СДАМ в аренду ТОРГОВУЮ ПЛОЩАДЬ
45-86-50

ПОСУТОЧНАЯ АРЕНДА КВАРТИР
39-04-93

В Падунском районе СДАЕТСЯ В АРЕНДУ ПОМЕЩЕНИЕ
350 м², (под офис)
466-633

ООО "Юрист" КУПИТ для своих клиентов 1-2-3-комн. кв.
т. 45-17-24, 20-94-57, 44-20-78, 42-47-82
ООО "Юрист"

Каждый покупатель квартиры должен знать свои ПРАВА НА ЛЬГОТЫ

Каждый день кто-то продает или покупает недвижимое имущество и платит довольно большие налоги, не подозревая о том, что на них можно серьезно сэкономить, использовав для этого льготы. Многие граждане теряют немалые средства из-за элементарной неосведомленности и правовой безграмотности. Юрист М2 рассказывает, какие налоги взимаются при приобретении недвижимости и на какие льготы может рассчитывать ее покупатель при уплате налога.

После того как документы на недвижимое имущество оформлены и права зарегистрированы, стороны должны заплатить определенные налоги. Покупатель будет также обязан ежегодно вносить налог на имущество (жилой дом, квартира, дача, гараж). Если он приобретает земельный участок, то к этой сумме прибавится еще и земельный налог. В отличие от покупателя продавцу придется раскошелиться только один раз, а именно уплатить налог с дохода, полученного от продажи.

Получил доход? Поделись с государством

Продавец недвижимого имущества обязан подать не позднее 30 апреля года, следующего за годом продажи, налоговую декларацию (по месту жительства) и отразить полученные по договору суммы в качестве дохода. Налоговая ставка на него на сегодняшний день составляет 13%.

Но налогоплательщик имеет право на имущественный вычет при продаже недвижимого имущества. Имущественный вычет – это сумма, на которую уменьшается налоговая база. К такому имуществу относятся жилой дом, квартира, дача, садовый домик, земельный участок и доля в указанном имуществе.

Размер вычета зависит от продолжительности нахождения реализуемого имущества в собственности продавца. Так, если он владел объектом недвижимости менее трех лет, то вычет не может превышать 1 млн руб. Например, если квартира, приобретенная за 1 млн руб., находилась в собственности продавца два года, а затем была продана за 3 млн руб., то для продавца налоговая база составит 2 млн руб. С этой суммы продавец будет обязан уплатить налог в размере 13%.

Но если жилой дом, квартира, земельный участок, дача и т. д. были в его собственности три года и более, то имущественный вычет предоставляется в сумме, полученной налогоплательщиком при продаже указанного имущества. Таким образом, продавцу выгоднее расставаться с недвижимостью, если она принадлежала ему три года и более.

Построил дом - получи вычет

Для получения налогового вычета необходимо подать заявление и декларацию по окончании налогового периода. Естественно, также необходимо предоставить документы, подтверждающие право на вычет: договор купли-продажи, документы, подтверждающие получение денег, и т. д.

Имущественный налоговый вычет предоставляется также покупателю недвижимости, поскольку он платит налог на доходы от других источников: заработная плата, доходы от иной деятельности.

Покупатель имеет право на получение имущественного налогового вычета в сумме, израсходованной им на новое строительство либо приобретение на территории России жилого дома, квартиры или доли (долей) в них, в размере фактически произведенных расходов. Кроме того, имущественный вычет предоставляется в сумме, направленной на погашение процентов по целевым займам (кредитам), полученным от кредитных и иных организаций РФ и фактически израсходованным на новое строительство либо приобретение жилого помещения.

В фактические расходы на новое строительство либо приобретение жилого дома или доли в нем могут включаться:

- расходы на разработку проектно-сметной документации;
- расходы на приобретение строительных и отделочных материалов;
- расходы, связанные с работами или услугами по строительству и отделке;
- расходы на приобретение дома, в том числе недостроенного;
- расходы на подключение к сетям электро-, водо-, газоснабжения и канализации или создание их автономных источников;
- расходы на приобретение квартиры или прав на жилплощадь в строящемся доме;
- расходы на приобретение отделочных материалов;
- расходы на работы, связанные с отделкой квартиры.

Напомним, что этот перечень расходов, связанных с приобретением жилья, не является исчерпывающим.

Куда идти за льготами?

