

ПАМЯТКА
**Как приобрести квартиру и
получить налоговый вычет
после покупки**

Как купить квартиру **за свои деньги?**

1. Нужно отправить менеджеру SF по электронной почте или в оригинале

- цветные сканы всех страниц паспорта
- идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)
- страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС)
- свидетельство о браке
- другие документы по запросу менеджера компании

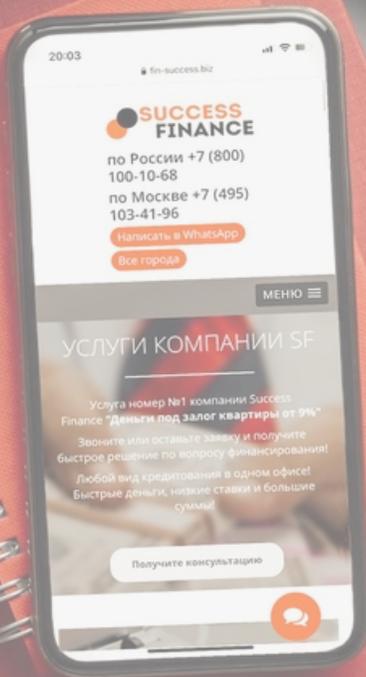
2. Подписать договор с компанией

- общие характеристики квартиры
- подписание соглашения с продавцом или бронь квартиры у застройщика
- полная юридическая проверка объекта недвижимости
- подписание договора купли-продажи/договора долевого участия и согласование сделки
- согласование взаиморасчетов с продавцом с помощью аккредитива или ячейки
- прием квартиры по акту приема-передачи квартиры

Менеджер компании расскажет обо всех нюансах сделки, этапах и расходах.

.3. Въезд в собственное жилье

- получаем все зарегистрированные документы на свою квартиру
- оформляем ЖКХ на себя и прописываемся в своей квартире
- при покупке новостройки ожидаем достройки дома



Как купить квартиру с помощью ипотеки

Как купить квартиру с помощью **ипотеки**?

1. Нужно отправить менеджеру SF по электронной почте или в оригинале

- цветные сканы всех страниц паспорта
- идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)
- страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС)
- свидетельство о браке
- другие документы по запросу менеджера компании

2. Одобрение ипотечного кредита в банке

- менеджер компании подберет выгодную ипотечную программу
- одобрение ипотечного кредита под Ваш объект недвижимости

3. После одобрения понадобятся документы

- свидетельство о собственности и/или выписка из ЕГРН
- правоустанавливающие документы на недвижимость
- паспорта всех собственников/доверенных лиц
- нотариально удостоверенное согласие супруга(-ги) собственников объекта недвижимости или нотариальное заявление об отсутствии брака в момент приобретения объекта недвижимости и на дату подписания договора купли-продажи / договора долевого участия объекта
- выписка из домовой книги и справка об отсутствии задолженности по ЖКХ
- другие документы по требованию банка

4. Подписание документов в банке

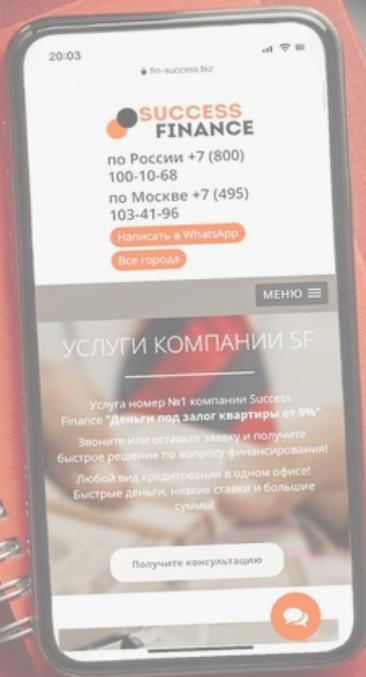
- кредитный договор
- договор купли-продажи/договор долевого участия
- договор о страховании
- график платежей
- договор об открытии аккредитива
- другие документы по требованию банка

5. Сдача документов на регистрацию перехода права собственности

- срок регистрации от 7 до 14 календарных дней
- регистрация в МФЦ или через регистраторов банка/застройщика

6. Въезд в собственную квартиру

- прием квартиры по акту приема передачи



Как купить квартиру по семейной ипотеке

Как купить квартиру по **семейной ипотеке**?

