

Порядок предоставления имущественного налогового вычета
лицам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении
жилищных условий и осуществляющих строительство квартиры
путем приобретения жилищных облигаций,
действующий с 1 января 2014 г.

В целях упрощения налогового администрирования и обеспечения единых подходов к предоставлению имущественного налогового вычета лицам, осуществляющим строительство квартиры независимо от вида договора, на основании которого осуществляется такое строительство, с 1 января 2014 г. в [подпункт 1.1 пункта 1 статьи 166](#) Налогового кодекса внесены изменения.

Так, с 1 января 2014 г. при определении размера налоговой базы подоходного налога с физических лиц плательщик имеет право применить имущественный налоговый вычет в сумме фактически произведенных им и членами его семьи, состоящими на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, расходов на строительство, в том числе путем приобретения жилищных облигаций, либо приобретения на территории Республики Беларусь многоквартирного жилого дома или квартиры, а также на погашение кредитов банков Республики Беларусь, займов, полученных от белорусских организаций и (или) белорусских индивидуальных предпринимателей (включая проценты по ним, за исключением процентов, уплаченных за несвоевременный возврат (погашение) кредитов, займов и (или) за несвоевременную уплату процентов по кредитам, займам), фактически израсходованных ими на строительство, приобретение жилищных облигаций либо приобретение на территории Республики Беларусь многоквартирного жилого дома или квартиры.

Иными словами, с 1 января 2014 г. для целей налогообложения подоходным налогом с физических лиц расходы на приобретение жилищных облигаций приравниваются к расходам на строительство квартиры. Поэтому плательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета со дня фактического приобретения им жилищных облигаций независимо от того, что строительство квартиры еще не завершено или такая квартира не получена им по акту приема-передачи, подписанному с эмитентом жилищных облигаций.

Другая важная особенность: с 1 января 2014 г. при строительстве квартиры путем приобретения жилищных облигаций фактически произведенные плательщиками и членами их семей расходы на такое строительство подлежат вычету в пределах размера денежных средств, подлежащих внесению в оплату стоимости жилого помещения путем приобретения жилищных облигаций, указанного в договоре, в соответствии с договором, которым предусматривается строительство

жилого помещения для владельца жилищных облигаций. То есть имущественный налоговый вычет предоставляется плательщику не в размере номинальной стоимости погашенных жилищных облигаций, а в размере денежных средств, фактически израсходованных на строительство квартиры путем приобретения жилищных облигаций по договору.

ПРИМЕР

Гражданин, состоящий на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий с августа 2012 г., в декабре 2013 г. заключил с организацией-застройщиком договор строительства жилого помещения в многоквартирном доме владельцу жилищных облигаций. По условиям договора гражданин приобретает 50 жилищных облигаций по 10,0 млн.бел.руб. за одну облигацию. Номинальная стоимость жилищной облигации составляет 6,0 млн.бел.руб.

20 января 2014 г. гражданином произведена полная оплата стоимости жилищных облигаций всего на сумму 500,0 млн.бел.руб. (50 шт. x 10,0 млн.бел.руб.). Сдача жилого дома в эксплуатацию планируется в январе 2015 г.

Имеет ли право гражданин на получение имущественного налогового вычета при исчислении подоходного налога с физических лиц в 2014 г.?

В данном случае с учетом внесенных с 1 января 2014 г. в [подпункт 1.1 пункта 1 статьи 166](#) Налогового кодекса изменений гражданин имеет право на получение имущественного налогового вычета с 20 января 2014 г., поскольку в этот день им фактически произведены расходы на приобретение жилищных облигаций. При этом данный вычет предоставляется гражданину не в пределах номинальной стоимости приобретенных жилищных облигаций, а в размере денежных средств, фактически внесенных в оплату стоимости строительства жилого помещения путем приобретения жилищных облигаций согласно заключенному договору (в данном примере в размере 500,0 млн.бел.руб.).

ПРИМЕР

13 ноября 2013 г. гражданином, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, заключено соглашение с организацией-застройщиком, предметом которого является организация строительства и обеспечение выпуска жилищных облигаций для приобретения гражданином жилого помещения в многоквартирном доме. В соответствии с соглашением гражданин обязуется в срок до 30 октября 2014 г. приобрести в собственность жилищные облигации. Начало строительства - октябрь 2013 г., окончание строительства - I квартал 2015 г.

13 ноября 2013 г. гражданином также заключен договор размещения жилищных облигаций, согласно которому он приобретает 56 жилищных

облигаций стоимостью 13,0 млн.бел.руб. за одну жилищную облигацию, всего на сумму 728,0 бел.млн.руб. При этом номинальная стоимость одной жилищной облигации - 6,0 бел.млн.руб.