Вычет предоставляется на основании письменного заявления при подаче налоговой декларации в соответствующие органы по окончании налогового периода. Для того чтобы воспользоваться правом на имущественный вычет, необходимо будет представить:

- при строительстве или приобретении жилого дома (в том числе недостроенного) или доли в нем – документы, подтверждающие право собственности на данные объекты;
- при приобретении квартиры, доли в ней или прав на квартиру в строящемся доме – договор о приобретении квартиры, доли в ней или прав на нее, акт о передаче жилого помещения или документы, подтверждающие право собственности на объект.

Кроме этого необходимы также платежные документы, подтверждающие факт уплаты денежных средств по произведенным расходам. Такими документами могут быть квитанции к приходным ордерам, банковские выписки о перечислении денежных средств со счета покупателя на счет продавца, товарные и кассовые чеки, акты о закупке материалов у физических лиц с указанием в них адресных и паспортных данных продавца и другие документы.

Льготы по месту работы

До 1 января 2005 года имущественный вычет при покупке жилья можно было получить только в налоговом органе. С 1 января 2005 года ситуация поменялась в лучшую сторону. Теперь налогоплательщик имеет право самостоятельно определить порядок, способ и сроки получения части денежных средств, истраченных на приобретение жилья.

В налоговом органе имущественный вычет можно получить только по окончании налогового периода, но дожидаться его не обязательно – есть возможность воспользоваться вычетом по месту работы. При этом следует отметить, что имущественный вычет предоставляется только работодателем, т. е. тем лицом, с которым налогоплательщик заключил трудовой договор. Иными словами, если физическое лицо выполняет работы или оказывает услуги исключительно на основании договоров гражданско-правового характера, то он сможет получить вычет только через налоговый орган по истечении налогового периода.

Светлана МАМЫРОВА

Наталья Маснева, юрист компании "Домострой":

– Собственники квартиры, дачи, гаража и иного строения обязаны платить налог на имущество. В соответствии со ст. 220 Налогового кодекса РФ налогоплательщики имеют право на получение имущественного налогового вычета в сумме, ими израсходованной на новое строительство либо на приобретение жилого дома, квартиры или доли в них, в размере фактически произведенных расходов. При этом общий размер указанного имущественного налогового вычета не может превышать 1 млн руб. Повторное предоставление налогоплательщику имущественного налогового вычета не допускается.

Хая Плещицкая, руководитель юридического департамента ЗАО "Корпорация МИАН":

– С каждым годом правом получить имущественный вычет пользуется все больше людей. Связано это с тем, что процедура возврата подоходного налога упрощается. Раньше подоходный налог постепенно, иногда в течение многих месяцев возвращался на счет налогоплательщика в Сберегательном банке РФ. Сейчас вернуть налог можно как старым, так и новым, более простым способом. После приобретения недвижимости налогоплательщик может обратиться в Налоговую инспекцию, где ему подтвердят право на имущественный налоговый вычет по установленной форме. С этим подтверждением налогоплательщик обращается к своему работодателю, который с этого момента перестает удерживать налог.

Елена Прокофьева, юрист отделения "Севастопольское" корпорации "ИНКОМ-Недвижимость":

– При приобретении недвижимости покупатель никаких налогов не платит, налог на доходы физических лиц, в данном случае от реализации недвижимого имущества, взимается с продавца недвижимости в размере 13% от суммы полученных доходов.

Каждый налогоплательщик имеет право на получение имущественных налоговых вычетов, так называемых налоговых льгот. В соответствии с положениями статей 210 и 219 НК РФ при определении налоговой базы в отношении доходов, облагаемых налогом по ставке 13%, налогоплательщик вправе уменьшить полученные им доходы на суммы имущественных налоговых вычетов в части:

- сумм, полученных от продажи (реализации) имущества, находившегося в его собственности (это касается продавца);
- сумм, направленных на новое строительство либо приобретение жилого дома или квартиры и уплату процентов на погашение ипотечных кредитов, полученных в банках и израсходованных на новое строительство (приобретение) жилья (это касается покупателя).

Общий размер имущественного налогового вычета не может превышать 1 млн руб. без учета сумм, направленных на погашение процентов по целевым займам (кредитам).

Таким образом, покупатель вправе получить налоговую льготу на подоходный налог в размере денежной суммы, затраченной им на приобретение недвижимого имущества, но не более 1 млн руб. Налоговый вычет предоставляется только один раз в жизни.

Геннадий Тимошин, начальник отдела по работе с клиентами компании "Квартал":

– При приобретении недвижимости налоги не платятся. В дальнейшем покупатель недвижимости (жилой или нежилой) обязан ежегодно уплачивать налог на имущество в соответствии с Федеральным законом N 2003-1 от 9 декабря 1991 года "О налогах на имущество физических лиц".

