

Дмитрий Сергеевич СЕРЕБРЯНСКИЙ,
консультант по личным финансам, руководитель проекта
«Бюро финансовых и корпоративных консультаций»
НФ «Центр инвестиционного просвещения», d.serebranskiy@invest-prosvet.ru

Имущественные налоговые вычеты: как их оформить и получить

Государство заинтересовано в том, чтобы граждане принимали активное участие в улучшении своей жизни, и потому для тех, кто покупает квартиру или, к примеру, оплачивает образование из собственных средств, оно устанавливает определенные льготы в форме налоговых вычетов. Мы расскажем о том, на какие льготы могут претендовать продавцы и покупатели недвижимого имущества и как их получить.

Что такое имущественный налоговый вычет?

Сделки с имуществом – купля-продажа, обмен, дарение – также облагаются налогом. Объектом налогообложения может быть полученный от такой сделки доход или приобретенное в собственность имущество. Однако есть сделки, по которым государство предусматривает льготный налоговый режим, то есть предоставляет по таким операциям имущественные налоговые вычеты. Виды таких сделок определяет государство в зависимости от своей внутренней экономической политики. Одно из основных направлений государственной политики в России – стимулирование активности граждан в сфере инвестиций. Также активно реализуются социальные программы, направленные на повышение качества жизни людей: пенсионная реформа, ипотечные жилищные программы. В связи с этими направлениями применяются и соответствующие налоговые вычеты. **Имущественный налоговый вычет** – сумма, на которую уменьшается налоговая база плательщика налога. **Налоговая база** – все виды доходов, на которые начисляется налог. Уменьшение этой базы приводит к уменьшению суммы уплачиваемых налогов. Ст. 220 Налогового кодекса РФ (НК РФ) устанавливает случаи, в которых граждане могут уменьшить налогооблагаемую базу на сумму имущественных налоговых вычетов и вернуть излишне уплаченные государству суммы в виде подоходного налога.

Какие виды налоговых вычетов действуют в России?

Налоговым законодательством в России установлено три вида налоговых вычетов, определенных по разным основаниям, – доход, количество детей в семье налогоплательщика и т.д. **Социальные налоговые вычеты** применяются для компенсации расходов, направленных на социальные нужды: оплату лечения и покупку медицинских препаратов, получение профессионального образования,

благотворительные цели. **Профессиональные налоговые вычеты** связаны с индивидуальной профессиональной деятельностью без образования юридического лица либо с получением дохода по договорам гражданско-правового характера. **Имущественные налоговые вычеты** предоставляются при совершении сделок купли-продажи объектов недвижимости и долей в них, ценных бумаг и иного имущества. Возможности получения имущественного вычета оговариваются в ст. 220 НК РФ.

Какие налоговые платежи можно уменьшить?

Имущественный налоговый вычет применяется только для доходов, облагаемых по ставке 13% годовых. Иные виды доходов, налоговая ставка по которым другая, не подлежат учету для уменьшения налогооблагаемой базы. Кроме того, вычет не может быть предоставлен лицам, не получающим дохода, или тем, у кого доход не облагается налогом.

Как рассчитать сумму налогового вычета?

Законодательство (ст. 20 НК РФ) разрешает рассчитать сумму к возврату двумя различными способами: уменьшением налоговой базы или путем документального подтверждения расходов, а для доходов по операциям с ценными бумагами – только через подтверждение расходов. Налоговый вычет уменьшает сумму, на которую начисляется налог, другими словами – налоговую базу гражданина. Если работник уже заплатил налог, то ему будет возвращена излишне уплаченная в бюджет сумма.

Пропадает ли право на налоговый вычет, если он превышает налоговую базу?

Бывают ситуации, когда налоговый вычет превышает доход, который получает гражданин в течение года. В этом случае налоговая база за этот год равна нулю, то есть налог на доходы не начисляется. А неиспользованный остаток вычета переносится на следующий год и так далее – до тех пор, пока вычет не будет использован полностью. За три предыдущих года рассчитывается налоговая база, по ней уменьшается сумма налога. Но если вычет не может быть использован за один год, то он снова и снова переносится на следующие годы. Этот перенос не ограничен тремя годами.