1. Нужно отправить менеджеру SF по электронной почте или в оригинале
 - цветные сканы всех страниц паспорта
 - идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)
 - страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС)
 - свидетельство о браке
 - свидетельство о рождении детей
 - материнский капитал
 - другие документы по запросу менеджера компании
2. **Одобрение ипотечного кредита в банке**
 - менеджер компании подберет выгодную семейную ипотеку
 - одобрение ипотечного кредита под Ваш объект недвижимости
3. **После одобрения понадобятся документы**
 - подбор объекта недвижимости на первичном рынке под семейную ипотеку
 - свидетельство о собственности и/или выписка из ЕГРН
 - правоустанавливающие документы на недвижимость
 - выписка из домовой книги и справка об отсутствии задолженности по ЖКХ
 - другие документы по требованию банка

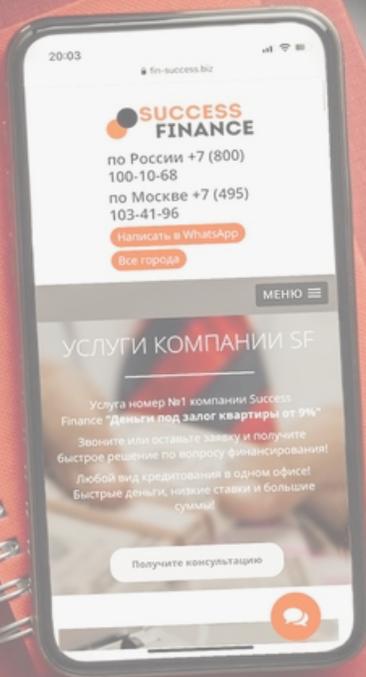
4. Подписание документов в банке

- кредитный договор
- договор купли-продажи или договор долевого участия
- договор о страховании
- график платежей
- договор об открытии аккредитива или эскроу-счета
- другие документы по требованию банка

5. Сдача документов на регистрацию перехода права собственности

- срок регистрации от 7 до 14 календарных дней
- регистрация в МФЦ или через регистраторов банка/застройщика

6. Ожидание сдачи объекта или въезд в собственную квартиру



Как купить квартиру по военной ипотеке

Как купить квартиру по **военной ипотеке**?

1. Нужно отправить менеджеру SF по электронной почте или в оригинале
 - цветные сканы всех страниц паспорта
 - свидетельство НИС
 - страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС)
 - свидетельство о браке
 - другие документы по запросу менеджера компании
2. **Одобрение ипотечного кредита в банке**
 - менеджер компании подберет выгодную ипотечную программу
 - одобрение ипотечного кредита под Ваш объект недвижимости
3. **После одобрения понадобятся документы**
 - свидетельство о собственности и/или выписка из ЕГРН
 - правоустанавливающие документы на недвижимость
 - паспорта всех собственников/доверенных лиц
 - нотариально удостоверенное согласие супруга(-ги) собственников объекта недвижимости или нотариальное заявление об отсутствии брака в момент приобретения объекта недвижимости и на дату подписания договора купли-продажи объекта
 - выписка из домовой книги и справка об отсутствии задолженности по ЖКХ
 - другие документы по требованию банка

4. Подписание в банке

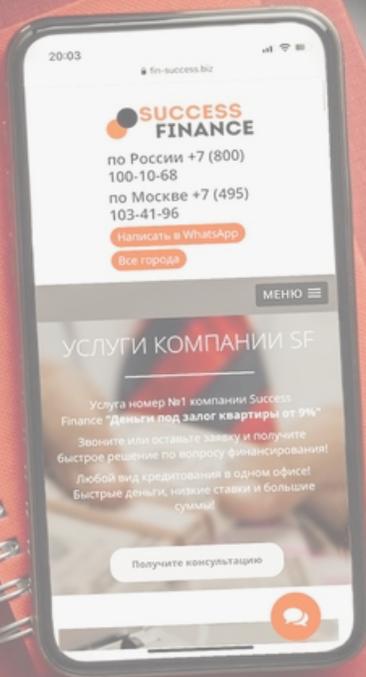
- кредитный договор
- договор целевого жилищного займа
- другие документы по требованию банка

После подписания банк отправляет на согласование пакет документов в «Росвоенипотеку», срок согласования от 10-ти рабочих дней

5. Сдача документов на регистрация перехода права собственности

- срок регистрации от 7 до 14 календарных дней
- регистрация в МФЦ или через регистраторов банка/застройщика