Оплата за жилищные облигации произведена гражданином следующим образом:

- 14 ноября 2013 г. приобретено 50 жилищных облигаций за 650,0 млн.бел.руб. Оплата произведена за счет собственных средств;

- 4 декабря 2013 г. приобретено 5 жилищных облигаций за 65,0 млн.бел.руб. Оплата произведена за счет кредита банка. Погашение кредита банка и процентов по нему произведено 13 января 2014 г. в размере 5,0 млн.бел.руб.

Еще одна облигация стоимостью 13,0 млн.бел.руб. будет приобретена до 30 апреля 2014 г.

Имеет ли право гражданин на получение имущественного налогового вычета с заработной платы, начисленной ему по месту основной работы за январь 2014 г.?

В рассматриваемом примере в соответствии с [подпунктом 1.1 пункта 1 статьи 166](#) Налогового кодекса гражданин имеет право на получение имущественного налогового вычета с заработной платы, начисленной ему по месту основной работы за январь 2014 г.

При этом гражданин имеет право на получение имущественного вычета в отношении расходов на приобретение:

- 50 жилищных облигаций, произведенных за счет собственных денежных средств, - на всю сумму таких расходов, или в размере 650,0 млн.бел.руб.;

- 5 жилищных облигаций, приобретенных за счет кредита банка, - в размере фактически погашенной суммы такого кредита и процентов по нему (за исключением процентов, уплаченных за несвоевременный возврат (погашение) кредита и (или) за несвоевременную уплату процентов по нему), или в размере 5,0 млн.бел.руб.

В отношении оставшейся жилищной облигации гражданин права на получение имущественного вычета не имеет, поскольку расходы на ее приобретение на дату получения заработной платы за январь 2014 г. фактически им не произведены.

ПРИМЕР

Физическое лицо, состоящее на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в целях строительства жилого помещения 15 мая 2012 г. заключило со строительной организацией - эмитентом жилищных облигаций договор залога. Согласно указанному договору физическое лицо обязалось не позднее 20 августа 2012 г. заключить с этой организацией договор, предусматривающий обязательство эмитента по строительству

квартиры общей площадью 80,0 кв.м. Размер залога составил 8,0 млн.бел.руб.

Фактически указанный договор был заключен физическим лицом с эмитентом жилищных облигаций 15 августа 2012 г. По условиям договора физическое лицо приобретает 40 жилищных облигаций по 8,0 млн.бел.руб. Номинальная стоимость одной облигации составляет 6,0 млн.бел.руб. Срок сдачи жилого дома в эксплуатацию - II квартал 2014 г.

Оплата за облигации произведена физическим лицом 16 августа 2012 г. следующим образом:

- 39 жилищных облигаций оплачено за счет собственных средств;
- 1 жилищная облигация оплачена путем зачета суммы залога, ранее внесенного физическим лицом организации-эмитенту.

С какого момента физическое лицо имеет право на получение имущественного налогового вычета и в каком размере?

В данном примере в соответствии с [подпунктом 1.1 пункта 1 статьи 166](#) Налогового кодекса гражданин имеет право на получение имущественного налогового вычета с доходов, полученных им начиная с 1 января 2014 г.

Данный вычет предоставляется гражданину в пределах размера денежных средств, фактически внесенных им в оплату стоимости строительства жилого помещения путем приобретения жилищных облигаций согласно договору, т.е. в размере 320,0 млн.бел.руб. (40 шт. х 8,0 млн.бел.руб.).

И еще одна важная особенность, которую следует учитывать при предоставлении имущественного налогового вычета, связанного со строительством гражданами квартир путем приобретения жилищных облигаций.

В соответствии с [подпунктом 1.1 пункта 1 статьи 166](#) Налогового кодекса, если в налоговом периоде имущественный налоговый вычет не применялся или использовался не полностью, то неиспользованная сумма переносится на последующие налоговые периоды до полного ее использования.

При этом с учетом внесенных с 1 января 2014 г. в вышеуказанный подпункт Налогового [кодекса](#) изменений следует учесть, что если договор, предусматривающий обязательства эмитента по строительству жилого помещения владельцу жилищных облигаций заключен гражданином до 1 января 2014 г. и фактическое погашение им жилищных облигаций путем получения квартиры произведено до 1 января 2014 г. (акт приема-передачи жилого помещения подписан до указанной даты), то гражданин имеет право на получение имущественного налогового вычета в пределах номинальной стоимости погашенных облигаций.