Кто предоставляет имущественный налоговый вычет?

Если гражданин имеет право на налоговый вычет, то сумма излишне удержанного налога может быть возвращена двумя способами. Во-первых, имущественный налоговый вычет предоставляет **налоговая инспекция по месту жительства** гражданина, даже если он фактически проживает или временно зарегистрирован по другому адресу. Именно налоговый орган по месту жительства имеет полномочия по удостоверению права гражданина на имущественный вычет. Во-вторых, налогоплательщик может обратиться за получением вычета к своему **работодателю**. Но предварительно он должен получить уведомление из налогового органа о праве получения имущественного вычета. Данное уведомление предоставляется работодателю, и уже на основании этого документа работник получает имущественный вычет в соответствующей сумме.



Куда обращаться за налоговым вычетом?

Для получения налогового вычета гражданин должен обратиться в налоговую инспекцию по месту жительства или к своему работодателю (это право налогоплательщика вступило в силу 1 января 2005 года). Именно эти субъекты уполномочены производить «обратную» выплату налога. Необходимо собрать документы, которые дают право на получение имущественного налогового вычета, написать заявление с просьбой о предоставлении вычета и указать желаемый способ его получения. Гражданин должен указать в заявлении, каким образом он будет получать обратно свои деньги. Если уведомление предоставляется работодателю, то последний самостоятельно рассчитывает суммы, подлежащие возврату. Суть получения вычета у работодателя сводится к тому, что работник получает заработную плату без удержания подоходного налога, то есть у него не вычитают 13%.

В течение какого времени уведомление о вычете действительно?

Уведомление из налоговой инспекции действительно в течение одного года. Это означает, что даже если у налогоплательщика не менялось место работы по истечении года со дня получения уведомления ему опять придется подавать документы на получение вычета в налоговый орган и предоставлять полученное уведомление работодателю. Если в заявлении на вычет не указано, что уведомление будет предоставлено работодателю, то гражданин должен указать реквизиты банковского счета, на который он желает получить возвращенные средства.

В какие сроки возвращаются налоги?

По законодательству, имущественный вычет в налоговой инспекции можно получить по итогам предыдущего года, то есть вернуть часть налогов именно за уже прошедший период. Заявление на получение вычета рассматривается в течение месяца, и по окончании этого срока налогоплательщик получает на свой банковский счет излишне уплаченную сумму налогов за предыдущий год. Если же заявление предоставляется работодателю, то уже начиная со следующего месяца после получения уведомления работодатель начинает начислять работнику заработную плату без удержания налогов.

По каким доходам предоставляется вычет?

Для того чтобы налоговый вычет был предоставлен, гражданин должен иметь налогооблагаемые доходы, а именно: заработную плату от работы по найму, доходы от продажи или аренды недвижимости, премии – то есть все виды доходов, на которые начисляется налог по ставке 13% годовых. Другие виды доходов – пенсии, стипендии, которые не облагаются НДФЛ, выигрыши в лотерею, казино, а также прибыль предпринимателей по системе упрощенного налогообложения – не являются доходами, облагаемыми по ставке 13%. Поэтому получить налоговый вычет по таким доходам невозможно. Сюда же, кстати, относятся и дивиденды – они также облагаются по сниженной ставке – 6% годовых.

Сокращает ли налоговый вычет «серая» зарплата?

«Серая» зарплата вычет не сокращает, но она сокращает возможность его получить. Почему заработная плата, которую получает сотрудник компании, должна быть официальной? Сейчас работодатели часто используют так называемую «серую» схему оплаты труда, при

которой официальная, или «белая», часть заработной платы очень маленькая. Именно на эту часть и начисляются налоги на доходы физических лиц. И только с этой заработной платы можно в таком случае получить налоговый вычет. «Черная», или неофициальная, часть налогообложению не подлежит, так как предприятие просто не показывает перед налоговой инспекцией эту часть зарплаты сотрудников. А если, по данным налоговой инспекции, у сотрудника этого дохода нет, значит и вычет по такому доходу получить невозможно.

