

Когда нельзя воспользоваться имущественными вычетами при покупке недвижимости?

Имущественные вычеты предоставляются в размере расходов на:

- приобретение (строительство) на территории РФ жилых домов, квартир, комнат или доли (долей) в них, приобретение земельных участков или доли (долей) в них, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, и земельных участков или доли (долей) в них, на которых расположены приобретаемые жилые дома или доля (доли) в них (далее - приобретение (строительство) жилья);
- погашение процентов по целевым кредитам (займам), израсходованным на приобретение (строительство) жилья, и на погашение процентов по кредитам (займам), полученным в целях рефинансирования (перекредитования) таких кредитов (далее - расходы на проценты по кредитам).

Вы не можете воспользоваться имущественными вычетами в размере расходов на приобретение (строительство) недвижимости и на погашение процентов по кредитам, в частности, в следующих случаях:

- 1) приобретенное вами недвижимое имущество, в том числе земельный участок, находится за пределами РФ;
- 2) приобретенное вами имущество не является жилым помещением (например, машино-место, гараж, сарай).
- 3) вы не понесли расходов в связи с приобретением имущества (например, при получении его при приватизации или в порядке наследования либо в случае оплаты за вас другим лицом, в частности работодателем).

Если жилой дом (квартира) приобретен частично за счет ваших собственных средств, а частично за счет средств бюджета бюджетной системы РФ.

- 4) вы совершили сделку купли-продажи недвижимого объекта с физическим лицом (лицами), признаваемым взаимозависимым по отношению к вам (например, с супругом, родителями, братом или сестрой);
- 5) приобретенное имущество не является вашей совместной собственностью, например, ваш супруг (супруга) приобрел(а) недвижимость до заключения брака;
- 6) в отношении доли в имуществе, принадлежащей другому собственнику.

Вы не можете воспользоваться имущественным вычетом по НДФЛ в размере расходов на приобретение недвижимости в следующих случаях:

- 1) вы уже воспользовались ранее данным имущественным вычетом при приобретении (строительстве) жилья в период с 01.01.2001 по 31.12.2013, даже в сумме меньше установленного законодательством предельного размера.

Вы не можете воспользоваться имущественным вычетом по НДФЛ в размере расходов на погашение процентов по кредиту в следующих случаях:

- 1) вы уже использовали имущественный вычет по расходам на погашение процентов по кредитам, направленным на приобретение (строительство) жилья;
- 2) кредит (заем) выдан на иные (не связанные с приобретением жилья) цели или без указания цели.