6. Въезд в собственную квартиру



Как получить налоговый вычет

1. Имущественный вычет предоставляется при покупке недвижимости

- максимальная сумма имущественного вычета 2 000 000,00 рублей
- сумма возврата равна 13% от 2 000 000,00 рублей = 260 000,00 рублей
- выплата имущественного вычета производится от суммы налога, удержанной с дохода
- имущественный вычет может получить только тот, кто является собственником недвижимости
- имущественный вычет уменьшается на суммы материнского капитала, субсидий от государства и при покупке за счет третьих лиц
- разом можно получить выплаты за последние три года. Работающие пенсионеры могут получить выплаты за последние четыре года
- имущественный вычет нельзя получить при совершении сделки между взаимозависимыми лицами, например: родители, дети, братья, сестры и т.п.
- при наличии налоговых задолженностей откажут в имущественном вычете
- имущественный вычет можно получить даже если продали недвижимость
- при долевой собственности каждый получит свой имущественный вычет
- имущественный вычет выплачивается с даты оформления собственности на недвижимость или, при покупке по договору долевого участия у застройщика, с даты подписания акта приема-передачи недвижимости и полного расчета

2. Основные причины отказа в возврате налогового вычета

- если ранее использовали право на налоговый вычет либо его часть
- если приобрели квартиру по государственной программе социальной поддержки без использования собственных средств
- если приобретали жильё на материнский капитал. В этом случае налоговый вычет можно вернуть только с собственных средств, без учёта суммы материнского капитала
- если жильё оплатил работодатель
- если приобрели жильё у взаимозависимых лиц. Таковыми обычно признаются близкие родственники — супруги, родители, дети, брат, сестра, опекуны и подопечные
- недвижимость была приобретена не в России
- если приобрели объект недвижимости, на который не предоставляется налоговый вычет

3. Вы можете подать документы на вычет

- если имеете официальный доход, с которого платите 13% НДФЛ, при этом индивидуальные предприниматели, которые платят другой налог, вычет получить не могут
- если пенсионер и кроме пенсии ежемесячно получаете официальный доход, облагаемый по ставке 13% НДФЛ (например, сдаёте недвижимость и платите налоги)
- если приобретаете жильё на имя своего несовершеннолетнего ребёнка и имеете официальный доход, с которого платите 13% НДФЛ

4. Вычет по процентам по ипотеке

- можно получить 1 раз в жизни по 1 объекту
- сумма возврата равна 13% от 3 000 000,00 рублей = 390 000,00 рублей
- сумма предоставляется от суммы фактически оплаченных процентов по ипотеке
- при занижении фактической стоимости в ДКП, сумма оплаченных процентов будет рассчитана пропорциональна суммы в ДКП и фактической стоимости

5. Куда подавать документы

- Через работодателя. Сумма подоходного налога не удерживается при выплате заработной платы
- Через налоговую инспекцию. Налоговый инспектор рассматривает декларацию в срок до 3 месяцев и дает ответ о возможности получения налогового вычета

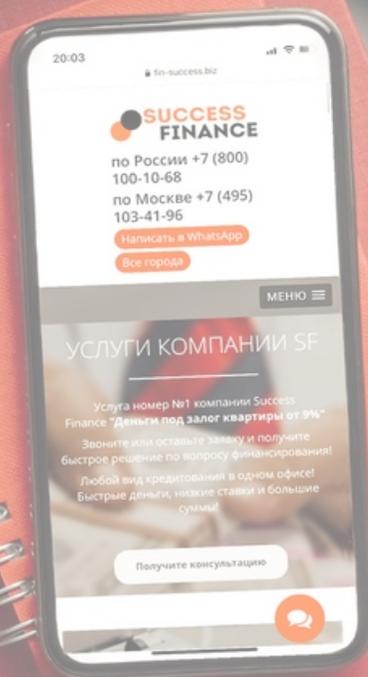
При положительном ответе, необходимо написать заявление с указанием номера личного банковского счета, куда будет перечислена сумма вычета. В течение месяца осуществляют платеж по заявлению

6. Пакет документов

- паспорт
- документы на квартиру
 - свидетельство о государственной регистрации права на квартиру или выписка из ЕГРН
 - документы основания
 - расписки, платежные поручения, квитанции
 - передаточный акт
- если у вас ипотека, понадобится также кредитный договор, график платежей и отчёт об уплаченных процентах за пользование кредитом
- справки 2-НДФЛ
- налоговая декларация по форме 3-НДФЛ. Подать нужно оригинал, но для себя лучше сделать копию и попросить налогового инспектора поставить отметку о приёме документа
- документы, подтверждающие расходы
 - чеки
 - договора
 - акты
- документы подаются в налоговую инспекцию по месту прописки
- срок рассмотрения до 4 месяцев