В какие сроки нужно предоставлять документы для оформления вычета?

Российское законодательство подразделяет налогоплательщиков на две категории: тех, кто обязан подавать налоговую декларацию, и тех, кто этого делать не обязан. Если гражданин обязан подавать декларацию, то до 30 апреля текущего года он должен предоставить документы, подтверждающие право на получение имущественного налогового вычета за предыдущий год. Если же законодательство освобождает гражданина от обязанности подавать налоговую декларацию, то подать ее и получить имущественный налоговый вычет можно в любой день календарного года. В этом случае вычет будет предоставлен за предыдущие налоговые периоды (но не более чем за три года, начиная с предыдущего).

Обязательно ли подавать налоговую декларацию «претенденту» на налоговый вычет?

Имущественные вычеты (за исключением вычетов по операциям с ценными бумагами) предоставляются только на основании письменного заявления налогоплательщика при подаче им налоговой декларации в налоговые органы по окончании налогового периода. Для того чтобы рассчитать сумму к возврату, налоговая инспекция должна знать, какая сумма налогов уже перечислена в бюджет. Эта информация содержится именно в налоговой декларации. В некоторых случаях имущественный налоговый вычет предоставляет налоговый агент (например, при операциях с ценными бумагами). В этом случае налоговый агент сам рассчитывает сумму вычета. Налоговую декларацию при этом подавать не нужно.

В какие сроки можно воспользоваться налоговым вычетом?

Расходы на строительство и приобретение имущества можно возместить не более чем за три предыдущих налоговых периода. Об этом свидетельствуют положения пункта 8 ст. 78 Налогового кодекса. Для физических лиц налоговым периодом признается календарный год. Причем нормативные акты никак не связывают дату приобретения объекта недвижимости и дату получения вычета по этому объекту. То есть, если квартира была приобретена пять лет назад, то возможно воспользоваться имущественным вычетом за три предыдущих года. Если налоговый вычет за эти три периода не используется полностью, то остаток вычета можно перенести на последующие годы.

По каким операциям можно получить налоговый вычет?

Имущественный вычет предоставляется налогоплательщикам по операциям с недвижимостью, ценными бумагами и другими видами имущества. При этом каждый вид операций имеет свои особенности, которые нужно учитывать, если в последующем налогоплательщик планирует получить налоговый вычет.



В чем особенности имущественного вычета по операциям с недвижимостью?

Операции купли-продажи недвижимости облагаются налогом по ставке 13% годовых. Однако по этим сделкам есть существенная оговорка – срок владения недвижимостью. Если недвижимость находится в собственности налогоплательщика более трех лет, то по законодательству он может получить вычет в полной сумме стоимости этой недвижимости при ее продаже и в сумме не более 1 млн руб. – при покупке недвижимости. Если же недвижимость находится в собственности менее трех лет, то продавец получает имущественный вычет либо в сумме документально подтвержденных расходов, либо в фиксированной сумме не более 1 млн руб.

Что такое «договор до миллиона»?

Именно высокие налоговые платежи по сделкам с квартирами, которые находятся в собственности менее трех лет, привели к распространению схем с использованием так называемых «договоров до миллиона». Инициаторы такие схемы именно продавцы квартир. Это договоры купли-продажи, в которых в целях налогообложения указывается не вся стоимость квартиры, а сумма до 1 млн. В таком случае имущественный налоговый вычет для продавца составляет 1 млн, то есть налогов с продажи квартиры продавец не платит. Если же в договоре купли-продажи указывается вся сумма стоимости квартиры, то имущественный налоговый вычет продавца составляет 1 млн руб., а остальная часть дохода от продажи квартиры подлежит налогообложению по ставке 13%.

Чем опасны для покупателя «сделки до миллиона»?

