

Серия федеральных летних практикумов «Ипотечная жара 2019»

Тема 1:

**НАЛОГИ и «вычеты»:
ипотека и сделки с недвижимостью**

Тема 2:

**«ПОДВОДНЫЕ КАМНИ» договоров:
важно и полезно знать**

Тема 1:

**НАЛОГИ и «вычеты»:
ипотека и сделки с недвижимостью**

По сделкам, получению «вычета», расчету «налоговой базы» и «льгот»:

- до 2001 года
- до 2014 года
- с 2014 года
- с 2015 года
- с 2016 года
- с 2019 года

Итак, обо всем и по порядку.....

НАДО ВСПОМНИТЬ – СРОЧНО УПЛАТИТЬ:



- НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО



- ТРАНСПОРТНЫЙ НАЛОГ



- ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ

КАК ОПЛАТИТЬ:

- налоговое уведомление в бумажном виде (если получено)
- квитанция в «Личном кабинете» на сайте ФНС

Можно оплатить любым способом:

- на сайте ФНС
- через Госуслуги
- через «интернет-банк»
- в отделении банка

Если квитанции нет, то тогда следует направить письменное обращение в адрес налоговой службы по месту жительства с просьбой предоставить такое уведомление

ЧТО БУДЕТ ЕСЛИ НЕ СДЕЛАТЬ:



- Пеня = (неуплаченная сумма налога * ставку ЦБ/300) * Кол-во дней просрочки



- Штраф в размере 20% от суммы годового платежа

- Взыскание налогов через суд



- Ограничение выезда за границу - если долги по налогам превышают сумму в 30 000 рублей, в некоторых случаях — 10 000 рублей (ст. 67 ФЗ-229 «Об исполнительном производстве»)

* надо было оплатить до 01.12.2018г., но «еще не поздно вспомнить» и оплатить задолженность!

ИЗМЕНЕНИЯ с 2019г.:

- 1). в силу вступил новый **закон «о садоводстве и огородничестве»:**
 - если дом не зарегистрирован в Росреестре - будет признано строение самостроем
 - зарегистрироваться по месту жительства можно будет, только если дом — капитальное строение с проведенными коммуникациями
 - вводится плата за содержание имущества общего пользования, **с учетом налога в 6%** (от налога освобождаются только членские и целевые взносы)
- 2). **беспроцентная оплата налогов в МФЦ:** оплачивать налоги и платежи, предусмотренные НК РФ, можно в центрах «Мои документы»
- 3). **платить имущественные налоги можно единым платежом:** т.е. перечислить любую сумму на спецсчет Федерального казначейства, не ожидая налогового уведомления. ИМНС спишет со счета нужную сумму, а остаток средств можно будет вернуть по заявлению в течение месяца.
- 4). у ИМНС появляется **возможность «встречных проверок»:** покупатель подает декларацию 3-НДФЛ для получения «вычета» по покупке жилья, т.о. у ИМНС появляется основание для проведения встречной проверки продавца

ЗАДАЧА: стимулировать граждан, продающих недвижимость, указывать в договоре реальную цену сделки

ИЗМЕНЕНИЯ с 2019г.:

5). **налог на имущество** исходя из кадастровой стоимости и расчет «вычета» по **новому**: еще + 7 регионов (63 уже есть): Пермский край, Калужская, Липецкая, Ростовская, Саратовская, Тюменская, Ульяновская области

ВАЖНО: к налогообложению впервые будут привлечены объекты, права граждан, на которые зарегистрированы в упрощенном порядке без проведения технической инвентаризации и определения инвентаризационной стоимости. Речь идет о садовых, дачных домах, гаражах, хозяйственных постройках площадью более 50 квадратных метров

- впервые будут обложены налогом на имущество, исходя из кадастровой стоимости, жилые постройки, введенные в эксплуатацию с 2013 года с коэфф 0,2 к первому налоговому периоду расчета (по ним не определялась инвентаризационная стоимость, но есть кадастровая оценка)
- в 14 регионах (кадастровая стоимость используется для расчета налога третий год подряд): коэффициент к налоговому периоду составит 0,4
- В 21 регионе (кадастровая стоимость используется для расчета налога третий год подряд): коэффициент 0,6.
- регионы, где базой для начисления налога пока еще - инвентаризационная стоимость- для расчета налога эта стоимость будет индексирована на коэффициент-дефлятор 1,481

ИЗМЕНЕНИЯ с 2019г.:

6). **Подать документы** для расчета имущественных налогов не только в саму налоговую инспекцию, но и **через многофункциональные центры** государственных и муниципальных услуг

7). ОСПАРИВАЕМ «КАДАСТР» по-новому:

С 1 января 2019г., если налогоплательщик сумел доказать, что кадастровая стоимость его недвижимости неправильная, при расчете налога **измененная кадастровая стоимость** будет использоваться не с того года, в котором было подано заявление о несогласии с результатами оценки, а **с момента, когда ошибочная стоимость начала применяться**

8). С 1 января 2019 года **нерезиденты РФ смогут не платить НДФЛ** при продаже имущества, находившего в собственности более минимального срока владения (**3 года или 5 лет**).

- Налогоплательщиками налога на доходы физических лиц (НДФЛ)** признаются в РФ физические лица:
- являющиеся **налоговыми резидентами РФ** (т.е. находящимися в РФ **не менее 183 дней** в течение года) и
 - физические лица, **получающие доходы в РФ**, но не являющиеся налоговыми резидентами РФ.

Перечень граждан, которые должны подать в налоговые инспекции декларации, приведен в статьях 227 - 229 Налогового Кодекса РФ. К ним относятся в том числе:

-лица, которые получили в отчетном году **доход от сдачи внаем (аренду)** недвижимости, автомобиля и другого имущества;
-лица, которые в отчетном году получили **доход от продажи** жилья, транспортных средств, ценных бумаг и другого имущества, которое находилось в их собственности (**уточнение: по недвижимости - менее 3/5 лет**);
-лица, которые, являясь налоговыми резидентами Российской Федерации, получили в отчетном году **доходы за пределами РФ**;

Все **остальные налогоплательщики НДФЛ** могут подать декларацию по своему желанию, например, **для получения налоговых вычетов**.

