



Казалось бы, увеличение максимальной суммы налогового вычета при покупке недвижимости с 1 млн до 2 млн рублей - хороший способ облегчить жизнь гражданам в условиях кризиса. Новые правила распространяются на правоотношения, возникшие с 2008 года, то есть вступили в силу "задним числом". Изменения действуют лишь месяц, однако на практике возникло уже немало вопросов. Напомним, речь идет о праве, которым может воспользоваться каждый гражданин раз в жизни при покупке жилья. Если вы купили жилье с привлечением ипотечного или целевого кредита, то вычет распространяется и на проценты, которые вы выплачиваете банку за весь период кредита.

"Гарантированно имущественным вычетом в размере 2 млн рублей при покупке или строительстве жилья могут воспользоваться те, у кого договор купли-продажи и свидетельство на право собственности оформлены после 1 января 2008 года и в договоре указана сумма в размере 2 млн рублей и более", - напоминает начальник отдела продаж и развития компании "Ажур-Аудит" Александр Немыкин.

Однако есть несколько категорий налогоплательщиков, получение вычета для которых под вопросом. Так, Александр Немыкин отмечает, что "спорная ситуация будет у тех, кто приобрел жилье по инвестиционным договорам и произвел оплату по договору 2008 года, а свидетельство о собственности только получит или получил после января 2008 года".

"По нашему мнению, вычет в подобной ситуации должен быть применен в размере 2 млн рублей, так как в законе есть фраза "применяется к правоотношениям, возникшими с 1 января 2008 года". А это значит - с момента возникновения права на обращение в налоговую инспекцию за имущественным вычетом. Право на обращение с таким заявлением в данной ситуации возникнет лишь с момента передачи квартиры по акту (в 2008 году соответственно) или получения свидетельства о собственности (что также произошло в 2008 году), а не с даты несения расходов или даты уступки права требования (в 2007). Вычет будет предоставлен в сумме, израсходованной на приобретение квартиры, что означает, что право на вычет возникает при одновременном наличии двух документально подтвержденных фактов - факта наличия расхода и факта приобретения жилья. Так как факт приобретения (передачи) жилплощади возник только в 2008 году, то и правоотношение по получению вычета

могло возникнуть не раньше января 2008-го, - комментирует ситуацию Анна Мазавина, директор по правовым вопросам юридического агентства "Правовые ресурсы".

"Для подтверждения права на имущественный вычет гражданин должен представить в инспекцию договор о приобретении жилья, акт о передаче или документы, подтверждающие право собственности на жилплощадь. Однако, чтобы вернуть НДФЛ, налогоплательщику, который приобрел право на квартиру в строящемся доме, не обязательно ждать получения свидетельства о праве собственности - он может получить имущественный вычет после подписания акта о приемке квартиры в собственность", - подчеркивает Кристина Чеботарь, начальник отдела налогообложения банка "Московское ипотечное агентство".

Есть еще одна категория граждан, у которой могут возникнуть проблемы с получением "повышенного" вычета. Это те, кто приобрел жилье до 2008 года, уплатив за него 2 млн рублей, и право на вычет не использовал, а теперь хочет им воспользоваться - в размере 2 млн рублей. "Право на вычет возникает только тогда, когда соблюдены все условия для его получения. Поэтому если все условия были соблюдены до 2008 года, то гражданин вправе подать документы на его получение в течение 3 лет после этого, лишь в размере, действующем до 2008 года", - считает Кристина Чеботарь. С ней не согласен Александр Немыкин: "Если гражданин приобрел жилье по договорам купли-продажи и произвел по ним расчет в размере как минимум 2 млн рублей до 2008 года, то правоотношения по применению налогового имущественного вычета возникают с момента подачи документов. Такая ситуация заведомо спорная, и разрешить ее, возможно, удастся только в судебном порядке".

Еще одну проблему выделяет Олег Пятлин, начальник управления по кредитной работе и заключению сделок блока "Ипотечное кредитование" "Альфа-Банка". "Если в вашем кредитном договоре не определено, какая сумма предоставлена на покупку квартиры, а какая на иные цели, и при этом определенная в договоре купли-продажи стоимость квартиры не будет превышать сумму налогового вычета (ранее - 1 млн, сейчас - 2 млн рублей), то налоговая инспекция может отказать в возмещении выплаты по процентам, начисленным на сумму кредита, превышающую соответственно 1 млн или 2 млн рублей, - предупреждает он. - Кроме того, могут возникать сложности и при получении налогового вычета при приобретении жилого дома и земли, когда в кредитном договоре четко не указано, какая сумма кредита идет на покупку дома, а какая на покупку земли, поскольку в законе для целей налогового вычета четко установлена покупка дома".

С ним согласны и другие специалисты. "Если после получения налогового

имущественного вычета по факту приобретения жилья налогоплательщик подает документы на получение вычета по процентам целевого или ипотечного кредита, то налоговая инспекция оценивает его кредитный договор. На практике сложилась следующая ситуация. Если в договоре указано, что часть средств, полученных от банка, идет на покупку жилья, а другая часть идет на другие цели (например, на приобретение земли или ремонт купленного жилья), инспектор требует дополнительный расчет банка по той части выплаченных процентов, которая использована для приобретения жилья. Однако банки таких расчетов практически не делают", - поясняет Александр Немыкин.

Власти обещали, что те, кто до принятия поправок уже получили вычет в размере 1 млн рублей, но имеют право на вычет в два раза больше, смогут получить оставшуюся сумму. Однако у некоторых экспертов это вызывает сомнения. "Думаю, если гражданин получил вычет в сумме 1 млн рублей, то оставшуюся часть ему будет получить куда сложнее. Кризис затронул не только карманы обычных граждан, но и госбюджет. Налоговики и раньше выдвигали повышенные требования к претендующим на вычет, а теперь будут делать это с еще большим рвением. Инспекторы наверняка потребуют подтвердить не только право на получение вычета, но еще и представить документы о полученной сумме вычета. Хотя у них все они должны уже быть", - говорит Анатолий Березуцкий, финансовый аналитик компании "Дельтакар".

Наталья Свистунова