

Совместный Проект Российской Федерации и Международного банка реконструкции и развития «Содействие повышению уровня финансовой грамотности населения и развитию финансового образования в Российской Федерации»

Знаем все
о покупке квартиры
в кредит



Управление задолженностью:
Покупка квартиры в кредит

Москва 2015

ДЛЯ ЧИТАТЕЛЕЙ 30–45 ЛЕТ

Обеспечение финансового благополучия семьи,
повышение уровня доходов, инвестиции в будущее

V1



Личный финансовый план

Как грамотно построить финансы своей семьи? Как делать крупные покупки без ущерба для благополучия?

V2



Инвестиции и риски

Как получать пассивный доход от инвестиций? Какие способы наиболее прибыльны и какие – безопасны?

V3



Покупка квартиры в кредит

Стоит ли брать ипотеку? Как получить ипотечный кредит на самых выгодных условиях?

V4



Добровольное медицинское страхование

Зачем нужно ДМС? Чем оно лучше «бесплатной» медицины? Как ДМС помогает экономить?

V5



Добровольное пенсионное обеспечение

Хватит ли Вам «обычной» государственной пенсии? Как обеспечить свое благополучие в будущем?

V6



Права вкладчика

Как защищены ваши банковские вклады? Что сделать, чтобы максимально обезопасить свои вложения?

**Совместный Проект Российской Федерации и Международного банка
реконструкции и развития «Содействие повышению уровня финансовой
грамотности населения и развитию финансового образования в Российской
Федерации»**

Образовательный модуль

Покупка квартиры в кредит

Москва, 2015

УДК [336.77:365.262.1](078)
ББК 65.262.2-94я75

Модуль подготовлен консорциумом консультантов в составе: Автономная некоммерческая организация «Институт Финансового Планирования» (лидер консорциума, Россия) и Общество с ограниченной ответственностью «Грант Торнтон Консалтинг» (Россия), в рамках контракта № FEFLP/QCBS-3.4 «Разработка и апробация модульных образовательных программ и прочих материалов, направленных на повышение финансовой грамотности взрослого населения».

Как купить квартиру в кредит? Цель модуля: рассказать обо всех особенностях приобретения недвижимости в кредит

Покупка квартиры в кредит / под ред. Е. Блискавки.

Коллектив авторов: Гусев А., Сулейманова С., Демидов Д., Земцов А., Ильина С., Клюковский Д., Коваль А., Макаров С., Маторина Т., Пахомов П., Холченко Н.

Оглавление



ЛЕКЦИЯ.....	58
Что такое ипотечный кредит.	58
Каким может быть ипотечный кредит.....	60
Плюсы и минусы ипотечного кредита.	62
Ипотека или аренда. Что выбрать?	63
Как может помочь материнский капитал в погашении кредита... ..	64
Получение ипотечного кредита.	65
Налоговые вычеты при получении ипотечного кредита.	68
Пример использования ипотеки.	71
Приложения.....	73



ПАМЯТКА	79
---------------	----



ТЕСТИРОВАНИЕ	81
--------------------	----



Пример

Супруги Илья и Ирина жили с родителями и откладывали деньги на покупку квартиры с 2005 года на депозите в одном из российских банков, но у них выходила забавная история. С каждым годом цены на недвижимость только росли, и процент по банковскому депозиту не перекрывал рост стоимости недвижимости. Все их старания были тщетны, пока в 2011 году Ольга, подруга Ирины, работающая в банке, не предложила ей попытаться подать документы на ипотечный кредит. Их заявление одобрили, накопленная к этому времени сумма послужила хорошим первоначальным взносом, и теперь счастливые ребята живут уже в своей квартире и ждут второго ребенка, родив которого они смогут погасить часть кредита средствами материнского капитала.

Мало людей, которые могут позволить себе купить квартиру или дом на свободные средства, так как стоимость жилья достаточно высока. Как правило, человек либо арендует квартиру, либо покупает недвижимость с использованием кредитных средств, в том числе ипотеки. В настоящее время есть очень много банков и кредитных программ, и зачастую сложно сделать правильный выбор. Настоящий модуль призван помочь разобраться в вопросах, в какой банк обратиться, какую программу выбрать, на что обратить внимание, как использовать материнский капитал, как получить имущественный налоговый вычет.

