



Персональный Аудит

Имущественный налоговый вычет.

**Новый закон - новые проблемы.
Обострение конфликта налоговых интересов на рынке
недвижимости.**

Или

**Новый закон как развитие отечественного налогового триллера на
рынке недвижимости.**

Федеральный закон N 212-ФЗ от 23 июля 2013 г.

21 марта 2014г.

Программа «Персональный аудит»



Налоги становятся частью нашей повседневной жизни.

В 2002 году ООО фирма «Ажур-Аудит» разработало и внедрило Программу для физических лиц «Персональный аудит».

Задача Программы

обеспечить людям максимально комфортное исполнение своих налоговых обязанностей и эффективную реализацию прав (льгот).

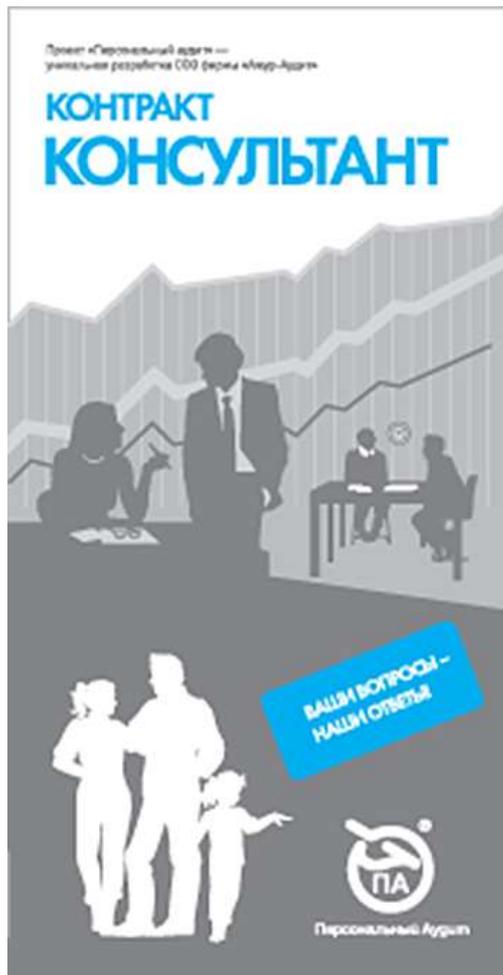
Предусмотрена контрактная форма отношений.

Программа включает 12 контрактов по различным проблемам налогообложения физических лиц.

Программа «Персональный аудит»

Бесплатные консультации на сайте

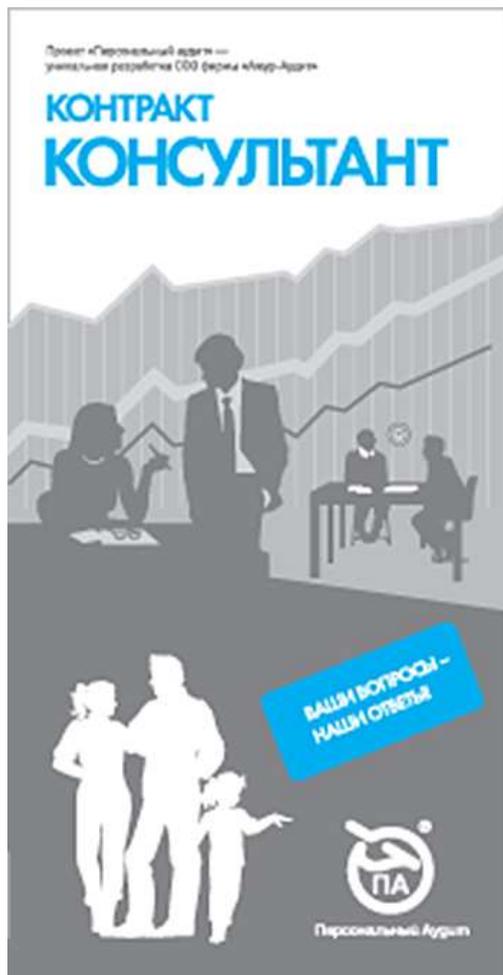
www.personaudit.ru



Программа «Персональный аудит»

