

# **ОТДЕЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПО ПРИМЕНЕНИЮ ИМУЩЕСТВЕННЫХ НАЛОГОВЫХ ВЫЧЕТОВ НДФЛ**

**Евстигнеева Мария Сергеевна**

студентка 3 курса Института истории и права  
Калужского государственного университета им. Циолковского

Научный руководитель:

**Родичев Леонид Георгиевич**

к.ф.н., доцент кафедр истории и теории права  
Калужского государственного университета им. Циолковского  
г. Калуга

Глава 23 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) устанавливает требования законодательства по налогообложению налогом на доходы физических лиц (далее – НДФЛ). При исчислении НДФЛ физические лица — налогоплательщики имеют право на применение налоговых вычетов. Под налоговым вычетом по НДФЛ понимается сумма, которая уменьшает налоговую базу, то есть величину облагаемого НДФЛ дохода, полученного в течение налогового периода [9]. Согласно пункту 3 статьи 210 НК РФ уменьшение налоговой базы, в свою очередь, приводит к уменьшению суммы налога к уплате. Причем отметим одну правовую особенность - в порядке исчисления НДФЛ установлено требование, что на сумму налоговых вычетов уменьшаются только доходы, которые облагаются по ставке 13% (пункт 1 статьи 224 НК РФ), за исключением доходов от долевого участия, что установлено пунктами 3, 4 статьи 210 НК РФ [1].

Все вычеты по НДФЛ делятся в зависимости от характера применения, причем размеры и условия их применения также существенно различаются. Всего же НК РФ предусматривает 7 групп вычетов:

1) стандартные вычеты для отдельных льготных категорий налогоплательщиков, а также лиц, на обеспечении которых находятся дети (статья 218 НК РФ);

2) социальные вычеты применяются теми, кто в течение налогового периода (календарного года), производил расходы на лечение, обучение, на дополнительные меры по пенсионному обеспечению и другие социально значимые для физических лиц цели (статья 219 НК РФ);

3) инвестиционные вычеты используют налогоплательщики, которые открывают инвестиционные счета, а также получают доходы от продажи (погашения) ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг (статья 219.1 НК РФ);

4) имущественные вычеты, используются в расчете налога, в случае приобретения налогоплательщиками жилья, земельных участков, при продаже некоторых видов имущества, а также в случае изъятия у налогоплательщика недвижимости для государственных или муниципальных нужд (статья 220 НК РФ);

5) профессиональные вычеты. Применяются как правило для отдельных категорий налогоплательщиков, которые оказывают услуги, выполняют работы по гражданско-правовым договорам или получают авторское вознаграждение (статья 221 НК РФ);

6) вычеты при переносе на будущее убытков от операций с ценными бумагами и операций с производными финансовыми инструментами, обращающимися на организованном рынке (статья 220.1 НК РФ);

7) вычеты при переносе на будущее убытков от участия в инвестиционном товариществе (статья 220.2 НК РФ).

Для каждого вида вычета установлен свой размер, который определен фиксированной суммой либо предельной величиной (статьи 218 — 221 НК РФ).

Наиболее часто встречаются в практике налогообложения НДФЛ имущественные вычеты, которые могут быть использованы при исчислении налога:

- при продаже недвижимости, которая была в собственности меньше минимального срока владения, указанного в статье 217.1 НК РФ — в размере не более 1 000 000 руб. в целом для жилья, земли, дач, и 250 000 руб. в целом за год для остальных видов недвижимости, либо в размере расходов, которые

- налогоплательщик понес при покупке этого имущества (подпункт 1 пункта 1 статьи 216, подпункты 1, 2 пункта 2 статьи 220 НК РФ);
- при продаже иного имущества (кроме ценных бумаг), которое было в собственности меньше трех лет — в размере до 250 000 руб. в целом за год, либо в размере расходов, которые физическое лицо понесло при покупке этого имущества (подпункт 1 пункта 1 статьи 216, подпункты 1, 2 пункта 2 статьи 220 НК РФ);
  - при приобретении жилья (долей в нем), земельного участка, предназначенного для строительства жилья или на котором уже построено жилье — в размере фактически произведенных расходов на приобретение, но не свыше 2 000 000 руб. Если для покупки привлекались целевые кредиты (займы), то еще может быть предоставлен вычет по уплаченным процентам в пределах 3 000 000 руб. (подпункты 3, 4 пункта 1, подпункт 1 пункта 3, пункт 4 статьи 220 НК РФ);
  - вычет при изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка и (или) расположенного на нем иного объекта недвижимости — в размере выкупной стоимости изъятого имущества (подпункт 2 пункта 1 статьи 220 НК РФ).

