примере, как это работает. Ежемесячная официальная зарплата Андрея до вычета подоходного налога составляет 100 тысяч рублей, соответственно, годовая — 1,2 млн рублей. Это доход, облагаемый налогом в 13%. После его выплаты сотрудник получает на руки 87 тысяч ежемесячно, или 1,044 млн в год.

Максимальный размер налогового вычета при покупке недвижимости — 2 млн рублей. Это значит, что с 2 млн подоходный налог можно не платить, а если уже заплатил, то вернуть его. Но возместить из бюджета можно сумму не больше той, что была в него внесена налогоплательщиком в течение года. Андрей заплатил только 156 тысяч налогов с 1,2 млн рублей, а значит, и вернуть за один год может лишь 156 тысяч.

А вот максимальная сумма, которую разрешается вернуть, — 260 тысяч (13% от 2 млн). Кстати, включить в нее можно также расходы на оплату ремонтных работ, покупку строительных и отделочных материалов в том случае, если квартира была приобретена без отделки и об этом говорится в договоре купли-продажи. Подробнее об этом можно прочитать в этом материале.

Важно понимать: это не новая выплата от государства, это возврат подоходного налога, который налогоплательщик заплатил ранее.

Есть два способа получения налога после оформления вычета:

Сразу за год единой суммой. После проверки документов налоговая зафиксирует переплату и даст возможность ее вернуть. Подавать заявление можно несколько лет подряд, пока не выберется вся сумма. Но в первый раз обратиться за вычетом можно только в следующем после покупки жилья году.

Ежемесячно сразу после покупки. Для этого варианта необходимо подать заявление работодателю. Тогда в последующие месяцы не будет удерживаться 13% НДФЛ и зарплата будет выше до тех пор, пока налогоплательщик не получит всю положенную сумму. В случае Андрея он станет получать на руки не 87 тысяч, а 100 в течение 20 месяцев, пока не «выберет» положенные 260 тысяч. А тот, кто купил жилье с использованием ипотеки, сможет оформить еще один налоговый вычет — за выплаченные банку проценты по кредиту. Лимит по процентам выше — 3 млн рублей, соответственно, максимальная сумма, которую можно вернуть, составляет 390 тысяч. В общей сложности покупатель может получить до 650 тысяч рублей в зависимости от стоимости жилья и размера процентов по ипотеке. Если квартира куплена в браке, то семья, соответственно, максимально сможет вернуть из бюджета 1,3 млн рублей налогов.

Но в ситуации с ипотекой есть важное отличие от имущественного вычета за покупку недвижимости. Лимит по процентам может быть использован только на один объект, остаток не переносится на последующие ипотечные договоры. Исключение — если ипотека была рефинансирована, тогда в одно заявление можно внести проценты, выплаченные обоим банкам, но во втором договоре должна стоять отметка о рефинансировании.

Обратите внимание, родители могут включить в состав своего вычета долю несовершеннолетнего ребенка. Лимит в 2 млн при этом не увеличится, доля войдет в него. А ребенок в будущем

сможет оформить свой налоговый вычет, если купит недвижимость.