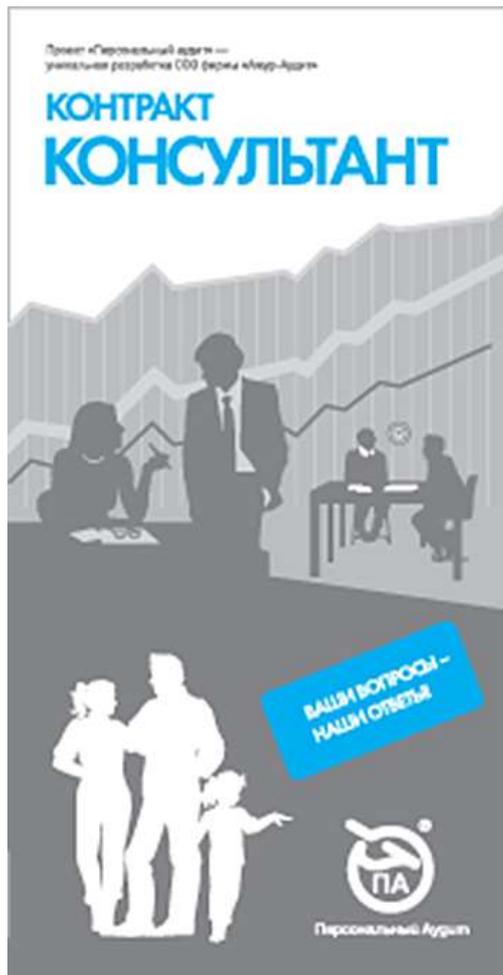
Skype-консультации с оплатой
через интернет

Ищите на сайте www.personaudit.ru

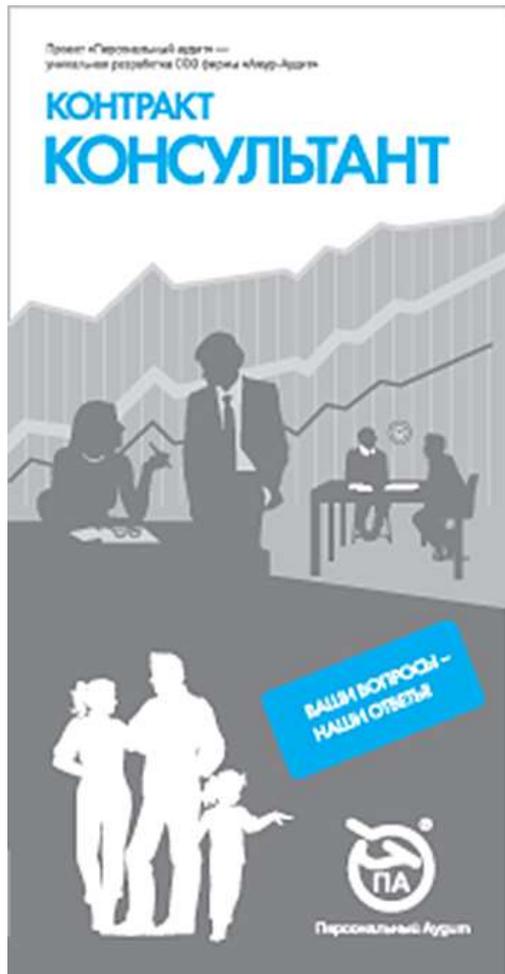


Программа «Персональный аудит»