Что касается льгот, то на основании ст. 220 Налогового кодекса РФ при определении размера налоговой базы покупателя последний имеет право на получение имущественных налоговых вычетов в сумме, израсходованной на новое строительство либо приобретение на территории РФ жилого дома, квартиры или доли (долей) в них, в размере фактически произведенных расходов, а также в сумме, направленной на погашение процентов по целевым займам (кредитам), фактически израсходованным на новое строительство либо приобретение жилья или долей в нем.

Газета М2

АРЕНДА

СДАМ

Предложение	Место, характеристика	Цена, условия	Связь
1-КОМН кв.	(деревянный дом)		Тел.45-04-80.
1-КОМН. кв.	в 17 мкрн.	Надлительный срок порядочной семье	Тел. 41-98-71.
1-КОМН кв.	в 24 мкрн	(на короткий срок).	Тел.42-03-48.
1-КОМН. кв.	в 5а мкрн.	Оплата 3 тыс. помесячно	Тел. 33-55-40.
1-КОМН. кв.	в деревянном доме,1 этаж		Тел. 41-36-91.
1-КОМН. кв.	в п Падун		Тел. 315-744.
1-КОМН кв.	в Центральном районе		Тел.45-04-80
1-КОМН кв.	в Энергетике		Тел.33-24-63
1-КОМН кв.	в Энергетике		Тел.38-64-07.
1-КОМН. кв.	меблированная, новой пл	Оплата помесячно	Тел. 42-67-32 после 20.
1-КОМН кв.	на ул Снежной	за 2,5 тыс.	Тел.43-97-03
1-КОМН. кв.	новой пл., в 7 мкрн	На интересующий период времени. Срочно	Тел. 37-91-22.
1-КОМН кв.		семье	Тел.41-35-38
1-КОМН кв.			Тел.41-61-18
1-КОМН кв.			Тел.46-81-48
2-КОМН. кв.	в центральном р-не		Тел. 47-06-10 (по средник).
2-КОМН. кв.	в центре города; без мебели, без телефона		Тел. 43-34-63, 8-914-884-71-64
2-КОМН кв.	в Энергетике		Тел.33-45-42
2-КОМН. кв.	меблированную, с телефоном, по ул. Цветочной за м/р "Байкал"	Надлительный срок	Тел. 41-09-40.
2-КОМН кв.	на ул Южной		Тел.46-81-95
2-КОМН. кв.	с телефоном по ул.Космонавтов-15	Оплата поквартально, 3700 руб.в месяц	Тел. 45-73-38.
2-КОМН кв.		(посуточно).	Тел.45-25-90.
3-КОМН кв.	в 17 мкрн	за 5 тыс.	Тел.47-65-50, 31-67-36
3-КОМН кв.	меблированную		Тел.37-85-63, 34-13-78
ГАРАЖ	6х9; на БАМе,0 блок		Тел. 41-09-40.
ГАРАЖ	в ГСК"Динамо".		Тел.46-81-95
ГАРАЖ	в Энергетике		Тел.37-88-84
ГАРАЖ	на БАМе		Тел.43-26-32
ДОМ	в Тангуе		Тел.44-26-17.
КОМН	в Центральном районе	студентам.	Тел.43-96-96.
КОМН		за 1,5 тыс.	Тел.44-07-08.
КОМН		девушке без в/п	Тел.44-50-10.
КОМН. в 4 комн			Тел.37-62-28.
УЧАСТОК	на Дунайке (9 соток).		Тел.42-07-67.

АРЕНДА

СНИМУ

● **1-КОМН.** кв. в п. Энергетик на долгое время за 2 тыс. Оплата помесячно. Тел. 36-03-90.

●**ДЕВУШКА** срочно снимет комнату недалеко от Центрального рынка у порядочной женщины или бабушки. Недорого. Тел. 37-52-21.

●**ДОМ** на долгий срок на индии в Падунском округе. Тел. 38-39-33, 36-65-06.

● **СЕМЬЯ** СНИМЕТ приличную квартиру в Энергетике на длительный срок. Тел. 31-00-11.

●**ТЕПЛЫЙ** ГАРАЖ для автофургона (высота 4 м, длина 7 м). Тел. 41-09-88.

1-2-КОМН. кв. в Гидростроителе, Осиновке. Тел. 49-93-48.

1-2-КОМН. кв. в Энергетике. Тел. 89086598369.

1-КОМН. кв. в 21-24 мкрн за 2,5 тыс. Тел. 42-24-16.

1-КОМН. кв. в Центральном районе. Тел. 40-32-76.

1-КОМН. кв. на длительный срок. Тел. 47-67-24.

1-КОМН. кв. с телефоном в 45 кв. Тел. 31-92-60.