Если договор, предусматривающий обязательства эмитента по строительству жилого помещения владельцу жилищных облигаций заключен гражданином до 1 января 2014 г., а фактическое погашение жилищных облигаций путем получения квартиры по состоянию на 1 января 2014 г. не произведено (акт приема-передачи жилого помещения по состоянию на 1 января 2014 г. не подписан и жилое помещение не передано его владельцу), то гражданин имеет право на получение имущественного налогового вычета в размере денежных средств, фактически внесенных в оплату стоимости строительства жилого помещения путем приобретения жилищных облигаций согласно заключенному договору.

ПРИМЕР

Гражданин, состоящий на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий с августа 2012 г., в декабре 2012 г. заключил с организацией - эмитентом жилищных облигаций договор строительства жилого помещения в многоквартирном доме владельцу жилищных облигаций. По условиям договора гражданин приобретает 50 жилищных облигаций по 10,0 млн.бел.руб. за одну облигацию. Номинальная стоимость жилищной облигации составляет 6,0 млн.бел.руб.

20 января 2013 г. гражданином произведена полная оплата стоимости жилищных облигаций всего на сумму 500,0 млн.бел.руб. (50 шт. x 10,0 млн.бел.руб.). Жилой дом сдан в эксплуатацию в октябре 2013 г. 15 ноября 2013 г. гражданином произведено погашение жилищных облигаций путем получения квартиры и подписан соответствующий акт приема-передачи жилого помещения.

В ноябре 2013 г. гражданином в организацию, являющуюся местом его основной работы, представлены документы, подтверждающие его право на получение имущественного налогового вычета. В установленном порядке организацией (налоговым агентом) гражданину был предоставлен имущественный налоговый вычет за ноябрь 2013 г. в размере 5,0 млн.бел.руб., за декабрь 2013 г. - 6,0 млн.бел.руб.

В рассматриваемой ситуации гражданин на основании акта приема-передачи приобрел квартиру при погашении жилищных облигаций 15 ноября 2013 г. (день подписания акта приема-передачи). С указанной даты гражданин имеет право на получение имущественного налогового вычета.

На дату погашения облигаций и приобретения квартиры в соответствии с [подпунктом 1.1 пункта 1 статьи 166](#) Налогового кодекса (в редакции, действовавшей до 1 января 2014 г.) имущественный налоговый вычет предоставлялся плательщикам в пределах номинальной стоимости погашенных облигаций.

Учитывая изменения, внесенные в Налоговый [кодекс](#) с 1 января 2014

г., определим размер неиспользованного имущественного налогового вычета по состоянию на 1 января 2014 г.

1. Определим номинальную стоимость приобретенных и фактически оплаченных гражданином жилищных облигаций:

$$50 \text{ шт.} \times 6,0 \text{ млн.бел.руб.} = 300,0 \text{ млн.бел.руб.},$$

где 50 шт. - количество фактически приобретенных и оплаченных гражданином жилищных облигаций по договору;

6,0 млн.бел.руб. - номинальная стоимость одной жилищной облигации;

300,0 млн.бел.руб. - номинальная стоимость всех приобретенных и оплаченных жилищных облигаций по договору.

2. Определим остаток неиспользованного имущественного налогового вычета по состоянию на 1 января 2014 г.:

$$\begin{aligned} & 300,0 \text{ млн.бел.руб.} - 5,0 \text{ млн.бел.руб.} - \\ & - 6,0 \text{ млн.бел.руб.} = 289,0 \text{ млн.бел.руб.}, \end{aligned}$$

где 300,0 млн.бел.руб. - номинальная стоимость приобретенных и оплаченных гражданином жилищных облигаций;

5,0 млн.бел.руб. - имущественный налоговый вычет, предоставленный гражданину по месту основной работы с доходов, полученных за ноябрь 2013 г.;

6,0 млн.бел.руб. - имущественный налоговый вычет, предоставленный гражданину по месту основной работы с доходов, полученных за декабрь 2013 г.;

289,0 млн.бел.руб. - остаток неиспользованного имущественного налогового вычета по состоянию на 1 января 2014 г.

В заключение хотелось бы обратить внимание, что для предоставления имущественного налогового вычета плательщик и члены его семьи, осуществляющие строительство жилого помещения путем приобретения жилищных облигаций, дополнительно должны представить налоговому агенту или налоговому органу такие документы, как копии договора, предусматривающего строительство жилого помещения для владельца жилищных облигаций, а также документы, подтверждающие фактически произведенные расходы на приобретение жилищных облигаций.