Если декларация подается с целью получения вычетов, то к ней также прилагаются заявление о предоставлении налогового вычета и документы, подтверждающие право на него.

В НК РФ не оговаривается возраст физического лица.

Таким образом, **налогоплательщиком является даже малолетний ребенок**, если он располагает объектом налогообложения, но налог в таком случае, естественно, **оплачивается законным представителем ребенка**.

НАЛОГ

Элементы налога:

объект налогообложения – для НДФЛ доходы физического лица.

налоговая база – стоимостная характеристика объекта налогообложения.

налоговый период – период времени по окончании которого определяется налоговая база и исчисляется сумма налога, подлежащая уплате. Для НДФЛ – календарный год.

налоговая ставка – период времени по окончании которого определяется налоговая база и исчисляется сумма налога, подлежащая уплате (для НДФЛ – 13%)

Налоговый вычет – сумма, на которую уменьшается *налоговая база*.

НДФЛ – **налог** на доходы физического лица в сумме полученной в течение года **по ставке 13%**

Как работает

«ВЫЧЕТ»

Например, доход ФЛ составляет 50 000 руб. в месяц. Доход за 1 год составит $50\,000 \times 12 = 600\,000$ руб. это налоговая база.

Таким образом, налог составит:

$600\,000 \times 13\% = 78\,000$ рублей за год

Сумма налогового вычета отнимается из налоговой базы. Если вычет составит 200 000 руб., то налоговая база уменьшится и станет

$600\,000 - 200\,000 = 400\,000$ руб.

Таким образом, налог составит:

$400\,000 \times 13\% = 52\,000$ руб. за год.

Если ФЛ продал квартиру за 2 000 000 руб., то налоговая база составит:

$2\,000\,000$ руб. + $600\,000 = 2\,600\,000$

НО! Для упрощения далее будем считать этот доход отдельно, т.к. остальные суммы

Не участвуют в расчете базы «вычета»:



за материнского (семейного) капитала



за жилищных субсидий

Налоговый вычет для ПРОДАВЦА

Налоговый вычет для ПОКУПАТЕЛЯ

Налогов на ИМУЩЕСТВО

НАЛОГОВЫЙ ВЫЧЕТ

ПРИ ПРОДАЖЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

- 1) **1 000 000 РУБЛЕЙ** (предоставляется **1 раз**) – «экономия» на налоге максимум 130 000 руб *

ИЛИ

- 2) **ПОНЕСЕННЫЕ РАСХОДЫ ПО ПРИОБРЕТЕНИЮ/СТРОИТЕЛЬСТВУ/РЕМОНТУ ПРОДАННОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА – сумма не ограничена (предоставляется любое количество раз)**

* **ВАЖНО:** изменено налогообложение доходов от продажи недвижимости, право собственности продавцов на которую возникло **с 01 января 2016 года**, существенно иное (Федеральный закон от 29 ноября 2014 года № 382-ФЗ) / см.далее.

Минимальный предельный срок владения недвижимостью

(для применения отдельных положений законодательства об оформлении права на имущественный налоговый вычет)



если право собственности на недвижимость получено в порядке наследования или по договорам дарения от членов семьи или близких родственников, либо в результате приватизации, либо в результате передачи имущества по договору пожизненного содержания с иждивением.

В остальных случаях минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составит пять лет.

- ❖ Если соответствующий минимальный предельный срок обладания объектом на праве собственности не достигнут, то для целей исчисления налога под доходом от продажи такого объекта понимается (пункт 5 статьи 217.1 НК РФ):
 - кадастровая стоимость этого объекта по состоянию на **1 января года**, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на него, **умноженная на понижающий коэффициент 0,7**;
 - либо сам **доход, если он превышает вышеуказанные 70** процентов кадастровой стоимости объекта или если кадастровая стоимость объекта по состоянию на указанную дату не определена.
 - Установленный таким образом доход не облагается налогом в пределах 1 миллиона рублей суммарно по таким объектам за год, **ЛИБО (по выбору налогоплательщика)** в пределах суммы фактически произведённых и документально подтверждённых расходов, связанных с приобретением этой недвижимости. Доход в части, превышающей указанные пределы, облагается налогом **по ставке 13 %**.
- ❖ если кадастровая стоимость не определена, то такая норма не применяется.
- ❖ Закон дает право субъектам Федерации устанавливать минимальный предельный срок владения недвижимостью и значение понижающего коэффициента, вплоть до его обнуления.
- ❖ Данные нормы **с 1 января 2016 года** распространяются только на сделки граждан с недвижимостью, которые совершены (зарегистрировано право собственности) начиная с этой даты.

ВАЖНЫЕ моменты:

- В отношении **доходов от продажи, полученных в 2001 - 2004 годах**, применялся не 3-летний, а 5-летний пороговый срок обладания недвижимым имуществом, влияющий на размер не облагаемого налогом дохода.
- **Доход от продажи имущества, принадлежащего нерезидентам РФ**, облагается налогом **по ставке 30 %** в полном объёме (при этом, с 2019 г. нерезиденты освобождаются от оплаты налога в зависимости от срока владения объектом 3 или 5 лет)
- Согласно статье 567 ГК РФ **к договору мены применяются соответственно правила о купле-продаже**. При этом каждая из сторон признаётся продавцом товара (объекта недвижимости), который она обязуется передать, и покупателем товара (объекта недвижимости), который она обязуется принять в обмен. В связи с этим, по мнению Минфина РФ (письма от 17 декабря 2007 года № 03-04-05-01/414, от 26 декабря 2008 года № 03-04-05-01/479, от 19 августа 2011 года № 03-04-08/4-150), договор мены влечёт те же налоговые последствия, что и договор купли-продажи.