Что такое ипотечный кредит.

Основные моменты ипотеки.

Ипотечный кредит – это залоговая форма кредита, обеспечением по которой выступает недвижимость. Как и любой другой кредит, он выдается на определенный срок под установленную плату, с условием возврата.

Согласно Федеральному закону №102-ФЗ от 24.06.97 г. «Об ипотеке», предметом ипотеки могут быть комнаты, квартиры, жилые дома и их части, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат, земельные участки, дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения, предприятия, имущественные комплексы, гостиницы и так далее. В настоящем модуле речь пойдет о жилой недвижимости и земельных участках.

В каких случаях жилье невозможно приобрести в ипотеку:

- ✓ индивидуальный дом или квартира в многоквартирном жилом доме находится в государственной или муниципальной собственности,
- ✓ жилой дом или квартира находится в собственности несовершеннолетних граждан, ограниченно дееспособных или недееспособных лиц, над которыми установлены опека или попечительство (в этом случае ипотека возможна только с согласия органов опеки и попечительства)

Основные требования к жилью, которое можно приобрести в ипотеку:

1. Жилое помещение должно являться отдельной квартирой либо отдельно стоящим домом. Также возможно взять в ипотеку отдельную комнату, хотя здесь есть как формальные ограничения (нужно иметь отказ собственников других комнат в квартире от права приоритетного выкупа), так и повышенная вероятность отказа от банка (банки предпочитают не иметь дело с залогом в виде комнаты в коммунальной квартире).



2. Приобретаемое в ипотеку жилое помещение должно быть свободно от каких-либо ограничений (обременений) прав на нее, в т. ч. прав третьих лиц, за исключением прав членов семьи собственника-залогодателя (ст. 292 ГК РФ).

Здание, в котором расположен предмет залога, должно отвечать следующим условиям и требованиям:

- ✓ не находиться в аварийном состоянии;
- ✓ не стоять на учете по постановке на капитальный ремонт;

Кроме этих основных требований банки обычно выдвигают ряд дополнительных. Это объясняется тем, что банк заинтересован в ликвидном предмете залога:

- ✓ Жилое помещение должно быть подключено к электрическому, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь жилого помещения, либо иметь автономную систему жизнеобеспечения.

Параметры кредита	
Первоначальный взнос	Не менее 10% своих средств. Редко – от 0%
Сумма кредита	Чаще всего 50–90% от стоимости жилья
Срок кредита	До 30 лет. Оптимальный срок до 18 лет. После взнос почти не отличается, а общая переплата существенная ¹
Валюта кредита	Рубли, доллары, евро. При получении кредита в иностранной валюте существует риск увеличения финансовой нагрузки в случае валютных колебаний. Следует выбирать валюту, в которой получаете основной доход.
Процентная ставка.	Зависит от вышеназванных параметров. Может быть привязана к индексу финансового рынка. Обычно это <i>MosPrime</i> + 3–5%. Ставку можно узнать на сайте: http://mosprime.com/ . Чаще всего используется индикатор 6М
Эффективная процентная ставка	Складывается с учетом всех расходов при кредитовании, включая оценку, страховку и комиссии банка

Таблица 1. Существенные параметры кредита

Параметры заемщика	
Гражданство	РФ
Регистрация	Кредит выдается в регионе по месту работы, нахождения недвижимости или по прописке
Возраст	От 18 лет до 75 лет на момент окончания кредитного договора
Работа	Официальная занятость не менее 4 месяцев на текущем месте.
Кредитная история	Положительная
Платежеспособность	Ежемесячный платеж должен составлять не более 50–70% совокупного дохода созаемщиков.

Таблица 2. Существенные параметры заемщика

- ✓ Жилое помещение должно быть обеспечено горячим (в том числе с использованием газовых систем отопления) и холодным водоснабжением ванной комнаты и кухни.

- ✓ Жилое помещение должно иметь исправное состояние сантехнического оборудования, дверей, окон и крыши (для квартир на последних этажах).

- ✓ Здание, в котором расположен предмет залога, должно иметь железобетонный, каменный или кирпичный фундамент, а также иметь удобный подъезд.