1-КОМН. кв. Тел. 33-00-11, 33-43-64.

1-КОМН. кв. Тел. 42-70-91.

КОМН. для бабушки в 21-24 мкрн. Тел. 47-02-39.

МОЛОДАЯ семья (без детей) снимет 2-комн. кв. в Центральном районе. Тел. 45-21-42.

1-2-КОМН. квартиру в панельном доме в п. Осиновка. Тел. 35-61-31.

1-КОМН.квартиру. Т. 48-46-86, 308-178.

2-3-КОМН. квартиру в 21, 22 мкрн-х (около школы № 40). Тел. 47-87-45.

КВАРТИРУ. Тел. 46-77-64.

1-КОМН. меблированную квартиру в п. Энергетик (недалеко от университета, желательно с телефоном). Тел. 43-29-81.

Успеть раньше других...
т.41-30-08

ОБМЕН ВНУТРИ ГОРОДА

МЕНЯЮ

● **4-КОМН.**кв. новой пл. по ул. Советской-1 (4 этаж, с/у разд.) на 2-комн. и 3-комн. кв. старой пл. + наша доплата. Варианты. Тел. 45-11-59.

● **ДОМ** на Правом берегу на 3-2-комн. квартиры в г. Братске или на 2-1-комн. квартиры. Можно в городах Ангарск, Шелехов. Тел. 35-09-05, ул. М. Ангарская-42.

1-КОМН. кв. в Центральном районе на 2-комн. кв. в Центральном районе. Тел. 47-05-96.

2-КОМН . кв. в Гидростроителе + комн. в общежитии в Падуне на 2-3-комн. кв. в Энергетике, Гидростроителе. Тел. 44-64-75, 35-23-34.

2-КОМН. кв. в Центральном районе + гараж на 3-комн. кв. в Центральном районе. Тел. 41-47-63.

2-КОМН. кв. старой пл. в Центральном районе на две 1-комн. кв. Тел. 45-70-48.

3-КОМН. кв. на дом. Тел. 41-37-47.

3-КОМН. кв. новой пл. на ул. Гагарина на 1-комн. кв. старой пл. + 1- комн. кв. новой пл. Тел. 48-37-74.

4-КОМН. кв. на две кв. в Энергетике. Тел. 33-41-65.

4-КОМН. кв. новой пл. в 23 мкрн на 2- и 1-комн. кв. в 21-24 мкрн. 1 и последний этажи не предлагать. Тел. 42-04-62.

4-КОМН . кв. новой пл. в 5А мкрн на 2- и 1- комн. кв. в Энергетике. Тел. 33-41-65.

4-КОМН. кв. новой пл. на две кв. Тел. 33-09-97 до 23.

4-КОМН. кв. старой пл. в Энергетике на две кв. Тел. 37-81-80.

4-КОМН. кв. старой пл. на две кв. Тел. 37-81-80.

БЛАГОУСТРОЕННЫЙ панельный коттедж в п. Кобляково (центральное отопление, хороший ремонт) на квартиру в г. Братске или п. Энергетике. Тел. 42-63-35.

ДОМ в с. Кузнецовка на квартиру в г. Братске. Тел. 47-77-26.

ДОМ (12 соток) + времянку в Гидростроителе на кв. Тел. 35-24-64, 41-36-51.

ДОМ в Гидростроителе на две 1-комн. кв. Тел. 35-09-05.

ДОМ в районе телецентра на 2-комн. кв. + 100 тыс. Тел. 48-06-61.

УЧАСТОК под коттедж на 1-комн. кв. Тел. 41-22-95.

ОБЪЯВЛЕНИЯ и РЕКЛАМУ в нашу газету можно подать по адресам:
Энергетик
Осиновка
Вихоревка
Центр. район

МЕЖДУГОРОДНИЙ ОБМЕН

МЕНЯЮ

ЕВПАТОРИЙ на БРАТСК. 2-комнатную квартиру в г.Евпатория (Крым) на 2-комнатную квартиру в г.Братск. Тел.35-38-52.

ИРКУТСКУЮ ОБЛАСТЬ НА БРАТСК. ДОМ в Иркутской обл. на жилье в Братске. Тел. 41-38-50.

МАГИСТРАЛЬНЫЙ НА БРАТСК. 1-КОМН. кв. в Магистральном (1 этаж) на равноценную в Энергетике. Тел. 44-10-45, 36-28-24.

УСТЬ-ИЛИМСК НА БРАТСК. 2-КОМН. кв. в Усть-Илимске на 2-3-комн. кв. в Братске. Тел. 89085457060.