7. Примеры расчетов

- Иванов купил квартиру в 2018 году за 5 000 000,00 руб. В этом же году можно подать документы на имущественный вычет за последние три года. За 2015, 2016 и 2017 гг. Иванов оплатил НДФЛ в бюджет в размере 155 000,00 руб. Значит Иванов получит 155 000,00 рублей = 2 000 000,00 (максимум 2 000 000,00 руб. даже если сумма покупки 5 000 000,00 руб.) * 13% = 260 000,00 рублей., но Иванов получит 155 000,00 рублей, а остальную сумму может получить в следующих годах по мере поступления налога на доходы физических лиц
- Сидоров купил квартиру в 2017 году в ипотеку. В 2019 году подает документы на выплаты по процентам по ипотеке. За последние два года (2017 и 2018 гг.) Сидоров заплатил банку в виде процентов 600 000,00 руб. Сумма выплат составит 600 000,00 * 13% = 78 000,00 рублей



Как купить квартиру с помощью субсидий

1. Нужно отправить менеджеру SF по электронной почте или в оригинале

- цветные сканы всех страниц паспорта
- свидетельство НИС
- страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС)
- свидетельство о браке, если в браке
- государственный жилищный сертификат
- другие документы по запросу менеджера компании

2. Для сделки покупки понадобятся документы

- свидетельство о собственности и/или выписка из ЕГРН
- правоустанавливающие документы на недвижимость
- паспорта всех собственников/доверенных лиц
- нотариально удостоверенное согласие супруга(-ги) собственников объекта недвижимости или нотариальное заявление об отсутствии брака в момент приобретения объекта недвижимости и на дату подписания договора купли-продажи/договор долевого участия объекта
- выписка из домовой книги и справка об отсутствии задолженности по ЖКХ
- другие документы по требованию

Готовится договор купли продажи/договор долевого участия и отправляется на согласование в Департамент жилищной политики, срок согласования 2-3 рабочих дня.

3. Подписание документов

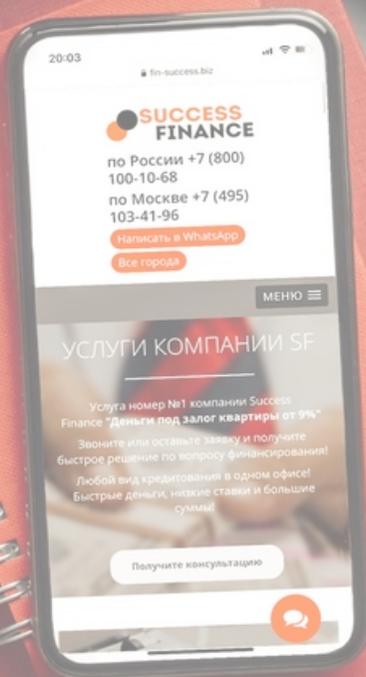
- договор купли-продажи/договор долевого участия
- договор об открытии аккредитива

Регистрация сделок по субсидии происходит только в бумажном виде, поэтому необходимо дополнительно предоставить доверенность на представителя продавца

4. Сдача документов на регистрацию перехода права собственности

- срок регистрации от 7 до 14 календарных дней
- регистрация в МФЦ или через регистраторов банка/застройщика
- раскрытие аккредитива/ячейки

5. Въезд в собственную квартиру



Как купить квартиру в ипотеку в субсидиями

1. Нужно отправить менеджеру SF по электронной почте или в оригинале

- цветные сканы всех страниц паспорта
- идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)
- страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС)
- свидетельство о браке, если в браке
- государственный жилищный сертификат.
- другие документы по запросу менеджера компании

2. Одобрение ипотечного кредита в банке

- менеджер компании подберет выгодную ипотечную программу
- одобрение ипотечного кредита под Ваш объект недвижимости

3. После одобрения понадобятся документы

- свидетельство о собственности и/или выписка из ЕГРН
- правоустанавливающие документы на недвижимость
- паспорта всех собственников/доверенных лиц
- нотариально удостоверенное согласие супруга(-ги) собственников объекта недвижимости или нотариальное заявление об отсутствии брака в момент приобретения объекта недвижимости и на дату подписания договора купли-продажи объекта
- выписка из домовой книги и справка об отсутствии задолженности по ЖКХ
- другие документы по требованию банка

4. Подписание документов

- договор купли-продажи/договор долевого участия
- договор об открытии аккредитива

Регистрация сделок по субсидии происходит только в бумажном виде, поэтому необходимо дополнительно предоставить доверенность на представителя продавца

5. Сдача документов на регистрацию перехода права собственности

- срок регистрации от 7 до 14 календарных дней
- регистрация в МФЦ или через регистраторов банка/застройщика
- раскрытие аккредитива/ячейки

6. Въезд в собственную квартиру