Для предоставления вычета по НДФЛ лицо должно представить заявление и подтверждающие документы. Конкретный перечень документов зависит от вида вычета. Например, для предоставления стандартного налогового вычета на детей: свидетельство о рождении (пункт 3 статьи 218 НК РФ, Письмо Минфина России от 01.02.2016 № 03-04-05/4309), а для имущественного вычета при покупке жилья и уплате процентов по целевым кредитам: уведомление из налоговой инспекции с суммой вычета (пункт 8 статьи 220 НК РФ) [4]. Кроме указанных документов физическому лицу необходимо предоставить в налоговый орган налоговую декларацию по налогу на доходы физических лиц (форма 3-НДФЛ). С 2017 года действует новая форма отчетности по подоходному налогу. Декларация 3-НДФЛ в 2017 году по новой форме подается только при заявлении вычетов или декларировании доходов за предыдущий период (2016 год). Если необходимо получить вычеты

за более ранние периоды (2015, 2014 и для пенсионеров за 2013 год), декларация подается по той форме, которая действовала в заявляемый период. Декларация 3 НДФЛ (новая форма 2017 года), как и раньше, может быть заполнена следующими способами: Вручную. Декларацию надо заполнять заглавными печатными буквами синими или черными чернилами, в соответствии с инструкцией по заполнению; С помощью программы, разработанной ФНС. Бесплатный сервис поможет внести сведения в 3 НДФЛ 2017. Обращайте внимание на то, что версия программного обеспечения должна соответствовать тому периоду, за который подается декларация. С помощью компьютера (без использования специальной программы). Для этого надо скачать бланк и заполнить его на компьютере шрифтом черного цвета заглавными буквами с помощью таких программ, как Adobe Acrobat и Microsoft Excel.

В соответствии с пунктом 3 статьи 210 и пунктом 1 статьи 224 НК РФ в случае отсутствия дохода, вычет по общему правилу не предоставляется, так как, чтобы предоставить вычеты по НДФЛ, физическому лицу должен быть выплачен доход, подлежащий обложению НДФЛ по ставке 13% (за исключением дивидендов). Имущественный вычет на покупку жилья предоставляется путем уменьшения дохода, облагаемого НДФЛ. Поэтому пунктом 9 статьи 220 НК РФ установлено, что если в течение года дохода нет или его недостаточно для предоставления вычета в полном размере, то вычет переносится на следующие годы до полного его использования [11].

Получение имущественного вычета через работодателя позволяет заявить вычет сразу после возникновения права на него. Для этого необходимо собрать необходимые документы, предоставить их в налоговый орган, затем подать заявление и уведомление из налогового органа, подтверждающее право на имущественный вычет в бухгалтерию по месту работы. С момента подачи заявления и уведомления в бухгалтерию, все дальнейшие необходимые для вычета расчеты будет производить работодатель. При этом, начиная с месяца подачи документов, с заработной платы не будет удерживаться налог на доходы.

В 2017 году как и ранее имущественным вычетом при приобретении и

продаже жилой недвижимости может воспользоваться каждый, кто получает налогооблагаемый доход по ставке 13%. Но при этом законодательно введены некоторые изменения.

Заместитель начальника Управления досудебного урегулирования налоговых споров ФНС России Елена Викторовна Тарасова отметила, что споры по имущественному налоговому вычету возникают, как правило, относительно момента возникновения у налогоплательщика права на указанный вычет [8]. Спорные моменты возникают ввиду того, что с 15.07.2016 вступили в силу изменения, внесенные в статью 14 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [2]. Изменения законодательства определили, что государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется выпиской из Единого государственного реестра прав (ЕГРП), следовательно, прекращается выдача свидетельств о государственной регистрации прав, в том числе повторных. В связи с этим, ФНС России в письме от 24.08.2016 № БС-3-11/3879@ разъяснила, что для получения имущественного вычета лицо должно представить в налоговую инспекцию: декларацию 3-НДФЛ; договор купли-продажи; квитанции об оплате; документ, подтверждающий право собственности на жилье [5]. Право на вычет при покупке квартиры подтверждает выписка из Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) [10]. Но с 01.01.2017 вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», которым предусмотрено, что государственный кадастровый учет, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) [3].

Таким образом, после 15.07.2016 документом, подтверждающим право собственности на объект недвижимости, является выписка из ЕГРП, а после 01.01.2017 — выписка из ЕГРН.

Вместе с тем, о чем было отмечено выше, по общему правилу, право уменьшить налоговую базу по НДФЛ на сумму имущественного налогового

вычета в случае приобретения квартиры, комнаты, доли (долей) в них на основании договора купли-продажи возникает у налогоплательщика только с момента регистрации права собственности на указанную недвижимость, а в случае приобретения права на квартиру (долю (доли) в ней) при долевом строительстве — с момента подписания акта приема-передачи.

