**Налоговый вычет на новое строительство, покупку жилья, приобретение земельного участка**

На основании ст. 220 НК РФ налогоплательщик вправе получить имущественный вычет на новое строительство, либо приобретение на территории РФ жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них, земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, и земельных участков, на которых расположены приобретаемые жилые дома, или доли (долей) в них.

**РАЗМЕР ВЫЧЕТА**

До 1 января 2014 года вычет можно было получить один раз в жизни только в отно­шении одного приобретенного объекта по следующим видам произведенных расходов:

1. по расходам на новое строительство или приобретение на территории

РФ жилья, а также земельных участков (в размере не более 2000000 рублей), если квартира или комната стоила меньше 2 миллионов рублей, то неиспользованный остаток вычета "сгорал".

С 1 января 2014 года в соответствии со ст. 220 НК РФ (в редакции Федерального закона № 212-ФЗ от 23.07.2013 г.) вычет можно получить по новым правилам. Налогоплательщики, которые **впервые** обращаются в налоговые органы за получением имущественного налогового вычета, имеют право получить имущественный вычет до полного использования его предельного размера (2000000 рублей) без ограничения количества объектов при соблюдении двух обязательных условий:

а) если вступление в право собственности на жилое помещение наступило с 1 января 2014 года, но не ранее;

б) если до 1 января 2014 года имущественный вычет по другим объектам жилья ни разу не заявлялся.

2) по расходам по уплате процентов в соответствии с договором займа (кредита), но не более 3 000 000 рублей при наличии документов, подтверждающих право на получение имущественного налогового вычета, договора займа (кредита), а также документов, подтверждающих факт уплаты денежных средств налогоплательщиком в погашение процентов.

Эти займы (кредиты) должны быть получены от россий­ских организаций или индивидуальных пред­принимателей и фактически израсходованы на новое строительство или приобретение жилья или земельных участков (в размере фактических расходов);

1. по расходам на погашение процентов по кредитам, полученным для рефинанси­рования (перекредитования) займов (кре­дитов) на строительство или приобретение жилья, а также земельных участков. Такие кредиты должны быть предоставлены бан­ками, находящимися на территории РФ (в размере фактических расходов).

***ВНИМАНИЕ****: в составе вычета не учиты­ваются иные, помимо процентов, расходы, связанные с получением и обслуживанием кредита или займа (например, за выдачу кредита, обслуживание счета, конвертацию валюты, страхование залога, жизни и здоро­вья заемщика).*

При приобретении имущества в общую совместную собственность вычет рас­пределяется между собственниками по их письменному заявлению в согласованных размерах (в любых пропорциях, в том числе 0% и 100%). Заявление о распределении вычета предоставляется в налоговый орган один раз при первоначальном обращении за получением вычета одного из совладельцев.

При приобретении имущества в общую долевую собственность размер вычета распределяется между совладельцами в соответствии с их долей (долями) собствен­ности.

**КОГДА ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ ВЫЧЕТ**

Применять имущественный налоговый вычет можно с того налогового периода, в котором возникло право на вычет.

Право на вычет возникает в том налоговом периоде, когда соблюдены следующие условия:

- имеются документы, подтверждающие произведенные расходы на приобретение жилья (земельного участка);

- имеются документы, подтверждающие право собственности на жилье (при при­обретении прав на квартиру (комнату) в строящемся доме - акт о передаче такого жилья).

Вычет предоставляется в отношении до­ходов того налогового периода, в котором получено право на него, и последующих периодов.

Если в налоговом периоде, в котором на­логоплательщик приобрел недвижимость, у него отсутствовали доходы, облагаемые по ставке 13%, то вычетом можно воспользоваться в последующем налоговом периоде после возникновения права на вычет, когда у налогоплательщика были доходы, об­лагаемые по ставке 13%.

КТО НЕ ВПРАВЕ ВОСПОЛЬЗОВАТЬСЯ ВЫЧЕТОМ

Налогоплательщик не вправе восполь­зоваться вычетом, когда:

- оплата строительства (приобретения) жилья произведена за счет средств работодателей или иных лиц, средств материнского (семейного) капитала, а также за счет федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ и местных бюджетов;

- сделка купли – продажи заключена с физическим лицом, являющимся по отношению к налогоплательщику взаимозависимым в соответствии со ст. 105.1 НК РФ.

**На заметку!** Физические лица признаются взаимо­зависимыми в следующих случаях:

- одно физическое лицо подчиняется другому физическому лицу по долж­ностному положению;

- физическое лицо, его супруг (супруга), родители (в том числе усыновители), дети (в том числе усыновленные), полнородные и неполнородные братья и сестры, опекун (попечитель) и подопечный.

**КАК ПОЛУЧИТЬ ВЫЧЕТ У РАБОТОДАТЕЛЯ**

# Работодатель предоставляет работни­ку имущественный вычет на основании уведомления. За уведомлением налого­плательщику необходимо обратиться в нало­говую инспекцию по месту жительства путем подачи заявления о подтверждении права налогоплательщика на получение имущественных налоговых вычетов по налогу на доходы физических лиц и документов, подтверждающих право на вычет. Форма заявления утверждена письмом ФНС России № БС-4-11/18925@ от 06.10.2016 г.

Уведомление выдается налоговым органом в тридцатидневный срок со дня подачи на­логоплательщиком письменного заявления и документов. Аналогичные документы налогопла­тельщик представляет при повторном обра­щении в налоговый орган за уведомлением, чтобы получить у работодателя остаток не­использованного имущественного вычета.

**КАК ПОЛУЧИТЬ ВЫЧЕТ В НАЛОГОВОЙ ИНСПЕКЦИИ**

В налоговой инспекции по месту житель­ства вычет можно получить по окончании календарного года.

Для получения имущественного вы­чета налогоплательщик должен предоставить в налоговый орган по месту жительства декларацию поформе 3-НДФЛ. Налоговая декларация может быть подготовлена с помощью компьютерной программы, которую можно бесплатно скачать на сайте ФНС РФ www.nalog.ru, с информационного компьютера, установленного в операционном зале инспекции, а так же воспользоваться интерактивным сервисом «Личный кабинет налогоплательщика для физических лиц». Вместе с налоговой декларацией по форме 3-НДФЛ необходимо предоставить следующие документы (оригиналы и копии):

* договор приобретения квартиры (жилого дома, комнаты и т.д.), договор участия в долевом строительстве (инвестировании) или договор уступки права требования с приложениями и дополнительными соглашениями (в случаи их заключения);
* документы, подтверждающие право собственности на недвижимость (земельный участок) или передаточный акт при участии в долевом строительстве;
* документы, подтверждающие произведенные налогоплательщиком расходы (квитанции к приходным ордерам, банковские выписки о перечислении денежных средств со счета покупателя на счет продавца, товарные и кассовые чеки, акты о закупе материалов у физических лиц с указанием в них адресных и паспортных данных продавца и другие документы);
* заявление о распределении вычета между супругами (в случае приобретения недвижимости в совместную собственность супругов);
* кредитный договор (договор займа) со всеми приложениями и дополнительными соглашениями к нему;
* документы, подтверждающие уплату процентов по кредиту (займу) (например справка от организации, выдавшей кредит (займ), об уплаченных в отчетном налоговом периоде процентах за пользование кредитом (займом);
* заявление на возврат НДФЛ с указанием банковских реквизитов.