Устные консультации

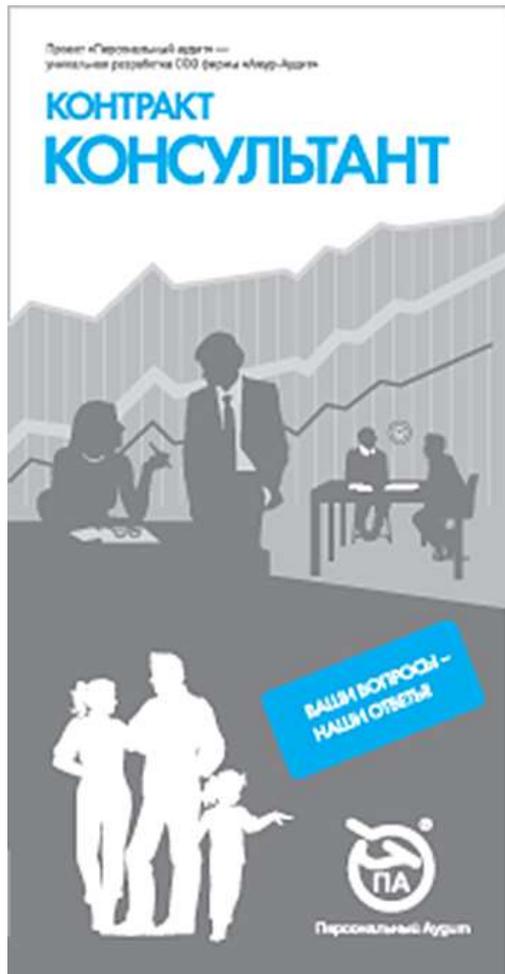


Программа «Персональный аудит»



- **урегулирование конфликта интересов продавца и покупателя**
 1. **Мотивация** конфликта на рынке жилой недвижимости сформирована в 2008г. Налоговым законодательством (статья 220 НК РФ) – утверждены различные значения налоговых льгот для продавцов и покупателей недвижимости:
 - **Для продавца** – имущественный налоговый вычет -1 млн.руб.
 - **Для покупателя** – 2 млн.руб. + проценты по ипотечному кредиту за весь срок действия кредитного договора
 2. **Условия** возникновения :
 - Срок владения продаваемой недвижимостью менее 3-х лет
 - Отсутствие знаний налогового законодательства у участников сделки купли-продажи
 3. **Проявление** – спор о цене сделки в договоре :
 - Продавец хочет продать «дешевле»
 - Покупатель заинтересован купить «дороже»
 4. Распространенный **результат** конфликта– срыв сделки

Программа «Персональный аудит»



● **Определение необлагаемого уровня полученного дохода**

С целью исключения необоснованного риска оцениваются все жизненные обстоятельства Клиента-Продавца, возможность применения налоговых льгот, смягчающих обстоятельств

1. **Налоговая ответственность** (санкции помимо налога) :

- 40% от суммы недоплаченного налога за умышленное уклонение от уплаты налога
- От 5% (за каждый неполный месяц опоздания) до 30% за несвоевременную уплату налога
- Пени за несвоевременную уплату (1/300 от ставки рефинансирования за каждый день опоздания)

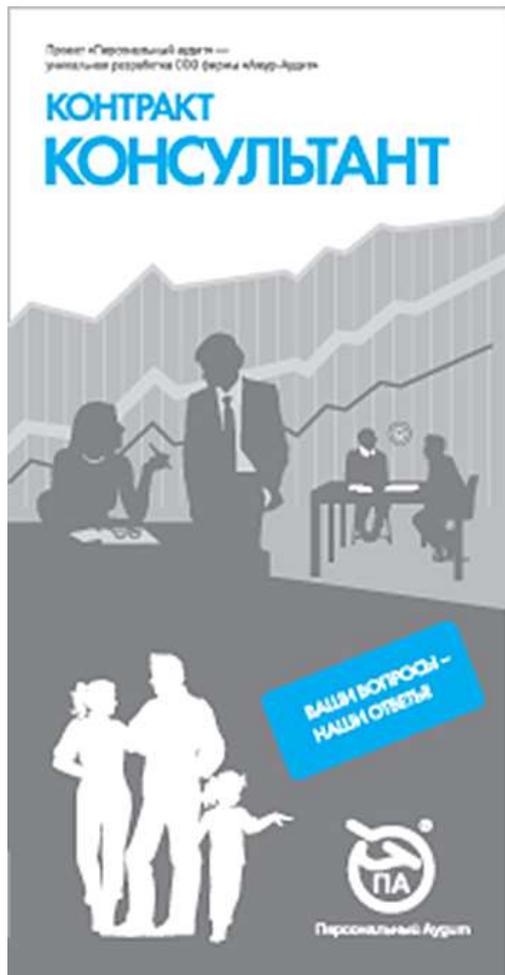
2. **Уголовная ответственность** при занижении суммы сделки (198 ст. УК РФ):

- Крупный размер — неуплата налога от 600 тыс.руб. , что соответствует занижению сделки на 4,6 и более млн.руб.

Наказание: от штрафа от 100 тыс.руб. до лишения свободы на срок до одного года.