Нововведением 2017 года стало также право налоговой инспекции без проведения контрольных мероприятий взыскать НДФЛ, в случае, если лицо получило имущественный вычет незаконно. Такое право вытекает из положений письма ФНС России от 04.04.2017 № СА-4-7/6265@ [6].

Основанием для сформулированной ФНС России позиции послужил следующий, прошедший судебное разбирательство прецедент. Налогоплательщик-военнослужащий за счет безвозмездного займа, полученного из федерального бюджета, приобрел квартиру и заявил право на имущественный налоговый вычет. Инспекция ошибочно предоставила налогоплательщику имущественный вычет. Впоследствии, налоговый орган установил, что право на указанный вычет военнослужащий не имел, так как согласно пункту 5 статьи 220 НК РФ в случае, когда квартира приобретается за счет средств бюджетной системы Российской Федерации, вычет не предоставляется. Поскольку добровольно вернуть ранее полученную сумму НДФЛ налогоплательщик отказался, налоговый орган обратился в суд с иском о взыскании с него суммы неосновательного обогащения. Суд общей юрисдикции встал на сторону налогового органа. Не согласившись с решением налогового органа и суда, налогоплательщик и еще ряд налогоплательщиков с подобными обстоятельствами обратились в Конституционный Суд РФ. В качестве обоснования ими были приведены следующие доводы: у налоговых органов отсутствует законодательно предусмотренное право на обращение в суд общей юрисдикции с исками о взыскании суммы неосновательного обогащения; правовых оснований для квалификации неправомерно возмещенного налога в качестве неосновательного обогащения не имеется, поскольку речь идет о налоговой недоимке и НК РФ исчерпывающим образом регламентирует процедуру, в рамках которой недоимка по налогу может быть выявлена и

взыскана налоговым органом. Кроме того, заявители указывали на статью 2 ГК РФ, которой установлен прямой запрет на применение норм гражданского законодательства к налоговым правоотношениям.

Постановление Конституционного Суда РФ от 24.03.2017 № 9-П (дела № 12458/15-01/2016, 11749/15-01/2016, 12451/15-01/2016) поставило точку в спорном разбирательстве [7]. Суд пришел к выводу, что отсутствие в законодательстве о налогах и сборах специальных норм, регулирующих возврат ошибочно предоставленного имущественного налогового вычета, не исключает возможности взыскания налоговыми органами с налогоплательщика суммы неосновательного обогащения, если эта мера оказывается единственно возможным способом защиты фискальных интересов государства.

Таким образом, налоговые органы вправе требовать от налогоплательщика возврата денежных средств в размере ранее неправомерно предоставленного ему вычета, а также обращаться в суд с иском о принудительном взыскании.

В письме от 04.04.2017 № СА-4-7/6265@ ФНС России довела решение Конституционного суда до территориальных налоговых органов и поручила выявить все подобные случаи и вернуть в бюджет ошибочно выплаченные суммы. Чтобы вернуть суммы налога, у налоговых органов есть три года в соответствии с пунктом 2 статьи 199 ГК РФ. Но отсчитывают этот срок по-разному. Если налоговый орган предоставил вычет ошибочно, три года считают с момента, когда инспекция приняла решение по итогам камеральной проверки. Но если налогоплательщик получил вычет обманом, то в таком случае три года считают со дня, когда налоговый орган обнаружил нарушение. Помимо незаконно предоставленного вычета налоговому органу предоставлено право потребовать проценты за пользование чужими средствами согласно пункту 2 статьи 1107 и статье 395 ГК РФ.

Подводя итог, отметим, что имущественный вычет по НДФЛ имеет ряд особенностей правового регулирования, поэтому правовой порядок его предоставления имеет сложный характер правоотношений, в условиях часто меняющегося законодательства.

## Список использованных источников

### Нормативно-правовые акты:

1. "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2017)
2. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)
3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.08.2017)
4. Письмо Минфина России от 01.02.2016 № 03-04-05/4309
5. Письмо ФНС России от 24.08.2016 № БС-3-11/3879@
6. Письмо ФНС России от 04.04.2017 № СА-4-7/6265@

### Судебная практика:

7. Постановление Конституционного Суда РФ от 24.03.2017 № 9-П (дела № 12458/15-01/2016, 11749/15-01/2016, 12451/15-01/2016)

### Литература:

8. Орлова Е.В., Попова Н.И. От первого лица// Налоговая политика и практика. — Издательство экономико-правовой литературы, М. 2017, №9 (177)

### Интернет ресурсы:

9. Федеральная налоговая служба: <https://www.nalog.ru/>
10. Все про НДФЛ: <http://nalogu-net.ru/>
11. Путеводитель. Вычеты по НДФЛ // СПС КонсультантПлюс, 2017