



Персональный Аудит

# Имущественный налоговый вычет – новые возможности для риэлтора

23 апреля 2014г.

# Имущественный налоговый вычет - формирование конфликта

## **Налоговое законодательство – административный регулятор и существенное правило рынка недвижимости**

Меняя условия применения налоговых льгот государство обеспечивает процесс легализации рынка недвижимости.

С 2008 года вводятся различные налоговые условия для продавца и покупателя недвижимости.

Создан и развивается налоговый конфликт интересов участников сделок на рынке недвижимости.

# Обострение конфликта

С 01 января 2014г. Конфликт интересов участников рынка недвижимости продолжает обостряться.

## **Для продавца – сокращение льгот:**

- Сокращен состав расходов, уменьшающих налоговую базу
- Ужесточено ограничение по применению имущественного вычета при использовании имущества в предпринимательской деятельности

# Обострение конфликта

## Для покупателя – расширение льгот:

- Отменено распределение вычета пропорционально долям. Каждый собственник вне зависимости от размера доли в собственности получает полный размер вычета – 2 млн.руб.
- Обоснование полной суммы вычета возможно на базе приобретения неограниченного количества объектов
- Дополнительно к 2 млн.руб. предоставляется вычет в размере 3-х млн.руб. в части оплаченных процентов по ипотечному кредиту
- Расширены возможности по получению вычета у налогового агента – одновременно у нескольких агентов
  - Закреплено право родителей получать вычет за несовершеннолетних детей
- Улучшено положение пенсионеров – покупателей недвижимости.

# Программа «Персональный аудит»



ООО фирмой «Ажур-Аудит» в 2002г. разработана и внедрена программа для физических лиц «Персональный аудит». Журнал Forbes (2005г.) определил социальную миссию программы: **единственное в России практическое обеспечение коммуникации между налогоплательщиками налоговыми органами.**

Налоговая система – реальность.

Программа предоставляет возможность научиться жить с ней, не теряя при этом жизненной энергии.

На сегодняшний день участие в «ПА» обеспечило клиентам возврат только НДФЛ **130 212 647 рублей.**

Программа включает 12 контрактов по различным проблемам налогообложения физических лиц.

Популярными у риэлторов являются контракты «Консультант» и «Мой дом».

# Помощь риэлтору

Одна из задач Программы  
«Персональный аудит» :

- исключение налоговых ошибок риэлтора при сопровождении сделок
- и, соответственно, снижение необоснованных налоговых рисков его клиента

# Ошибки риэлторов

- Неверное определение сроков владения при продаже имущества ( уступка права требования, долевая собственность, выдел в натуре, наследование и др. )
- «Взаимозачет» стоимостей недвижимости при альтернативной сделке
- Не оценивается налоговый статус продавца
- Не учитывается общая налоговая ситуация клиента за весь налоговый период
- Неверно оценивается налоговый вычет продавца ( 1млн.руб. + расходы)
  - Ряд других досадных ошибок

# Налоговые риски клиента

## Основные риски

- 1. Налоговая ответственность** (санкции помимо налога) :
  - 40% от суммы недоплаченного налога за умышленное уклонение от уплаты налога
  - От 5% до 30% за несвоевременную уплату налога
  - Пени за несвоевременную уплату
- 2. Уголовная ответственность** (198 ст. УК РФ ) при занижении суммы сделки и неуплате 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 трех года.
- 3. Налогообложение материальной выгоды, полученной покупателем недвижимости** с доначислением штрафных санкций за несвоевременную подачу декларации

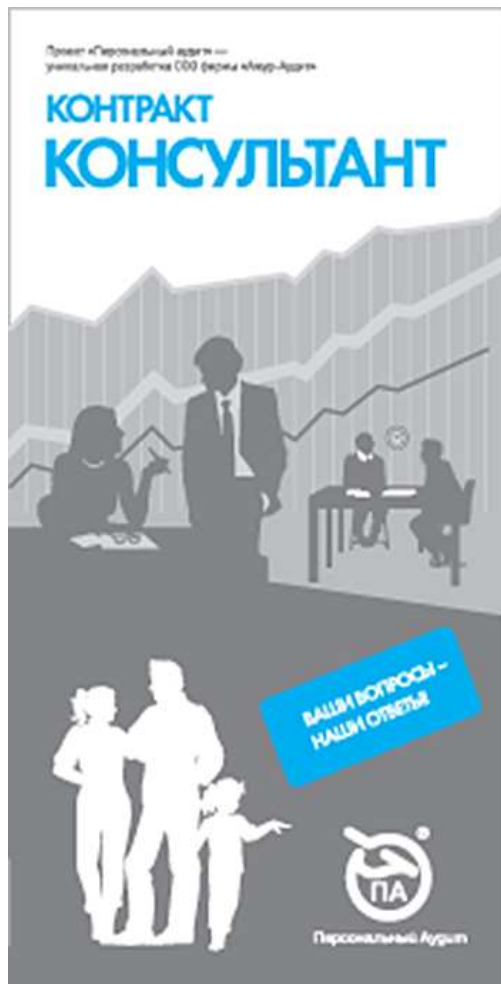
**Время простых схем ушло !!!**



# Программа «Персональный аудит»

Бесплатные консультации на сайте

[www.personaudit.ru](http://www.personaudit.ru)



