

Как получить налоговый вычет с процентов по ипотеке?



Правовая инструкция 9111.ru расскажет в каком порядке граждане могут реализовать право на получение налогового вычета в сумме фактически произведенных расходов на погашение процентов по ипотечному кредиту.

В каком размере и на каких условиях предоставляется вычет с процентов по ипотеке?

Согласно п. 4 ст. 220 НК РФ налоговый вычет на покупку жилья с привлечением средств ипотечного кредита предоставляется в сумме, равной понесенным расходам на выплату процентов по займу, но не более 3 млн рублей. Таким образом, максимально можно вернуть 390 000 рублей ($3\,000\,000 \times 0,13 = 390\,000$).

Важно знать, что ограничение в 3 млн рублей было введено в ст. 220 НК РФ 1 января 2014 года и распространяется на правоотношения после этого периода, поэтому если кредит был оформлен до 2014 года, то вычет предоставляется на все уплаченные проценты без ограничения.

В случае приобретения имущества в долевую или совместную собственность, имущественный налоговый вычет с процентов по ипотеке предоставляется в размере, не превышающем 3 000 000 рублей, каждому из супругов (Письмо Минфина России №03-04-05/22246 от 20 апреля 2015 года).

Условием предоставления вычета является фактическое расходование денежных средств, полученных за счет кредита (займа), в том числе от ИП, на новое строительство либо приобретение на территории РФ жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них, либо на погашение процентов по кредитам, полученным от банков в целях рефинансирования (перекредитования) кредитов на новое строительство либо приобретение на территории РФ жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них.

[Как супругам получить двойной налоговый вычет с покупки квартиры?](#)

В каком порядке предоставляется вычет?

Налоговый вычет с процентов по ипотеке предоставляется только в отношении одного объекта недвижимого имущества и только один раз (п. 11 ст. 220 НК РФ). При этом, если в налоговом периоде вычет не использован полностью, остаток может быть перенесен на последующие налоговые периоды до полного использования (п. 9 ст. 220 НК РФ).

У налогоплательщиков, получающих пенсии, вычет может быть перенесен на предшествующие налоговые периоды, когда они работали и платили НДФЛ, но не более трех, непосредственно предшествующих налоговому периоду, в котором образовался переносимый остаток имущественных налоговых вычетов (п. 10 ст. 220 НК РФ).

[Что можно, а что нельзя делать с ипотечной квартирой?](#)

Как получить вычет за предыдущий период?

Налоговое законодательство предусматривает право получения вычета на проценты по ипотеке начиная с налогового периода, в котором получены документы, подтверждающие расходы на проценты по ипотеке, но по окончании года, в котором было оформлено право собственности или получен акт о передаче жилья (если приобреталось по договору долевого участия). Например, кредит на строящееся жилье был оформлен в 2010 году, расходы по процентам налогоплательщик нес с 2010 по 2015 год. Квартира передана дольщику в 2015 году. Значит в 2016 году налогоплательщик сможет оформить вычет по пп. 4 п. 1 ст. 220 НК РФ, но при этом не ограничен 3 млн руб., так как кредит получен в 2010 году (Письмо Минфина от 07.04.14 № 03-04-05/15495).

Как оформить вычет в налоговой и на работе?

Для подтверждения права на имущественный налоговый вычет налогоплательщик представляет в налоговый орган по месту жительства следующие документы (копии, за исключением налоговой декларации и справки 2-НДФЛ, но нужно иметь и подлинники для сверки копий с подлинниками налоговым инспектором):

- договор о приобретении жилого дома или квартиры, либо доли (долей) в них, документы, подтверждающие право собственности (акт о передаче, свидетельство о государственной регистрации права);
- документы, подтверждающие понесенные расходы (квитанции к приходным ордерам, банковские выписки о перечислении денежных средств со счета покупателя на счет продавца, товарные и кассовые чеки, акты о закупке материалов у физических лиц с указанием в них адресных и паспортных данных продавца и др.);
- налоговую декларацию по форме 3 НДФЛ;
- справку из бухгалтерии по месту работы о суммах начисленных и удержанных налогов за соответствующий год по форме 2-НДФЛ;
- договор займа (кредита);
- документы, подтверждающие факт уплаты денежных средств налогоплательщиком в погашение процентов (напр., выписки из лицевых счетов налогоплательщика, справки организации, выдавшей кредит об уплаченных процентах за пользование кредитом).

Кроме того, указанное право налогоплательщик может реализовать не только в налоговой по окончании налогового периода, но и у работодателя (это касается вычетов, предусмотренных подпунктами 3 и 4 пункта 1 ст. 220 НК РФ) до окончания налогового периода. Для этого требуется:

- обращение с письменным заявлением к работодателю;
- подтверждение права налогоплательщика на вычет налоговым органом по форме, которая утверждена приказом ФНС от 14 января 2015 г. N ММВ-7-11/3@ путем представления работодателю уведомления из налоговой о подтверждении права налогоплательщика на имущественные налоговые вычеты.

Уведомление выдает налоговая по месту жительства при обращении туда с заявлением и копиями документов, подтверждающих право на вычет.

Пример расчета налогового вычета с процентов по ипотеке

Заемщик: Петров

Зарплата Петрова до уплаты НДФЛ: 100 000 рублей в месяц, 1 200 000 рублей в год

Размер кредита, взятого в 2014 году: 5 000 000 рублей

Процентная ставка: 12%

Срок кредита: 20 лет

Переплата по процентам за весь период кредита: 8 213 000 рублей

Сумма выплаченных процентов за 2014 год: почти 600 000 рублей

Всего Петров имеет право вернуть 390 000 рублей ($3\,000\,000 * 0,13\% = 390\,000$)

В 2014 году Петров имеет право вернуть 78 000 рублей ($600\,000 * 0,13 = 78\,000$).

Размер выплаченного Петровым НДФЛ за 2014 год составляет 156 000 рублей ($1\,200\,000 * 0,13 = 156\,000$), соответственно Петров вернет 78 000 рублей за 2014 год, а оставшиеся 312 000 рублей ($390\,000 - 78\,000 = 312\,000$) будет возвращать в последующие налоговые периоды до полного возврата имущественного вычета с процентов по ипотеке.