Однако следует учитывать, что **лишь продавец, владевший проданной недвижимостью три года и более**, пользуется указанным налоговым освобождением (пункт 17.1 статьи 217 НК РФ) без какого-либо обращения в налоговый орган и **без подачи налоговой декларации**.

Примечание. Налогоплательщики, получившие доходы от продажи недвижимости, находившейся в их собственности три года и более, освобождены от обязанности представления налоговой декларации по таким доходам с налогового периода 2009 года на основании Федеральных законов от 19 июля 2009 года № 202-ФЗ и от 27 декабря 2009 года № 368-ФЗ. В отношении таких доходов, полученных до налогового периода 2009 года, представление налоговой декларации было обязательным.

Продажа недвижимости физическим лицом: квартиры, комнаты, жилого дома (в т.ч. с земельным участком), части жилого дома или доли в квартире, а также дачи, садового домика или земельного участка =
получение дохода

(т.о. возникает обязанность уплаты подоходного налога в размере 13% (Налоговый Кодекс, ст.208, 209, 224)),

Недвижимость находилась в собственности:

более 3/5 лет

- Предоставляется **имущественный налоговый вычет** в полном размере, при подаче налоговой декларации уменьшаете на данную сумму свои доходы, подлежащие обложению подоходным налогом = если недвижимость находилась в собственности более 3 лет, подоходный налог при продаже недвижимости не уплачивается.
- Доходы от продажи недвижимости, которая находилась в собственности физического лица более 3 (трех) лет, не облагаются подоходным налогом независимо от изменения состава собственников и размера их долей.
- Важно правильно определить начало исчисления 3 (трехлетнего) срока. В большинстве случаев это дата регистрации права, **но например, для наследования это дата смерти наследодателя.** Так же различные манипуляции могут прерывать срок.

менее 3/5 лет

- Размер налога = сумма продажи недвижимости - 1 млн. руб. (**имущественный налоговый вычет – Налоговый Кодекс, ст.220**) x 13%.
- Вправе уменьшить полученный от продажи недвижимости доход на расходы, связанные с ее покупкой (принцип: «доходы минус расходы»). С 2014 г. этот принцип распространяется на уступку прав по ДДУ.
- При реализации имущества, находящегося в общей долевой либо общей совместной собственности, размер имущественного налогового вычета (1 млн. руб.), распределяется между совладельцами этого имущества пропорционально их доле либо по договоренности между ними (в случае реализации имущества, находящегося в общей совместной собственности).

Недвижимость находилась в собственности менее 3 лет (с момента приватизации, покупки, дарения, наследования и т.д.)

- Если не весь объект недвижимости, а какая-то его доля находилась в собственности более трех лет, но размер доли изменился (например, увеличился) менее трех лет назад, то доходы от продажи этой недвижимости (как единого объекта) не подлежат налогообложению налогом на доходы физических лиц, поскольку переход имущества к одному из участников общей долевой собственности, не влечет для этого лица прекращения права собственности на указанное имущество, т.к. независимо от изменения размера долей в праве собственности, квартира находилась в собственности налогоплательщика более трех лет. (Письмо Минфина России от 17.02.2012 N 03-04-05/9-189).
- При продаже в одном налоговом периоде двух данного жилья. (Письмо Минфина РФ от 10 февраля 2010 г. N 03-04-05/9-48) объектов недвижимости, находившихся в собственности менее трех лет, - по одному из них можно заявить имущественный вычет в размере не более 1 млн. руб., а по другому - уменьшить доход на документально подтвержденные расходы, связанные с приобретением -05/9-48)
- Вычет распространяется только на жилые дома, квартиры, комнаты, или земельные участки, если они приобретены с жилым домом или для его постройки, а так же на дачу если она является жильем. При продаже «иного имущества» (гараж или апартаменты) размер имущественного налогового вычета составляет 250 000 рублей.
- При продаже не завершенного строительством дома, находившегося в собственности менее 3 лет (право собственности на который зарегистрировано в установленном порядке), применяется имущественный налоговый вычет в сумме, не превышающей 250 000 руб. (поскольку такой объект не признается жилым помещением, но для целей налогообложения подпадает под понятие "иное имущество" - письмо Минфина РФ от 10 марта 2010 г. N 03-04-05/9-93).
- если передаточный акт на квартиру по ДДУ в строительстве будет получен в 2014 году, то право на имущественный вычет возникнет по доходам за 2014 г. и в последующие периоды.

Про старых и малых...

- Если семейная пара решила свой жилищный вопрос раз и навсегда, а остаток вычета сохранился, новый закон подсказывает, как он может быть потрачен. Родители (опекуны, усыновители) имеют право получить имущественный налоговый вычет, если купили недвижимость для своих несовершеннолетних детей, оформив ее в собственность последних. Даже если квартира сыну или дочке была куплена непосредственно перед совершеннолетием, в последующие годы родителям уже взрослого «дитя» будут возвращаться налоги в счет вычета. Главное, чтобы свидетельство о госрегистрации (при покупке на вторичном рынке) или акт приема-передачи квартиры, построенной по ДДУ, были подписаны до восемнадцатилетия ребенка. При этом дети также сохраняют за собой право на самостоятельное получение вычета в будущем.
- Несколько слов о пенсионерах. С 2014 года у них появилась возможность перенести имущественные налоговые вычеты по расходам на приобретение жилья на предшествующие налоговые периоды, но не более трех. Как объяснили в ФНС, если человек **вышел на пенсию в 2014 году и тогда же** купил себе квартиру или домик, то сможет вернуть налоги, уплаченные в 2014 году, а также – в три предшествующие периода, с 2011-го по 2013-й.

Если же новоявленный пенсионер затянул с приобретением жилища и совершил покупку в следующем за выходом на пенсию году (в нашем примере – в 2015-м), то налоги возвратят только за 2012, 2013 и 2014 годы. Таким образом, может оказаться выгоднее в течение одного календарного года выйти на пенсию и купить недвижимость, тогда сумма возвращенного НДФЛ окажется максимальной.