Покупателю квартиры следует очень ответственно относиться к подобному рода сделкам. На его финансовое состояние покупка квартиры не повлияет: имущественный вычет в обоих случаях составит не более 1 млн руб. Однако если сделка по каким-либо причинам будет признана недействительной, покупатель может лишиться существенной части своих средств: ведь в подписанном договоре купли-продажи указана стоимость до миллиона. В результате и продавец вернет покупателю не более 1 млн руб. Предупредить такие ситуации бывает очень сложно. Следует внимательно проверять все документы по сделке. Желательно, чтобы сделка заключалась лично собственником квартиры. Если продажа квартиры осуществляется по доверенности, есть дополнительный риск. Даже если доверенность нотариально заверена, ничто не мешает лицу, выдавшему эту доверенность, отменить ее. Проверять подлинность доверенности следует в нотариальной конторе, заверявшей этот документ. Оформляйте документы по фактической стоимости!

Можно ли получить вычет по ипотечной квартире?

Для покупки жилья граждане часто прибегают к ипотечным кредитам коммерческих банков. В этом случае заемщику банка гораздо выгоднее подтвердить расходы, которые относятся к покупке квартиры. По законодательству, банковские проценты по целевому ипотечному кредиту на покупку квартиры относятся к расходам, по которым предоставляется налоговый вычет. Документом, подтверждающим расходы заемщика в течение налогового периода, является банковская справка. В ней указывается сумма выплаченных за год процентов и основного долга (или, другими словами, стоимости квартиры).

На основании этой справки и сопутствующих документов налоговая инспекция возвращает излишне уплаченные за год суммы НДФЛ.

Можно ли рассчитывать на налоговый вычет, если квартира куплена на средства потребительского кредита?

Если в договоре указано, что кредит целевой и предоставляется на цели покупки объекта недвижимости, то впоследствии по уплаченным за такой кредит процентам можно будет получить имущественный налоговый вычет. Если же в кредитном договоре не указано, что кредит предоставляется на покупку жилой недвижимости, или указан нецелевой характер кредита, то имущественный вычет предоставлен не будет.

Какие документы требуется предоставить в налоговую инспекцию для получения имущественного вычета при сделках с недвижимостью?

Для получения имущественного вычета налогоплательщик предоставляет в территориальный налоговый орган следующие документы:

- при строительстве или приобретении жилого дома (в том числе не оконченного строительством) или доли в нем – документы, подтверждающие право собственности на жилой дом или долю в нем;
 - при приобретении квартиры, доли (долей) в ней или прав на квартиру в строящемся доме – договор о приобретении квартиры, доли в ней или прав на квартиру в строящемся доме, акт о передаче квартиры (доли в ней) налогоплательщику или документы, подтверждающие право собственности на квартиру или долю в ней;
 - платежные документы, оформленные в установленном порядке и подтверждающие факт уплаты денежных средств налогоплательщиком по произведенным расходам (квитанции к приходным ордерам, банковские выписки о перечислении денежных средств со счета покупателя на счет продавца, товарные и кассовые чеки, банковские справки о платежах и другие документы).
-

Можно ли получить вычет на строящееся жилье?

Начиная с 2005 года имущественный налоговый вычет можно получить даже на квартиру, находящуюся на стадии строительства. Для подтверждения права на вычет вместо документов, подтверждающих право собственности, налогоплательщик предоставляет в налоговый орган акт приема-передачи квартиры, а также платежные документы, оформленные в установленном порядке и подтверждающие факт уплаты денежных средств по произведенным расходам. Но это касается только квартир. Расходы же по строящемуся индивидуальному жилому дому могут быть возвращены только после получения права собственности. Законодательство прямо указывает, что для получения налогового вычета по данному объекту недвижимости требуется предоставить в налоговый орган именно свидетельство о регистрации прав собственности на жилой дом или долю в нем.

Можно ли возместить расходы на отделку строящейся квартиры?