- Особо крупный размер — неуплата налога от 3 000 тыс.руб., что соответствует занижению стоимости сделки от 23,08 и более млн.руб.
- Наказание: от штрафа от 200 тыс. руб. до лишения свободы на срок до трех лет

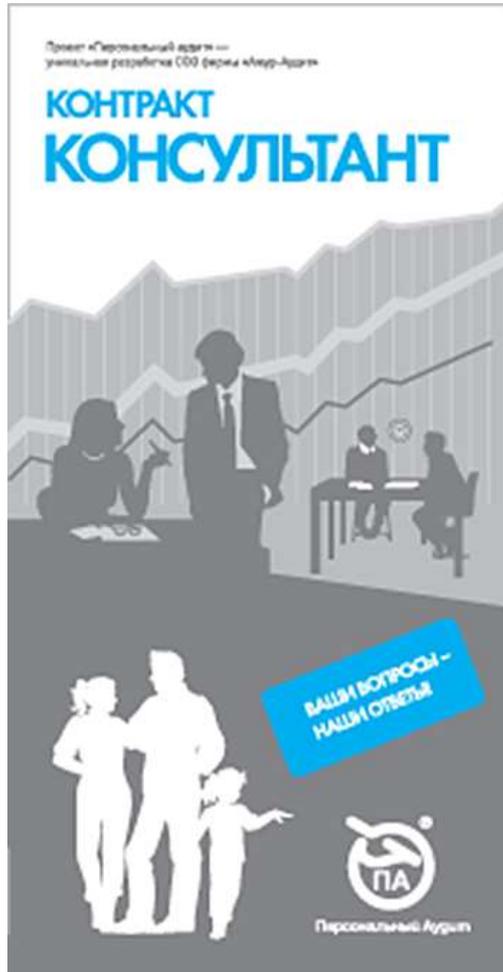
Программа «Персональный аудит»



- Перспективное налоговое планирование – самый эффективный вариант консультации.

Совместно с клиентом разрабатывается план действий на налоговый период во избежание налоговых проблем.

Программа «Персональный аудит»



- **Определение сроков владения при продаже имущества**
- **долевая собственность – варианты.** *Революционные изменения в позиции ИФНС по порядку определения сроков владения при продаже недвижимости в долевой собственности (с 2011г.)*
- **Наследство** - со дня смерти наследодателя
- **Решение суда** – с даты вступления в силу решения
- **Приобретение в браке** . Многочисленная практика признания приватизированной в период брака квартиры совместно нажитым имуществом
- **Участие в ЖСК** – с даты полной оплаты паевого взноса
- **Договор пожизненной ренты** - с даты регистрации

Программа «Персональный аудит»

- Применение имущественного налогового вычета **продавцом**

Вариант 1: Размер вычета – 1 млн.руб.

Новая редакция статьи 220 НК РФ не меняет порядок применения льготы.

Вариант 2: Вместо лимитированного вычета в размере 1 млн.руб. разрешено уменьшать налоговую базу на сумму расходов расходы.

Новая редакция статьи 220 НК РФ сокращает возможности продавца: разрешено использовать сумму расходов по приобретению продаваемого имущества.

Ранее в законе :уменьшение налоговой базы производилось «... на сумму расходов, **связанных с получением этих доходов**».



Программа «Персональный аудит»

- Применение имущественного налогового вычета **продавцом**

Ужесточен запрет на применение вычета

С 01 января 2014г. вычет **не применяется** по отношению к доходам, полученным от реализации недвижимого имущества, «... которое использовалось в предпринимательской деятельности».

Ранее: «... не распространяются на доходы, получаемые **индивидуальными предпринимателями** от продажи имущества в связи с осуществлением ими предпринимательской деятельности.»



Программа «Персональный аудит»



- Применение имущественного налогового вычета **покупателем** жилой недвижимости **С 01 января 2014г.**

1. каждый собственник независимо от размера доли в собственности получает право на вычет в полном объеме – 2 млн.рублей
2. право на вычет может быть обосновано неограниченным количеством сделок.