Какой вычет использовать?

«Минус миллион»

- Если недвижимость стоит около 1 000 000 руб.
- Если разница между покупкой – продажей существенна
- Если отсутствуют «старые» документы на покупку

«Доходы минус расходы»

- Если недвижимость стоит существенно больше 1 000 000 руб.
- Если разница между покупкой – продажей незначительна
- Если имеются «старые» документы на покупку

советуем: всегда сохраняйте все документы по осуществленным сделкам с

недвижимостью!

- **Пример 1:** купили комнату за 700 000 руб. продали за 1 200 000 руб.
При использовании вычета «**Минус миллион**» налог составит:
 $(1\,200\,000 - 1\,000\,000) * 13\% = 26\,000$ руб.
При использовании вычета «**Доходы минус расходы**» налог составит
 $(1\,200\,000 - 700\,000) * 13\% = 65\,000$ руб.
- **Пример 2:** купили квартиру за 5 500 000 руб., продали за 6 100 000.
При использовании вычета «**Минус миллион**» налог составит:
 $(6\,100\,000 - 1\,000\,000) * 13\% = 663\,000$ руб.
При использовании вычета «**Доходы минус расходы**» налог составит
 $(6\,100\,000 - 5\,500\,000) * 13\% = 78\,000$ руб.



Необходимые документы *

1. оригинал: Налоговая декларация о доходах за истекший налоговый период;
2. оригинал: Заявление о получении имущественного налогового вычета (для возврата налога целиком не забудьте указать номер счета, на который вернут деньги);
3. копия: Договор купли-продажи;
4. копия: Договор купли-продажи «старый» – если применяется вычет «доходы-расходы»;
5. копия: Акты сдачи-приемки недвижимости по обоим договорам;
6. копия: Расписка продавца о получении денежных средств по договору купли-продажи по обоим договорам;
7. оригинал: Справка 2-НДФЛ с места работы.
8. копия: Паспорт гражданина РФ.



*(оригиналы всех документов иметь при себе для сверки):

Куда обращаться:

- Согласно изменениям, внесенным в Налоговый кодекс в конце 2009 г., с января 2010 года продавцы недвижимого имущества, которое принадлежало им не менее трех лет, освобождены от подачи декларации. Эти доходы не подлежат налогообложению, налоговую декларацию заполнять не нужно, т.к. указанные доходы включены в перечень не облагаемых НДФЛ (соответствующие изменения внесены в п.17.1 ст.217 и пп.1 п.1 ст.220 НК РФ).
- При продаже недвижимости, находившейся в собственности менее 3 лет, налог на доходы физических лиц подлежит уплате, налогоплательщик обязан подать в **Налоговую инспекцию по месту жительства** налоговую декларацию за налоговый период (в данном случае - год), в котором продано имущество (не позднее 30 апреля следующего года).

Ответственность:



За уклонение от уплаты подоходного налога за каждый месяц просрочки начисляется пеня в размере 5% от суммы налога. Срок исковой давности составляет три года.

Статья 198 УК РФ устанавливает, что:

- уклонение от уплаты налогов (сборов) путём непредставления налоговой декларации или иных документов, представление которых в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах является обязательным, либо путём включения в налоговую декларацию или такие документы заведомо ложных сведений, совершенное в крупном размере (т.е. на сумму свыше 600 000 рублей за период в пределах трёх финансовых лет подряд при условии, что доля неуплаченных налогов (сборов) превышает 10 % от подлежащих уплате, либо на сумму свыше 1 800 000 рублей), наказывается штрафом в размере от 100 000 до 300 000 рублей или в размере заработной платы или иного дохода осуждённого за период от 1 года до 2 лет, либо принудительными работами на срок до 1 года, либо арестом на срок до 6 месяцев, либо лишением свободы на срок до 1 года
- то же деяние, совершенное в особо крупном размере (т.е. на сумму свыше 3 000 000 рублей за период в пределах трёх финансовых лет подряд при условии, что доля неуплаченных налогов (сборов) превышает 20 % от подлежащих уплате, либо на сумму свыше 9 000 000 рублей), наказывается штрафом в размере от 200 000 до 500 000 рублей или в размере заработной платы или иного дохода осуждённого за период от 18 месяцев до 3 лет, либо принудительными работами на срок до 3 лет, либо лишением свободы на тот же срок.

НАЛОГОВЫЙ ВЫЧЕТ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА:

ПРИ ПОКУПКЕ (предоставляется 1 раз в жизни)

1) **2 000 000 РУБЛЕЙ ИЗ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ** («возврат налога» в сумме максимум 260 000 рублей)

И

2) **3 000 000 РУБЛЕЙ ИЗ СУММЫ УПЛАЧЕННЫХ ПРОЦЕНТОВ ПО ИПОТЕЧНОМУ КРЕДИТУ** («возврат налога» в сумме максимум 390 000 рублей)