Итоги ПА? | Вопросы | Партнеры | Публикации | Выплаты | Контакты

Планки - Вопрос-ответ

**ВОПРОС — ОТВЕТ**

Для нас нет неразрешенных налоговых ситуаций и вопросов без ответа. Персональный аудитор готов дать консультацию по вашей личной налоговой проблеме. Мы стремимся отвечать с максимальной точностью, полнотой охвата, пожелания, свою ситуацию в поле «Вопрос» как можно подробнее. Обязательно укажите поле «Имя», «E-mail» и «Телефон», чтобы персональный аудитор смог направить вам ответ. Вы можете ознакомиться с отзывами экспертов на различные вопросы на [сайте в заголовке форума](#).

Март, 20-03-2014  
Добрый день. Покупал квартиру и строится дача. Договор долевого участия заключен в 2013 году, акт приема-передачи в 2013 году, документ в регистрации права собственности получен в 2014 году. Для получения стандартного вычета могу ли оформить форму 3-ндфл за 2013, 2012, 2011 годы?

Ответ ПА  
Право на стандартный налоговый вычет при приобретении квартиры по договору участия в долевом строительстве возникает одним из документов: актом приема-передачи квартиры или свидетельством о собственности. В зависимости от избранного варианта определяется год, в котором это право возникает. Именно с этого года можно оформлять декларацию по форме 3-НДФЛ. В вашем случае годом возникновения права можно считать 2013г. при использовании акта приема-передачи или 2014 г. - при использовании свидетельства о собственности. Оформлено декларацию за более ранние годы возможно только при условии, что вы являетесь налогоплательщиком.

Подпись: 21.03.2014  
Посоветуйте к какой обратиться аудиторской компании по проверке управляющей Компании в сфере ЖКХ и сколько будет стоить данная проверка за 2011-2014 гг.

Послать ответ

20 марта 2014г.  
Мы вернули на бюджет РФ участникам программы «Персональный аудит» 129 522 547, 11 руб.

НАЙДИТЕ ИНТЕРЕСНОЕ НАШЕЙ РАБОТЕ

Удочерение №8  
На законодательно не урегулированной территории, в котором интернациональный еврей. За продолжение работы в Бюджетном учреждении Вашей организации

Курсовая №8  
От 1000 до 1000000 руб. в течение года! Банк ВТБ, Москва, Саратовская область

Смотреть все отзывы

ПОПУЛЯРНЫЕ КОНТРАКТЫ

Смотреть все контракты

КАКОЙ КОНТРАКТ НУЖЕН ВАМ?

Выбор контракта

# Программа «Персональный аудит»

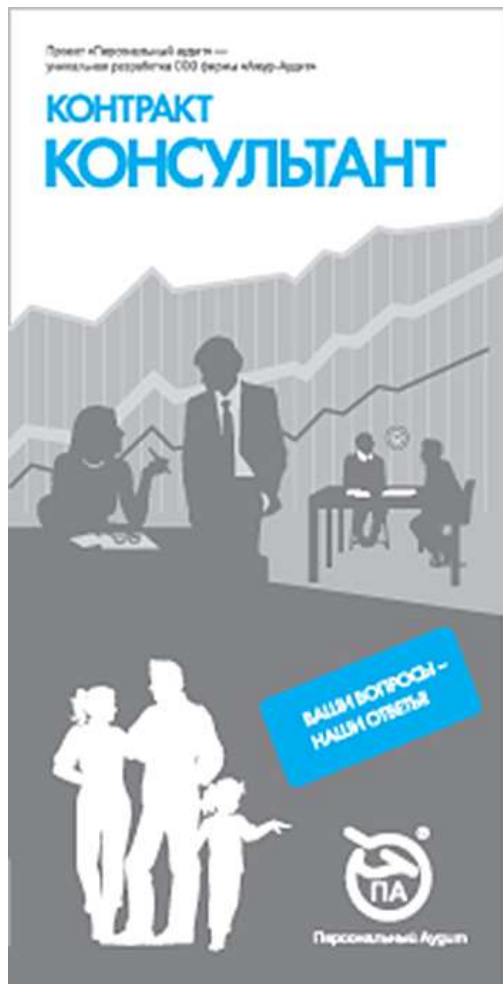
Skype-консультации с оплатой  
через интернет

Ищите на сайте [www.personaudit.ru](http://www.personaudit.ru)