Размер вычета определяется на дату возникновения права на льготу (на основании первого объекта)

3. размер вычета по оплате процентов по целевым займам и кредитам на рефинансирование ограничен – **3 млн.рублей**

Ограничения по сумме не применяются, если кредитный договор заключен до 1 января 2014

Программа «Персональный аудит»

- Применение имущественного налогового вычета **покупателем** жилой недвижимости

4. Изменен перечень документов для подтверждения права на вычет. :

а) акт может подтверждать право на имущественный вычет только при приобретении жилой недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве. В остальных случаях – свидетельство о собственности

5. Впервые зафиксировано право родителей (опекунов, попечителей) получать за несовершеннолетних детей (п.6, ст.220) **имущественный налоговый**



Программа «Персональный аудит»



- Применение имущественного налогового вычета **покупателем** жилой недвижимости
- 6. Уточнен ретроспективный порядок применения имущественного налогового вычета пенсионерами. Разрешено применять особый порядок пенсионерам, которые получают облагаемые доходы (заработная плата, арендная плата, доходы от продажи имущества и т.п.) (п.10, ст.220 НК РФ)

Это положение прокомментировано Минфином России в Письме [от 8 августа 2013 г. N 03-04-05/32020](#)

Программа «Персональный аудит»

- Применение имущественного налогового вычета **покупателем** жилой недвижимости

Изменен порядок предоставления имущественного налогового вычета по месту работы (п.8, ст.220)

С 01 января 2014г. допускается применять имущественный налоговый вычет одновременно (последовательно) в нескольких местах работы



Программа «Персональный аудит»



- Применение имущественного налогового вычета покупателем жилой недвижимости

Порядок применения Федерального закона N 212-ФЗ от 23 июля 2013 г.

"О внесении изменения в статью 220 части второй Налогового кодекса Российской Федерации» (статья 2 Закона)

«2. Положения статьи 220 части второй Налогового кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) применяются к правоотношениям **по предоставлению имущественного налогового вычета**, возникшим после дня вступления в силу настоящего Федерального закона.»

Впервые уточнено понятие «правоотношений». Накоплена богатая история конфликтов с налоговыми органами.

Минфин поспешил дать свое определение «правоотношениям»