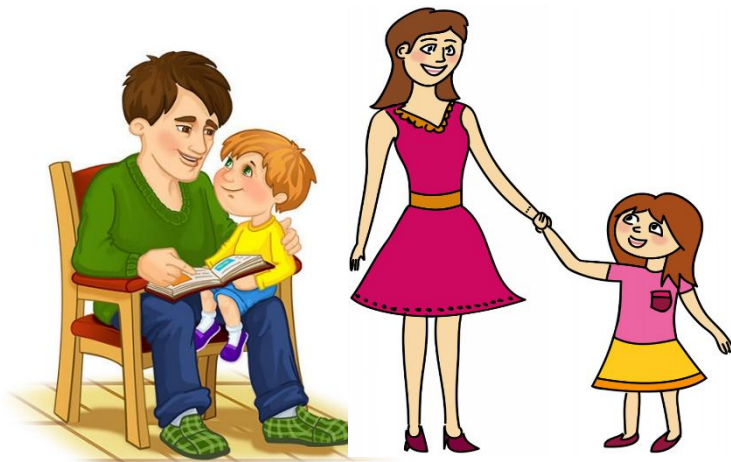


- **Налоговый вычет при покупке жилья** = фактическим **расходам на его приобретение**, комнаты или доли (долей), но **не более 2 (двух) млн рублей**. Если данный налоговый вычет за год не может быть использован полностью, его остаток может быть перенесен на последующие налоговые периоды до полного его использования.
- **ВОЗВРАТ** составляет 13% от суммы налогового вычета. На руки Вы получите максимум 260 000 рублей.
- **КОМУ ПОЛОЖЕН?** Вам, если Вы работаете или получаете доход от сдачи помещения в аренду и приобрели недвижимость. При приобретении имущества в общую долевую либо общую совместную собственность размер налогового вычета распределяется между совладельцами в соответствии с их долей (долями) собственности; при приобретении имущества в общую совместную собственность – в соответствии с их письменным заявлением.
- **ОСОБЕННОСТИ.** Налоговый вычет при покупке жилья распространяется на жилье, приобретаемое только на территории Российской Федерации.
- Данный налоговый вычет с 2014 г. можно использовать для нескольких объектов, но в пределах 2 млн. рублей. К расходам на приобретение недвижимости также можно приплюсовать расходы на приобретение отделочных материалов, на работы, связанные с отделкой квартиры, комнаты, но только в случае, если в договоре указано приобретение незавершенным строительством жилого дома, квартиры, комнаты без отделки или доли в них.
- **Конфликт интересов** - если квартира в собственности менее 3 лет, собственник захочет указать стоимость меньше 1 млн. руб. (чтобы не платить налог при продаже), но тогда покупатель потеряет возможность получить вычет на все свои 2 млн. Если «занижения» не избежать – **требуйте у продавца скидку на недополученный вычет!**



- **Налоговый вычет при уплате процентов** = сумме уплаченных процентов, но не более 3 (трех) миллионов рублей. С 2014 г. предоставляется только в отношении одного объекта недвижимости.
- **ЗАЧЕМ?** Когда сумма вычета при покупке жилья (2 млн.) исчерпана – можно направить отчисления с дохода на погашение процентов по кредиту. Если 13% все равно платить – лучше платить их за свое жилье!
- **КОМУ ПОЛОЖЕН?** Вам, если Вы являетесь плательщиком НДФЛ, получили кредит в Российском банке и приобрели жилье на территории Российской Федерации.
- **ОСОБЕННОСТИ.** Кредит должен быть целевым и фактически израсходован на покупку жилья. *(цель кредита указывается в кредитном договоре, а фактическое расходование может подтверждаться как платежными документами, так и указанием в договоре купли-продажи, что жилье приобретено за счет кредитных средств банка)*
- **ЗАРПЛАТА РАСТЕТ!** Вычет можно получать двумя способами:
 - 1) в конце налогового периода (1 год) единоразово за год.
 - 2) Ежемесячно у работодателя – теперь зарплата выплачивается без удержания 13%!
(обратите внимание! В последнем случае, вычет на проценты «съест» стандартные налоговые вычеты по отдельным категориям налогоплательщиков и на детей)
- **ЖИЛЬЕ ДЛЯ ДЕТЕЙ** С 2014 г. родители, в том числе приемные, усыновители, опекуны, попечители, могут получить имущественный вычет и на приобретение жилья и на уплату процентов при покупке недвижимости на имя несовершеннолетнего ребенка, если оплачивают жилье за свой счет (папа + мама + дочка + сын =и 4, и 5, и 6 вычетов)

Одна семья – и «много» вычетов:



1. Папа и Мама – получают «вычеты» по своим квартирам и своим доходам
2. Папа и Мама – получают «вычеты» по квартирам своих детей и своим доходам
3. Сын и дочка – далее (18+) получают далее «вычеты» по своим квартирам и своим доходам

«Формула налоговой выгоды»: Папа+мама+сын+дочка = от 6 вычетов!

Что можно использовать, если «правильный» кредитный договор:

- Материнский (семейный капитал) на первый взнос/ досрочное (возможные изменения с 2019г. Внесут ограничения на использования МСК при договорах займа)
- Целевая жилищная субсидия
- Получить имущественный налоговый вычет (по покупке жилья и %% по кредиту)

В договоре приобретения/ремонта/реконструкции должна быть ссылка на «кредитные средства»

Что должно быть отражено в кредитном договоре:

- Целевое назначение НЕ должно быть: «любые цели», «потребительский»
- Должны быть прописаны:
 - целевое приобретение (адрес) ИЛИ
 - одна из целей кредита - «на ремонт, благоустройство, неотделимые улучшения жилого помещения/квартиры», т.о. применимы положения ст. 220

ч.2

НК РФ («имущественный налоговый вычет»):

- до 2 000 000 руб. по объекту
- до 3 000 000 руб. по %% по кредитному договору

НАЧАЛО ДЕЙСТВИЯ

Ограничение по размеру имущественного вычета в сумме расходов на погашение процентов не применяется в отношении целевых кредитов (в том числе при рефинансировании), полученных до 1 января 2014 года. Такое уточнение содержится в п. 4 ст. 2 Федерального закона N 212-ФЗ.



Таким образом, если кредит получен в 2013 году, получать налоговый вычет можно будет все последующие годы без ограничений по сумме вычета.

п. 4 ст. 2 Федерального закона N 212-ФЗ говорит о кредитах, «полученных» до 01.01.2014 г. при этом не раскрывается понятие «полученного» кредита, т.к. в соответствии со ст. 819 ГК РФ кредитный договор считается заключенным с момента подписания договора (в отличие от договора займа, который заключается только с передачей суммы займа).

Учитывая консенсуальный характер кредитного договора, считаем, что для получения вычета «по процентам» достаточно заключить кредитный договор до 01.01.2014 г., при этом дата выдачи кредита не имеет значения.