Да, предоставление налогового вычета на документально подтвержденные расходы по отделке и достройке объекта недвижимости возможно. В этом случае в договоре, на основании которого осуществляется приобретение недвижимости, должно быть указано приобретение незавершенным строительством жилого дома, квартиры, комнаты, доли в них (без отделки) либо прав на эти объекты



недвижимости. Если этот пункт не включен в договор, то получить налоговый вычет по произведенным расходам на отделку будет невозможно.

На какие именно расходы может быть предоставлен вычет?

В фактические расходы на новое строительство или приобретение **жилого дома** или доли в нем могут включаться следующие виды расходов:

- расходы на разработку проектно-сметной документации;
- расходы на приобретение строительных и отделочных материалов;
- расходы на приобретение жилого дома, в том числе не оконченного строительством;
- расходы, связанные с работами или услугами по строительству (достройке дома, не оконченного строительством) и отделке;
- расходы на подключение к сетям электро-, водо-, газоснабжения и канализации или создание автономных источников электро-, водо-, газоснабжения и канализации.

Расходы на приобретение **квартиры, комнаты** или доли (долей) включают:

- расходы на приобретение квартиры, комнаты, доли в них или прав на квартиру, комнату в строящемся доме;
- расходы на приобретение отделочных материалов;
- расходы на работы, связанные с отделкой квартиры, комнаты.

Все указанные расходы должны быть подтверждены документально. В налоговую инспекцию предоставляются квитанции об уплате, банковские выписки о перечислении денежных средств со счета покупателя на счет продавца, товарные и кассовые чеки, акты о закупке материалов у физических лиц и другие документы, подтверждающие факт уплаты средств.

Можно ли получить налоговый вычет при покупке комнаты?

До 1 января 2007 года имущественный вычет при покупке комнаты можно было получить только в том случае, если комната была оформлена в договоре купли-продажи как «часть жилого помещения» или как «доля в жилом помещении». Дело в том, что Жилищный кодекс вплоть до марта 2005 года не признавал отдельную комнату жилым помещением. Соответственно, если в договоре объектом сделки была указана именно комната, имущественный налоговый вычет предоставлялся по ней не во всей сумме продажи (или покупки – до 1 млн руб.), а только в размере 125 тыс. руб., как от продажи «иного имущества».

Как оформлять налоговый вычет при сделках с комнатами?

В марте 2005 года вступил в силу новый Жилищный кодекс Российской Федерации (ЖК РФ), который определил комнату как «вид жилого помещения» (ст. 16 ЖК РФ). В соответствии с этим положением доход от продаваемой комнаты, которая находилась в собственности более трех лет, не облагается налогом. Это положение действительно для сделок с комнатами, проданными после 1 января

2007 года, либо с комнатами, оформленными в договоре как «часть жилого помещения». За более ранние периоды – 2005, 2006 годы – вычет можно получить в полной сумме, только если комната была приватизирована самим налогоплательщиком. В остальных случаях – либо продажа комнаты до 2007 года, либо продаваемая комната получена не путем приватизации (например, путем наследования или дарения), либо в договоре не указано, что приобретается именно часть жилого помещения – вычет предоставляется только в сумме 125 тыс. руб. как от продажи «иного имущества».

Кто имеет право на налоговый вычет при сделках с недвижимостью, если у нее несколько собственников?

Очень важным условием получения вычета является оформление права собственности на объект жилой недвижимости. Если квартира или комната оформлены на одного человека, то именно этот человек имеет право получить налоговый вычет. Если же квартира принадлежит на праве собственности нескольким собственникам, то и вычет они получают пропорционально той доле, которой владеют.

Можно ли оформить вычет, если платежные документы оформлены на одного человека?

Если продавец уже получил деньги и выдал расписку, в которой указано только одно лицо – плательщик, то вычет сможет получить только человек, указанный в расписке. Но в свидетельстве о праве собственности могут быть указаны несколько собственников, более того – плательщик может даже не быть собственником. И тогда на налоговый вычет рассчитывать не придется.