Если вы хотите увеличить возможную сумму кредита, можно привлечь созаемщиков. Их отличительная особенность от поручителей в том, что их доход суммируется, и они также отвечают по кредиту вместе с вами. Согласно законодательству РФ



супруг(-а) является созаемщиком в обязательном порядке.

При оформлении ипотечного кредита собственность на недвижимость оформляется на одного или всех созаемщиков.

Залог недвижимости подлежит обязательной государственной регистрации. Почти все банки по ипотечным кредитам выпускают ценную бумагу – закладную. Банк может переуступить закладную другому банку, и тогда свои платежи вы будете вносить уже в другой банк. В случае отзыва лицензии у банка, закладные также переходят в другой банк.

Каким может быть ипотечный кредит.

Параметры и условия ипотечного кредитования, а также требования к заемщику зависят от его вида.

Ипотечный кредит можно классифицировать по различным признакам:

По объекту недвижимости



Квартира на
вторичном
рынке



Новостройка



Дом



Дача



Земельный
участок



Комната или
доля

По целям кредитования



На покупку



На строительство



На ремонт и ре-
конструкцию

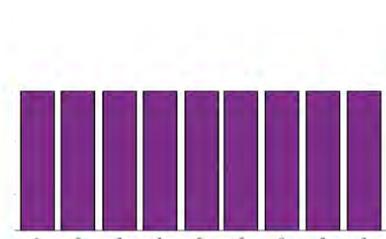


Нецелевой (лом-
бардный) кредит
под залог недви-
жимости

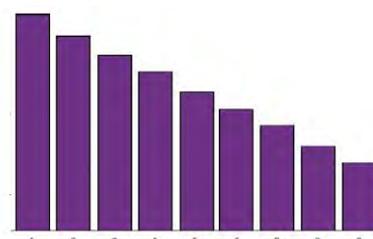


Рефинансирование

По видам платежа



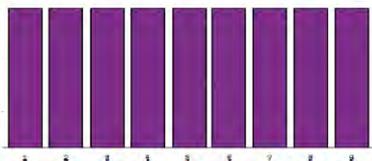
Аннуитетный (равные ежемесячные платежи)



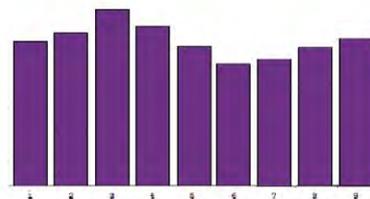
Дифференцированный (уменьшающиеся ежеме-
сячные платежи)



По видам процентной ставки



С фиксированной процентной ставкой



С плавающей процентной ставкой (ставка привязана к индексу финансового рынка)

Кредит с аннуитетными платежами имеет меньшую ежемесячную финансовую нагрузку на бюджет семьи нежели кредит с дифференцированными. Однако общая сумма переплаты за весь срок кредита будет намного выше.

Если вы выбираете между кредитом с фиксированной и плавающей ставкой, то вы должны понимать, что значение индекса, например, MosPrime, предугадать на длительный период невозможно. Он зависит от экономической ситуации. Можно как выиграть, так и поставить себя в ситуацию, когда ставка по вашему кредиту значительно вырастет. Чего не может произойти при фиксированной ставке. Например, у вас по кредиту условие, что ставка равна индексу + 5%. И в один год это $8,25 + 5 = 13,25\%$, а через 5–10 лет это может выглядеть, как $12,5 + 5 = 17,5\%$ или больше. Но, конечно, возможно и снижение.

Если вы покупаете недвижимость за кредитные средства, то ипотека возникает в силу закона. В данном случае заключение отдельного договора ипотеки не требуется. Это классический вариант. Также возможно кредитование под залог уже имеющегося недвижимого имущества. Вместе с кредитным договором заключается договор ипотеки, и ипотека возникает в силу договора.



Существует отдельная разновидность ипотеки – **военная**. Военнослужащий для этого вступает в накопительно-ипотечную систему и уже через 3 года может приобрести готовое жилье в собственность с использованием кредита, независимо от жилищных условий и семейного положения. Выплата первоначального взноса за жилье и погашение кредита в течение всего срока осуществляются за счет средств Минобороны РФ. Сумма кредита рассчитывается по сроку службы и ограничена ежегодно устанавливаемым максимально возможным размером.