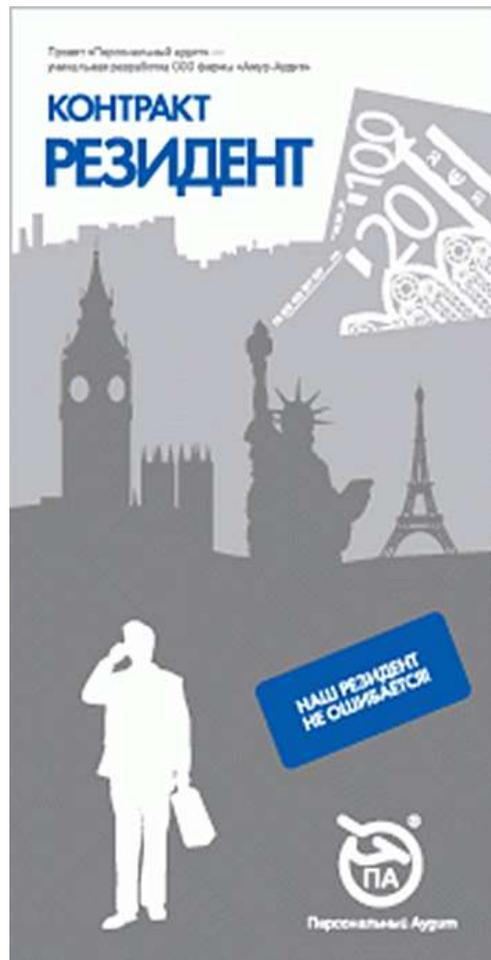
от 9 августа 2013 г. N 03-04-05/32363

от 9 августа 2013 г. N 03-04-05/32324

от 19 августа 2013 г. N 03-04-05/33728

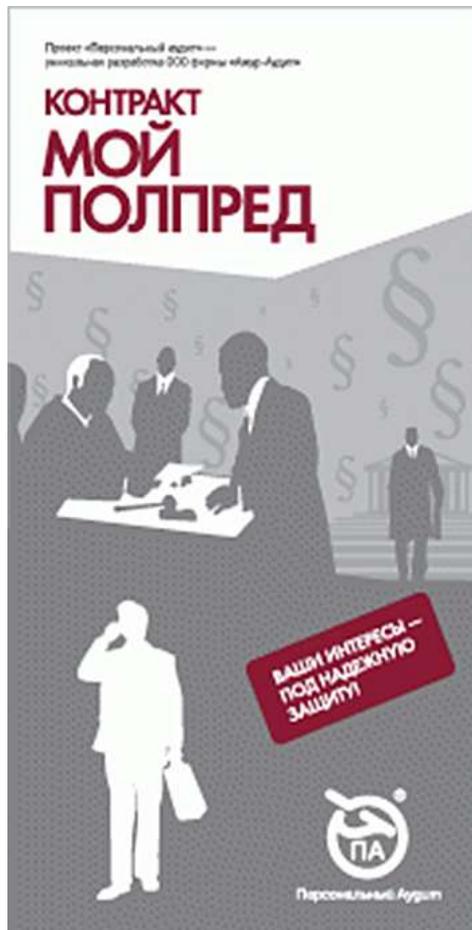
от 21 августа 2013 г. N 03-04-05/34150

Программа «Персональный аудит»



- Определение налогового статуса
- Получение справки о налоговом статусе резидента РФ
- Применение соглашения об избежании двойного налогообложения в РФ
- Пакет документов для применения соглашения об избежании двойного налогообложения в стране резидентства

Программа «Персональный аудит»



- Урегулирование взаиморасчетов с бюджетом по налогам
- Досудебная защита налогоплательщика в налоговых спорах
- Представительство в судебных инстанциях
- Постановка на налоговый учет
- Подача декларации
- Сбор документов для решения налоговых вопросов
- Применение льгот по налогу на транспорт
- Применение льгот по налогу на имущество физических лиц

Программа «Персональный аудит»



Участники программы получают привилегии:

- 1. Корпоративные** - на условиях партнерских договоров передают скидки своим клиентам (Банки, АН, частные риэлторы)
- 2. Агенты** – комиссионное вознаграждение
- 3. Физические лица** – персональные скидки

Программа «Персональный аудит»

Система скидок для физических лиц

Участники программы "Персональный аудит" получают скидки от стоимости приобретаемых контрактов в размере :

5% - при повторном обращении;

10% - при третьем обращении;

15% - при четвертом и всех последующих обращениях;

20% - при предъявлении 5-ти бонусных наклеек;

25% - Рождественские скидки в период с 10-го по 20-е января каждого года для всех клиентов;

10% - для льготных категорий (членам многодетных семей, пенсионерам, участникам ВОВ, боевых действий, инвалидам всех групп) при предъявлении соответствующих удостоверений.

Специальные скидки - клиентам корпоративных партнеров.

Программа «Персональный аудит»

Каждому участнику Программы «Персональный аудит» мы вернем из бюджета РФ

260 000 руб.

В случае приобретения комнаты, квартиры, дома, долей в них или земельного участка под ИЖС;

Контракт "[Мой дом](#)" обеспечит Вам получение этих денег - **имущественного налогового вычета**

Неограниченную сумму

При погашении процентов по целевым займам (кредитам), фактически израсходованным на приобретение комнаты, квартиры, дома, долей в них или земельного участка;

Контракт "[Мой дом](#)" обеспечит Вам получение этих денег - **имущественного налогового вычета**.

15600 руб. и дополнительно по 6 500 рублей
за обучение каждого ребенка

При оплате образования Вашего или Ваших детей, опекаемых, братьев или сестер;

Контракт "[Мое Образование](#)" обеспечит Вам **получение этих денег — социального налогового вычета**.

Неограниченную сумму

При оплате дорогостоящего лечения Вашего или членов вашей семьи;

Контракт "[Мое здоровье](#)" обеспечит Вам получение этих денег - **социального налогового вычета**.

До 25% годового дохода

При внесении средств на благотворительные цели;

Контракт "[Меченат](#)" обеспечит Вам получение этих денег - **социального налогового вычета**.

Неограниченную сумму

При осуществлении операций с ценными бумагами до 01.01.2007 г., включая инвестиционные паи паевого инвестиционного фонда, и операций по фьючерсным и опционным биржевым сделкам.

Контракт "[Инвестор](#)" обеспечит Вам получение этих денег