Есть несколько возможностей решения такой проблемы. Во-первых, можно обратиться к продавцу с просьбой написать расписку заново. В ней должны быть указаны соответствующие суммы, внесенные разными людьми. В таком случае налоговая инспекция сможет оформить имущественный вычет на обоих собственников. Во-вторых, можно оформить поручение от одного из собственников другому, который вносил деньги, на внесение денежных средств в счет уплаты его части от стоимости квартиры. По действующему законодательству, такое поручение составляется в простой письменной форме и не требует нотариального заверения. То есть, теоретически поручение можно оформить задним числом. В этом случае при предоставлении платежных документов в налоговую инспекцию также прилагается и указанное уведомление.

В течение какого срока собственник должен владеть имуществом?

Налогоплательщик может в своих целях сначала купить квартиру, а потом продать ее. В этом случае объект недвижимости будет находиться в его собственности не целый год, а часть года. Можно претендовать на имущественный вычет, причем даже в том случае, если квартира была в собственности всего лишь один день. Вычет будет предоставлен с полной стоимости квартиры (до 1 млн руб., так как квартира была в собственности менее трех лет). В этом случае продавец квартиры должен предоставить документы, подтверждающие факт владения квартирой в тот период, за который он собирается получить налоговый вычет.



Сколько раз можно получить имущественные вычеты?

Имущественный вычет при покупке или строительстве жилой недвижимости предоставляется только раз в жизни. Другими словами, если налогоплательщик второй раз будет приобретать недвижимость, то налоговый вычет с этой недвижимости он уже не получит. Это правило указано в пункте 2 ст. 220 НК РФ. Если же квартира или комната продается, то имущественный вычет можно получить несколько раз. Законодательство не устанавливает ограничений на получение имущественного вычета при продаже недвижимости. До 2001 года действовала иная схема льготирования покупки жилой недвижимости. Если эта льгота была полностью использована до 2001 года, то, по новому законодательству, можно воспользоваться имущественным вычетом на квартиру, приобретенную уже после этого срока. Если же налогоплательщик получил льготу и продолжал использовать ее уже после 2001 года, то получить имущественный вычет по новому законодательству он не сможет.

Каковы особенности имущественного вычета по операциям с ценными бумагами?

Государство заинтересовано в том, чтобы граждане самостоятельно распоряжались своими деньгами и вкладывали их в развитие промышленности, экономики. Проводимая политика находит отражение в различных льготах, получаемых гражданами от участия в сделках с ценными бумагами. Если доход, который получает гражданин, получен от реализации ценных бумаг, то он частично или полностью может быть освобожден от налогообложения. Что такое имущественный вычет по ценным бумагам? Это та сумма, на которую уменьшается налогооблагаемый доход, полученный от реализации ценных бумаг. Особенности исчисления налога по операциям с ценными бумагами определены в ст. 214.1 Налогового кодекса РФ.

Как определить доход от продажи ценных бумаг?

Пунктом 3 ст. 214.1 Налогового кодекса Российской Федерации предусмотрены два метода определения доходов от операций купли-продажи ценных бумаг. Во-первых, доход может быть определен как разница между суммами доходов, полученных от реализации ценных бумаг, и документально подтвержденными расходами, произведенными налогоплательщиком. Во-вторых, доход может быть рассчитан как разница между суммами доходов, полученных от реализации ценных бумаг, и имущественными вычетами, принимаемыми в уменьшение доходов от сделки купли-продажи. Здесь законодательство подразумевает фиксированный вычет в размере 125 тыс. руб.

Можно ли выбрать метод расчета дохода самостоятельно?

В своем разъяснительном письме № 03-05-01-03/63 от 11 июля 2005 года Министерство финансов уточняет, что у налогоплательщика нет права самостоятельно выбирать метод расчета налоговой базы – по расходам или путем налогового вычета. Другими словами, если у налогоплательщика были расходы по приобретению, хранению и реализации ценных бумаг, то именно эти расходы будут уменьшать налоговую базу плательщика. Налоговый вычет в данном случае не применяется. Если же подтвердить эти расходы по каким-то причинам невозможно (утрачены или отсутствуют платежные документы, договоры купли-продажи и т.д.), то в этом случае применяется имущественный вычет в размере 125 тыс. руб. как от продажи «иного имущества».