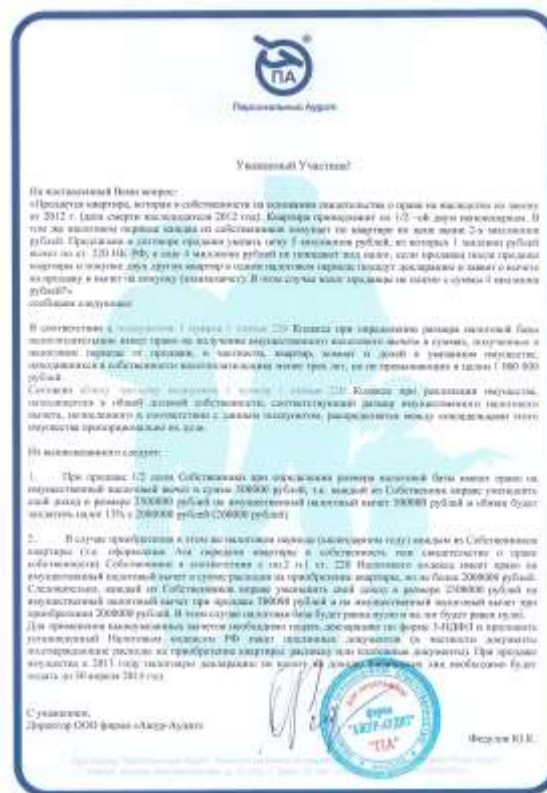
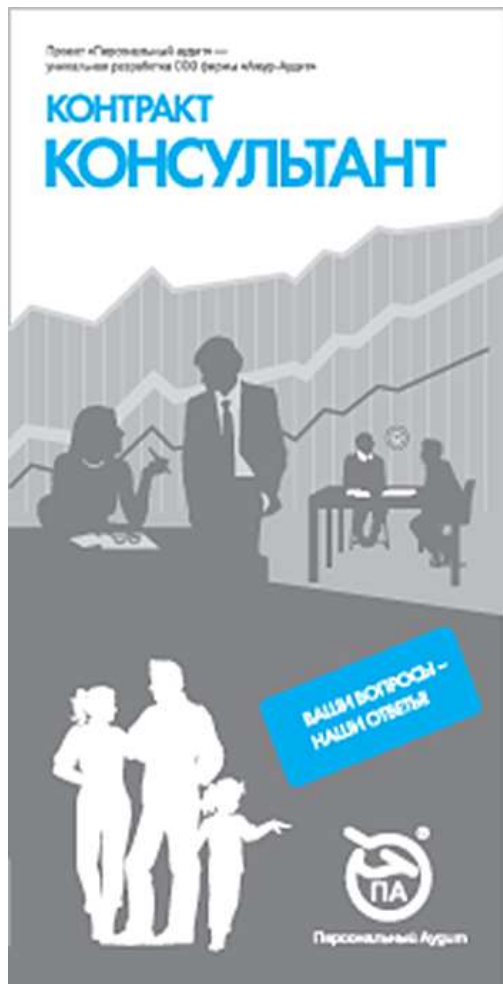
# Программа «Персональный аудит»

Индивидуальные или групповые консультации  
(обучающие семинары)



# Программа «Персональный аудит»

## Письменные консультации с



# Программа «Персональный аудит»



## Представительство в налоговых органах в целях

- применения имущественного налогового вычета, предоставляемого как в связи с продажей, так и в связи с приобретением жилой недвижимости.
- обеспечения зачисления НДФЛ на счет Клиента,
- получения уведомления для налогового агента,
- участия в процедурах принятия решения налоговой инспекции о результатах камеральной проверки,
- Получения уведомления для банка об освобождении от налогообложения материальной выгоды
- **Защита интересов Клиента** в досудебном порядке (при конфликтных процессах).

Интересы Клиента нами защищаются на всей территории РФ.



# Программа «Персональный аудит» - эффективный партнер риэлтора



## Риэлтор получает

- Рекламу в интернете без каких-либо инвестиций
- Полную материальную ответственность за правильность оценки налоговых рисков
- Правильное определение необлагаемого уровня сделки
- Дополнительный малобюджетный маркетинговый инструмент продаж риэлторских услуг в виде контрактов
- Фактор обеспечения цены риэлторских услуг. При передаче клиенту контракта «Мой дом» риэлтор дает возможность своему клиенту получить из бюджета, как минимум, **260 тыс.рублей**
- Повышение потребительской ценности риэлторской услуги, если контракт получен Клиентом из рук риэлтора

# Формы участия в программе

1. **Участник – клиент.** Эту форму используют частные риэлторы. Старт партнерских отношений начинается с приобретения первого любого контракта Программы «Персональный аудит».
2. **Участник – партнер.** Эту форму могут использовать юридические лица и ИП. Партнерский договор предполагает взаимовыгодные отношения: бесплатный обучающий семинар; 40% скидка к стоимости последующих семинаров; 10% скидка на все услуги Программы «Персональный аудит» для клиентов Партнера.
3. **Участник – агент.** Агентский договор может быть заключен как с юридическим лицом, ИП, так и с частным риэлтором. Выплачивается агентское вознаграждение за каждого Клиента.

**Опасайтесь подделок! Все услуги выполняются под торговой маркой**

# Программа «Персональный аудит»

Каждому участнику Программы «Персональный аудит» мы вернем !

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 "[Меценат](#)" 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