Однако, с учетом того, что законодатель не указал «по кредитным договорам, заключенным до 01.01.2014 г.», а использовал термин «полученный», во избежание споров с фискальными органами желательно и заключить кредитный договор и получить сумму кредита до 01.01.2014 г.

Копии (оригиналы всех документов иметь при себе для сверки):

1. Налоговая декларация о доходах за истекший налоговый период;
2. Заявление о получении имущественного налогового вычета (для возврата налога целиком не забудьте указать номер счета, на который вернут деньги);
3. Свидетельство о праве собственности на приобретенную недвижимость;
4. Договор купли-продажи;
5. Акт сдачи-приемки недвижимости;
6. Расписка продавца о получении денежных средств по договору купли-продажи;
7. Справка 2-НДФЛ с места работы;
8. Паспорт гражданина РФ;

Если недвижимость приобреталась с привлечением ипотечных средств, то необходимо добавить :

9. Кредитный договор;
10. Справка банка об уплаченных по ипотечному кредиту процентах (квитанции о фактически оплаченных суммах), график гашения процентов по кредиту;

- **Важное замечание:** если кредит был не рублевым, в справке должны быть указаны курсы пересчета в рубли и рублевые эквиваленты уплаченных процентов по месяцам.

Обратите внимание! С 2014 г. вычет можно получить как у одного, так и у нескольких работодателей. Для этого нужно подать заявление каждому работодателю.

Пример 1:

Семья продала 1-комнатную квартиру, которая была приватизирована 1 год назад. Общая совместная собственность: отец, мать и несовершеннолетний ребенок. Стоимость продажи = 3 000 000

Купили 3-комнатную квартиру на тех же собственников. Стоимость покупки 6 000 000.

Расчет:

1. База для налогообложения при продаже: $3\,000\,000 - 1\,000\,000 = 2\,000\,000$.
2. База для налогового вычета при покупке: $2\,000\,000$ (на мужа) + $2\,000\,000$ (на жену)
3. Взаимозачетом налог с продажи составит 0 рублей $((2\,000\,000 - 2\,000\,000) * 13\%)$.

При чем налоговый вычет с покупки полагается обоим супругам, а воспользоваться им может либо 1 супруг на всю полагаемую ему сумму 2 000 000, а второй супруг сможет воспользоваться таким правом при другой сделке с недвижимостью (на все 2 000 000). Либо частично вычетом воспользуется каждый супруг по 1 000 000. После этого у обоих супругов сохранятся остатки базы для налогового вычета по 1 000 000, которыми они воспользуются при следующих сделках.



При такой схеме использования налогового вычета необходимо в налоговой декларации пометить, что заявитель хочет воспользоваться 2мя вычетами одновременно (с продажи и с покупки)



Если у супругов большая разница в суммах получения «чистого» дохода, то имеет смысл налоговый вычет оформлять на того супруга, у которого доход значительно выше. В данном случае семья быстрее получит от государства положенную сумму налогового вычета. Второй супруг воспользуется своим правом при следующей сделке, когда его «чистый» доход возможно вырастет.

Федеральный закон Российской Федерации от 4 октября 2014 г. N 284-ФЗ

"О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц»

Согласно нововведению, региональные власти начали вводить новый порядок расчета налога **начиная с 2015г.** и должны будут ввести во ВСЕХ субъектах РФ **не позднее 2020г.**

Объектом налогообложения признается расположенное в пределах муниципального образования следующее имущество:

- 1) жилой дом;
- 2) жилое помещение (квартира, комната);
- 3) гараж, машино-место;
- 4) единый недвижимый комплекс;
- 5) объект незавершенного строительства;
- 6) иные здание, строение, сооружение, помещение.



В целях настоящей главы жилые строения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, относятся к жилым домам.

Не признается объектом налогообложения имущество, входящее в состав общего имущества многоквартирного дома.

Налоговая база в отношении объектов налогообложения определяется исходя из их **кадастровой стоимости**.

Указанный порядок определения налоговой базы может быть установлен нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) после утверждения субъектом Российской Федерации в установленном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества.

Законодательный (представительный) орган государственной власти субъекта Российской Федерации (за исключением городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) устанавливает **в срок до 1 января 2020 года** единую дату начала применения на территории этого субъекта Российской Федерации порядка определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения.

Если не согласны с результатами определения кадастровой стоимости:

- **Досудебное решение**

Необходимо обратиться в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости;

- **Судебное решение**

В Суд в порядке, установленном статьей 24¹⁸ Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (для этого необходимо провести оценку недвижимости в независимой оценочной компании)



Изменение кадастровой стоимости объекта имущества в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в этом и предыдущих налоговых периодах, если иное не предусмотрено



- Изменение кадастровой стоимости объекта имущества вследствие исправления технической ошибки, допущенной органом, осуществляющим государственный кадастровый учет, при ведении государственного кадастра недвижимости, учитывается при определении налоговой базы начиная с налогового периода, в котором была допущена такая техническая ошибка.
- В случае изменения кадастровой стоимости объекта имущества по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решению суда в порядке, установленном статьей 24¹⁸ Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", сведения о кадастровой стоимости, установленной решением указанной комиссии или решением суда, учитываются при определении налоговой базы начиная с налогового периода, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Налоговая база в отношении **квартиры** определяется как ее кадастровая стоимость, уменьшенная на величину кадастровой стоимости 20 квадратных метров общей площади этой квартиры.

Налог на недвижимость = (Кадастровая стоимость – 20 кв. м.) x ставка налога

Например квартира 100 кв.м.:

налог = (150 000 р. за кв.м. x (100 кв.м. – 20 кв. м.)) x 0,1%* = 12 000 руб. в год

- ставку налога определяет орган государственной власти субъекта Российской Федерации

Налоговая база в отношении **комнаты** определяется как ее кадастровая стоимость, уменьшенная на величину кадастровой стоимости 10 квадратных метров площади этой комнаты.

