

Покупка жилой недвижимости является очень важным событием. Но только кроме правильного оформления сделки не нужно забывать и о налоге на имущество. При оплате этого налога положен имущественный налоговый вычет. Что это такое?

Имущественным налоговым вычетом считают возвращенный налог на доходы граждан. На сумму имущественного налогового вычета происходит уменьшение налогооблагаемой базы. Если продавец жилья является собственником больше 5 лет, он не облагается налогом на имущество. В договоре купли-продажи можно смело указывать реальную сумму сделки. Если срок владения жильем меньше 5 лет сумма налогового вычета составит 1 миллион рублей. Т.е., вы продаете квартиру за 4 миллиона, налогом будет облагаться сумма в 3 миллиона.

Данный налоговый вычет применяется и на средства, которые были потрачены на строительство нового жилья, и на средства, которые используются для погашения ипотечного кредита. Необходимо заметить, данная налоговая льгота может предоставляться только один раз и имеет силу после совершения сделки. Например, доход за 1 год составляет меньше 1 миллиона рублей, и вычет не использовали в полной сумме. Вы будете иметь право на возврат подоходного налога за этот период, а остаточной суммой вычета вы можете воспользоваться в другие налоговые периоды.

Когда в конце года подается декларация о доходах, то к ней нужно приложить заявление на налоговый вычет. К заявлению необходимо приложить документы, подтверждающие ваше право собственности на жилье. Если продаваемое жилье принадлежит нескольким собственникам, налоговый вычет делится на количество собственников в зависимости от доли каждого.

Ниже перечислены случаи, в которых налоговым вычетом нельзя воспользоваться:

- Недвижимость продается индивидуальным предпринимателем, для которого продажа недвижимости – профессиональная деятельность
- Жилье строится или приобретается на средства работодателя или других лиц
- Недвижимость оформляется на детей
- Продавец и покупатель связаны между собой должностным положением, состоят в брачном союзе или являются родственниками, являются усыновителем и усыновленным, попечителем и опекаемым. Взаимозависимость в спорных случаях признается решением суда.

Что облагается налогом на имущество?

Такие объекты, как жилой дом, квартира, дачный участок, гараж и другие виды

недвижимости, находящиеся в личной собственности, облагаются налогом на имущество. В то время, как налоговым вычетом пользуются только один раз, налог на имущество собственник недвижимости должен оплачивать один раз каждый год. Необходимо отметить, применение налогового вычета не освобождает собственника от уплаты налога на имущество.

Посмотрим, как уплачивается налог в случае, когда собственником является одно лицо, и когда собственниками являются несколько лиц. Если собственником является одно лицо, он просто перечисляет сумму налога на расчетный счет налоговой инспекции. Если недвижимость находится в долевой собственности, то ставка налога прямо пропорциональна размеру доли каждого собственника. Если недвижимость находится в совместной собственности, то налог уплачивает один из собственников по взаимному согласию, или если согласия не было достигнуто, то налог перечисляется собственниками равными долями отдельно.

Налог начисляется, согласно инвентаризационной оценке, произведенной бюро технической инвентаризации (БТИ), по состоянию на первое января текущего года. Бюро технической инвентаризации передает данные инвентаризационной оценки налоговой инспекции. Кроме этих данных налоговая инспекция получает информацию о совершенных государственных регистрациях прав на недвижимость и из органов юстиции.

В случае приобретения квартиры или частного дома, окончания строительства жилья налог начинает взиматься в следующем году. Если право собственности на недвижимость появилось в результате наследства, налог начинает взиматься с момента наступления такого права. Если недвижимость подверглась полному уничтожению или разрушению, налог в таком случае уже не взимается. Прекращение взимания налога в таком случае происходит с начала месяца, в котором это событие произошло.

В каких размерах взимается налог?

Если стоимость недвижимости меньше 300000 руб., сумма налога составит 0,1% от стоимости.

При стоимости от 300000 до 500000 руб. сумма налога равна 0,1 – 0,3%.

В случае стоимости более 500000 руб. – 0,3 – 2%.