Обязательно ли подтвердить расходы по операциям с ценными бумагами?

Если срок владения ценными бумагами более трех лет и сделка совершена до 1 января 2007 года, то весь получаемый доход освобождается от налогов – применяется имущественный вычет в полной стоимости продаваемых бумаг. Вычет предоставляется вне зависимости от того, может ли налогоплательщик подтвердить расходы на приобретение этих ценных бумаг или нет. Если же сделка совершена после 1 января 2007 года, то имущественный вычет можно будет получить только на сумму документально подтвержденных расходов. Это положение устанавливается в письме Минфина России № 03-04-05-01/4 от 18 января 2007 года и распространяется на сделки, совершенные с 1 января 2002 года. Если продаваемые ценные бумаги находятся в собственности владельца менее трех лет, то в отношении такого дохода применяются вычеты в размере документально подтвержденных расходов на их приобретение, реализацию и хранение, но не более 125 тыс. руб. Если ценные бумаги были конвертированы, либо аннулированы и обменены на новые, либо раздроблены эмитентом, то срок владения такими бумагами исчисляется именно со дня получения этих новых ценных бумаг.

Какие именно операции с ценными бумагами включаются в налоговую базу?

Для того чтобы определить налоговую базу по доходам от операций с ценными бумагами и операций с финансовыми инструментами срочных сделок (базисным активом по которым являются ценные бумаги), рассчитываются доходы по следующим операциям:

- купли-продажи ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг;
- купли-продажи ценных бумаг, не обращающихся на организованном рынке ценных бумаг;
- с финансовыми инструментами срочных сделок, базисным активом по которым являются ценные бумаги;
- купли-продажи инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, включая их погашение;
- с ценными бумагами и финансовыми инструментами срочных сделок, базисным активом по которым являются ценные бумаги, осуществляемых доверительным управляющим в пользу физического лица.

Какие именно расходы уменьшают налоговую базу?

Налоговая база по операциям с ценными бумагами уменьшается на следующие виды расходов:

- суммы, уплачиваемые продавцу ценных бумаг по договору;
- оплата услуг, оказываемых депозитарием;
- комиссионные отчисления профессиональным участникам рынка ценных бумаг;
- скидка, уплачиваемая управляющей компании ПИФа при погашении пая (эти условия определяются договором между ПИФом и самим инвестором);
- биржевой сбор (комиссия);
- оплата услуг регистратора сделки;



- налог на наследование или дарение (если они были уплачены при получении ценных бумаг в собственность);
- другие платежи, непосредственно связанные с приобретением, хранением и продажей ценных бумаг профессиональными участниками рынка при осуществлении своей деятельности.

Если ценные бумаги обращаются на организованном рынке ценных бумаг, то у организатора торговли должна быть лицензия на ведение своей деятельности.

Как учитывать расходы «общего характера»?

Бывают ситуации, когда по одним ценным бумагам получен доход, по другим – убыток. Причем расходы по этим ценным бумагам нельзя разделить. Например, операции осуществлял брокер, который за свои услуги взимал определенную сумму. Если расходы налогоплательщика на приобретение, реализацию и хранение ценных бумаг не могут быть отнесены непосредственно к расходам по данным конкретным бумагам, то такие расходы распределяются по всем ценным бумагам пропорционально их стоимостной оценке. Оценка ценных бумаг в этом случае осуществляется по дате осуществления расходов.

Как определить доходы и расходы по инвестиционным паям ПИФов?