Налог на недвижимость = (Кадастровая стоимость – 10 кв. м.) x ставка налога

Налоговая база в отношении **жилого дома** определяется как его кадастровая стоимость, уменьшенная на величину кадастровой стоимости 50 квадратных метров общей площади этого жилого дома.

Налог на недвижимость = (Кадастровая стоимость – 50 кв. м.) x ставка налога

Налоговая база в отношении **единого недвижимого комплекса**, в состав которого входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом), определяется как его кадастровая стоимость, уменьшенная на один миллион рублей.

Налог на недвижимость = (Кадастровая стоимость – 1 000 000 руб.) x ставка налога

Налоговые ставки

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) в зависимости от применяемого порядка определения налоговой базы.

В случае определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения налоговые ставки устанавливаются в размерах, не превышающих:

1) 0,1 процента в отношении:

- **жилых домов, жилых помещений;**
- объектов незавершенного строительства в случае, если проектируемым назначением таких объектов является жилой дом;
- единых недвижимых комплексов, в состав которых входит хотя бы одно жилое помещение (жилой дом);
- гаражей и машино-мест;
- хозяйственных строений или сооружений, площадь каждого из которых не превышает 50 квадратных метров и которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства;

2) 2 процентов в отношении объектов налогообложения, включенных в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378² Налогового Кодекса, в отношении объектов налогообложения, предусмотренных абзацем вторым пункта 10 статьи 378² Налогового Кодекса, а также в отношении объектов налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 миллионов рублей;

3) 0,5 процента в отношении прочих объектов налогообложения.



Налоговая льгота предоставляется в размере подлежащей уплате налогоплательщиком суммы налога в отношении объекта налогообложения, находящегося в собственности налогоплательщика и **не используемого налогоплательщиком в предпринимательской деятельности.**

При определении подлежащей уплате налогоплательщиком суммы налога налоговая льгота предоставляется в отношении **одного объекта налогообложения** каждого вида по выбору налогоплательщика вне зависимости от количества оснований для применения налоговых льгот.

Налоговая льгота предоставляется в отношении следующих видов объектов налогообложения:

- 1) квартира или комната;
- 2) жилой дом;
- 3) помещение или сооружение, используемых исключительно в качестве творческих мастерских, ателье, студий, а также жилых помещений, используемых для организации открытых для посещения негосударственных музеев, галерей, библиотек;
- 4) хозяйственное строение или сооружение, площадь каждого из которых не превышает 50 квадратных метров и которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства.;
- 5) гараж или машино-место.



- Уведомление о выбранных объектах налогообложения, в отношении которых предоставляется налоговая льгота, представляется налогоплательщиком в налоговый орган по своему выбору **до 1 ноября года**, являющегося налоговым периодом, начиная с которого в отношении указанных объектов применяется налоговая льгота.
- Налогоплательщик, представивший в налоговый орган уведомление о выбранном объекте налогообложения, **не вправе после 1 ноября года**, являющегося налоговым периодом, **представлять уточненное уведомление с изменением объекта налогообложения**, в отношении которого в указанном налоговом периоде предоставляется налоговая льгота.
- **При непредставлении** налогоплательщиком, имеющим право на налоговую льготу, **уведомления** о выбранном объекте налогообложения налоговая льгота предоставляется в отношении одного объекта налогообложения каждого вида **с максимальной исчисленной суммой налога**.
- Форма уведомления утверждается федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным по контролю и надзору в области налогов и сборов.
- Налог **уплачивается по месту нахождения объекта налогообложения** на основании налогового уведомления, направляемого налогоплательщику налоговым органом.

Федеральный закон вступил в силу с 1 января 2015 года. Начиная с 1 января 2020 года определение налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из инвентаризационной стоимости объектов налогообложения не производится.

- в случае определения налоговой базы исходя из **инвентаризационной стоимости** налоговые ставки устанавливаются на основе умноженной на коэффициент-дефлятор суммарной инвентаризационной стоимости объектов налогообложения, принадлежащих на праве собственности налогоплательщику (с учетом доли налогоплательщика в праве общей собственности на каждый из таких объектов), расположенных в пределах одного муниципального образования (города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя), в следующих пределах:

Суммарная инвентаризационная стоимость объектов налогообложения, умноженная на коэффициент-дефлятор (с учетом доли налогоплательщика в праве общей собственности на каждый из таких объектов):

- до 300 000 рублей включительно - ставка налога до **0,1%**
 - свыше 300 000 до 500 000 рублей включительно - ставка налога от **0,1 до 0,3%**
 - свыше 500 000 рублей – ставка налога от **0,3 до 2,0%**
- **Начиная с 1 января 2020 года определение налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из инвентаризационной стоимости объектов налогообложения не производится**

Национальная Фабрика Ипотеки

- **Специализированный оператор российского ипотечного рынка (бренд **ИПОТЕКА24**)**
- **Входит в Группу Компаний «РЕГИОН» <http://www.region.ru/business/nfi/>**
- **Формирует на собственном балансе крупные пулы ипотечных закладных, в том числе с целью последующих сделок секьюритизации**
- **Реализует цифровой сервис: онлайн и электронные технологии для партнеров и клиентов**
- **Обеспечивает единую платформу сервиса: от кредитной заявки до рефинансирования/секьюритизации пулов**



Группа Компаний РЕГИОН - стабильная многопрофильная группа (инвестиционно-банковские услуги, управление активами, торговые операции, услуги на рынке капитала, брокерское обслуживание, специализированный депозитарий).