Инвестиционные паи ПИФов подразделяются на две категории: те, которые обращаются на рынке ценных бумаг, и те, которые на этом рынке не обращаются. Если налогоплательщик хочет при операциях с ценными бумагами получить имущественный вычет, то ему следует обращаться в налоговый орган по месту жительства для уточнения тех документов, которые потребуются для оформления налогового вычета. И уже после этого запрашивать соответствующие документы у профессиональных участников рынка, на котором обращаются ценные бумаги.

Как рассчитать вычет по ценным бумагам?

Если срок владения ценными бумагами более трех лет и сделка купли-продажи совершена до 1 января 2007 года, то имущественный налоговый вычет предоставляется в полной сумме стоимости этих бумаг. Если сделка совершена после 1 января 2007 года, то вычет предоставляется в сумме документально подтвержденных расходов. Если срок владения ценными бумагами менее трех лет, то вычет предоставляется в сумме подтвержденных документально расходов, но не более 125 тыс. руб. Если расходы документально подтвердить невозможно (например, ценные бумаги были получены путем приватизации, потом многократно конвертировались, в результате чего срок владения новыми бумагами составил менее трех лет), то вычет предоставляется в сумме 125 тыс. руб.

В какие сроки выплачивается налог по ценным бумагам?

Доход по ценным бумагам возникает только с момента их реализации. Другими словами, если ценные бумаги по итогам года выросли в цене, но не были проданы, то налог с такого дохода не взимается. Лишь только тогда, когда ценная бумага будет продана и доход будет получен налогоплательщиком, у него возникает обязательство выплаты налога. Если при прочих равных условиях налогоплательщик хочет отсрочить выплату налога, то продавать ценные бумаги

следует в начале года. Тогда возникает отсрочка по налогу почти в течение года. Если же ценные бумаги были проданы в конце года, то по результатам этого года в начале следующего следует отчитаться перед налоговой инспекцией и заплатить налог. Отсрочка в этом случае будет минимальной. Налог подлежит уплате в течение одного месяца с даты окончания налогового периода. Если же операции купли-продажи совершаются с привлечением профессиональных участников рынка ценных бумаг, то и налоги за налогоплательщика платят именно они. В этом случае налоговые платежи должны быть перечислены в бюджет не позднее одного месяца после выплаты налогоплательщику дохода от продажи ценных бумаг (или передачи их ему в собственность).

Кто предоставляет вычет по ценным бумагам?

Вычет в размере документально подтвержденных расходов предоставляется налогоплательщику при расчете и уплате налога в бюджет у источника выплаты дохода. Источник выплаты дохода – это брокер, доверительный управляющий, управляющая компания, осуществляющая доверительное управление имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, или иное лицо, совершающее операции по договору поручения или по иному подобному договору в пользу налогоплательщика. Источник выплаты дохода является и налоговым агентом. Налоговый агент обязан при выплате дохода самостоятельно рассчитывать и уплачивать в бюджет налоговые платежи по доходам физических лиц. Кроме того, вычет можно получить по окончании налогового периода при подаче декларации о доходах в налоговый орган.

Как подтвердить срок владения ценными бумагами?

Если налогоплательщик владел ценными бумагами более трех лет, то следует предоставить из депозитария выписки, которые подтверждают факт владения бумагами соответствующий срок. В данном случае имущественный вычет будет предоставлен на весь доход от продажи ценных бумаг (если сделка совершена до 1 января 2007 года) и налог профессиональный участник удерживать не будет. В ином случае, если ценные бумаги не хранились в депозитарии, следует предоставить документы, подтверждающие переход прав собственности более трех лет назад. Это могут быть документы по дарению, передаче по наследству, приобретению по договору купли-продажи и т.д.

Нужно ли уточнять суммы расходов, чтобы получить имущественный вычет?

Для того чтобы получить имущественный вычет в размере 125 тыс. руб., налогоплательщик должен предоставить какие-либо документы, которые подтверждают возмездный характер приобретения ценных бумаг. Это могут быть контракты, договоры, справки, выданные регистратором о приобретении акций в обмен на ваучеры, и другие документы. При этом предоставлять документы, подтверждающие фактические суммы расходов, необязательно.