Рейтинги компаний группы:

S&P Global

долгосрчный и краткосрчный кредитные рейтинги «В-/В», прогноз «стабильный»

ЭКСПЕРТ РА
РЕЙТИНГОВОЕ АГЕНТСТВО

«А++» – наивысший уровень надежности
«А+» – очень высокий уровень надежности и качества услуг
«ruAA», прогноз стабильный, рейтинг надежности (долгосрчной кредитоспособности)

ПАРТАД

«AAA» – максимально высокая надежность (ПАРТАД)

Более 50 городов реализации программ*:

С оформлением сделки в городах офисов/
«точек продаж» НФИ: в Москве, в Екатеринбурге,
в Санкт-Петербурге, в Казани, в Уфе, в
Волгограде, в Нижнем Новгороде, Саратове,
Челябинске, Самаре, Омске*:

- Тула
- Тверь
- Калуга
- Рязань
- Воронеж
- Ярославль
- Владимир
- Белгород
- Омск
- Пермь
- Тюмень
- Нижний Тагил
- Каменск-Уральский
- Магнитогорск
- Новосибирск
- Самара
- Ульяновск
- Пенза
- Набережные Челны
- Нижнекамск
- Альметьевск
- Чебоксары
- Стерлитамак
- Благовещенск (Респ. Башкортостан)
- Октябрьский
- Нефтекамск
- Салават
- Туймазы
- Энгельс
- Краснодар
- Ростов на Дону
- Псков
- Великий Новгород
- Сочи
- Томск
- города Московской области
- иные населенные пункты (рядом с
городами офисов НФИ, утвержденные в
списке продуктов (подробности в офисах
НФИ))

* - список постоянно пополняется новыми городами;
- сделка может оформляться в любом из городов офиса НФИ

Преимущества работы с нами

- **МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЕ сделки**
- **высокий %% одобрения заявок**
- **классический кредитный договор**
- **по возрасту заемщика до 75 лет**
- **решение о кредите «онлайн» / в день обращения**
- **рассматриваем клиента по анкетам любых банков**
- **рассматриваем любой тип дохода** клиента
- **лояльное отношение к «Кредитной истории»** клиента
- **принимает материнский капитал и субсидии**
- **сделки по доверенности (покупка) / сделки между родственниками**
- **нет требований к микрозаймам**
- **кредитуем выкуп последней комнаты/доли в квартире**
- **залог недвижимости 3-х лиц**
- **практически любые перепланировки** и квартиры на 1-ом этаже
- **высокий процент одобрения и быстрый выход на сделку**
- **электронная регистрация сделок (от 1 дня)**
- **БЕСПЛАТНЫЕ семинары** для партнеров



Цели кредита:



целевая покупка жилья:

- купить недвижимость: квартиру, апартаменты, коммерческую недвижимость
- выкупить последнюю комнату или долю в квартире
- использовать материнский капитал
- использовать жилищную субсидию



кредит на разные цели «под залог недвижимости» (кроме залога комнаты)

- развитие бизнеса / франшиза
- покупка товара, оборудования и т.д.
- купить любую новостройку (в том числе без первого взноса)
- купить коммерческое помещение
- ремонт и благоустройство
- строительство дачи / дома / покупка земли
- купить домик в СНТ
- обучение / лечение
- любые иные цели



консолидация (объединение) кредитов в один:

- снизить платежи и %% ставки по кредитам (объединить несколько кредитов в один)

СКИДКИ по %% ставкам для ряда клиентов:



- Получателям средств **материнского** (семейного) капитала (как федерального, так и регионального)



- Молодым семьям (до 35 лет)
- Многодетным семьям
- Получателям средств **любой жилищной субсидии**



- Работникам сферы **образования и медицины**
- Заявителям, которые получили «**Красный (с отличием) диплом**» ВУЗа РФ



- Предпринимателям

СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ

- **Кредит:**
 - До 70% «под залог» квартиры (для ИП, бизнесменов)
 - До 90% «покупка» (если есть Материнский капитал)
- **Экспресс-решение** по заявке **за 2 часа** *
- **Аккредитив** и **ЭСКРОУ** расчеты за **1 рубль** **
- **Электронная регистрация сделки бесплатно** ***
- **СМАРТФОНЫ** – успешным партнерам ! ***


* - действует для ряда программ по кредитам «под залог квартиры»

** - действует до 30.08.2019г.

*** - опция в течение лета для ряда регионов / подробности в офисах ИПОТЕКА24



КОНКУРС «Ипотечная ЖАРА в Инстаграм»

1. Подписаться на **@fabrikaipoteki** в Instagram 
2. Сделать в течение мероприятия фото и/или видео
3. Выложить **до 2 августа** пост в своем аккаунте с пометкой **@fabrikaipoteki**
4. Отправить в директ аккаунта **@fabrikaipoteki** подтверждение своего участия в конкурсе «Участвую. ВОЛЖСКИЙ. Фамилия Имя»
5. **2 августа** мы выберем **победителей** при помощи генератора случайных чисел и **победителя «приза зрительских симпатий»** и опубликуем результаты в нашем профиле
6. ЦЕННЫЕ призы - подарочные **СЕРТИФИКАТЫ** уже ждут победителей!



Мы в соц. сетях:



vk.com/nfi24



facebook.com/ipoteka24.ru



[@fabrikaipoteki](https://t.me/fabrikaipoteki)



www.youtube.com
Национальная Фабрика
Ипотеки

Чтобы подписаться на нас в **Instagram** –
зайдите в настройки приложения и
отсканируйте визитку из презентации

Приглашаем к сотрудничеству!

АДРЕС: г. ВОЛГОГРАД, улица Мира дом 21

Казанцев Дмитрий Николаевич
Руководитель группы продаж
тел. 8 800 550 36 00, вн. 7342,
моб. 8 904 419 22 72
d.kazantsev@ipoteka24.ru

Калугин Алексей Павлович
Региональный директор
тел. 8 800 550 36 00, вн. 7341
моб. 8 917 834 54 72
a.kalugin@ipoteka24.ru

Рязанцева Евгения Александровна
Старший специалист группы продаж
тел. 8 800 550 36 00, вн. 7343,
моб.тел. 8 904 774 94 51
e.ryazantseva@ipoteka24.ru

Наталья Казакова
Департамент партнёрской работы
тел: 8 800 550 36 00, вн.1130,
моб. 8 926 625 85 16
n.kazakova@ipoteka24.ru
b2b@ipoteka24.ru