Можно использовать собственные накопления с целью увеличения стоимости приобретаемого жилья.

Максимальный срок погашения кредита равняется периоду времени, за который заемщик достигнет 45 лет, за исключением полковников и капитанов 1 ранга. Процентная ставка по кредиту равна ставке рефинансирования ЦБ РФ + до 3% в зависимости от возраста заемщика и типа приобретаемого жилья. Величина процентной ставки не зависит от суммы кредита, срока его погашения, размера первоначального взноса за жилье и наличия личного страхования.



Плюсы и минусы ипотечного кредита.

Покупка недвижимости является очень дорогим приобретением. Для принятия решения необходимо взвесить все плюсы и минусы ипотечного кредита.

Плюсы:

-  возможность сразу получить квартиру в собственность;
-  защита имущества от риска повреждения, так как кредитование предполагает страхование, а сами мы нечасто пользуемся страхованием недвижимости;
-  невысокая процентная ставка;
-  возможность суммировать доходы;
-  использование материнского капитала и вычетов;
-  длительный срок кредитования позволяет снизить финансовую нагрузку.

Минусы:

-  Банк требует большой пакет документов, сама процедура тоже достаточно длительная.
-  Высокие дополнительные расходы (комиссии, оценка, страхование)
-  Сложно перепродать, подарить или сдать в аренду недвижимость, так как она находится в залоге у банка до окончательной выплаты кредита.
-  Невозможно оформить недвижимость на несовершеннолетнего.
-  Существенная переплата за весь срок кредита. Хотя этот минус может быть несущественным, если посчитать, насколько за это время обесценились денежные средства в стране, и насколько выросла цена на вашу недвижимость.

Суммы переплаты при расчетах обычно пугают заемщиков, давайте разберем на примере, как они соотносятся с инфляцией.



Пример

Антон купил трехкомнатную квартиру в 2001 году за 650 000 рублей в ипотеку с первоначальным взносом 150 000 рублей. Сумма кредита составила 0,5 млн. рублей под 22,5% годовых, кредит был на 10 лет. К 2011 году переплата по кредиту составила 115% или 578 тысяч рублей, т. е. всего банку было уплачено 1 078 тысяч рублей, однако стоимость квартиры к тому времени выросла до 3 млн. рублей. На данном примере можно сделать вывод, что если бы человек пытался накопить на квартиру, то стоимость квартиры все время увеличивалась, и купить ее было бы очень сложно. А воспользовавшись кредитом, он хоть и переплатил больше 100%, но его выгода составила около 2 млн. рублей.

С целью сокращения издержек, в том числе временных, по оформлению и обслуживанию ипотечного кредита, в некоторых случаях можно обойтись потребительским кредитом, а именно, если:

1. сумма кредита до 1 500 000 рублей.



- у вас высокий уровень дохода.
- вас устроит срок кредита до 5 лет.
- у вас отличная кредитная история и/или вы VIP-клиент банка.

Потребительский кредит менее выгоден по сравнению с ипотечным, однако получить его быстрее и проще.

Ипотека или аренда. Что выбрать?

При отсутствии своего жилья многие люди задумываются над вопросом, что же выгоднее снимать квартиру или купить ее с использованием кредита.



Пример

Ирина и Сергей снимают квартиру за 15 тысяч рублей в месяц. Подобную квартиру Ольга и Алексей купили в этом же городе за 1,5 млн. рублей. Даже при условии внесения минимального первоначального взноса в 10% их ежемесячный платеж по кредиту на 18 лет под 13,5% годовых составит 16 675 рублей. Как видите, разница в платежах почти незаметна, но у Ольги и Сергея своя квартира. Платежи идут в ее стоимость. Ирина и Сергей отдают деньги другим людям всего лишь за право проживания в квартире в данный месяц.

Давайте сравним эти два способа:



Сравним

Ипотека

- ✓ Квартира становится вашей, вы можете делать в ней все что захотите (прописка, ремонт, гости и т.д.), не стоит бояться выселения, если исправно платите кредит
- ✓ Платежи по кредиту фиксированные, за исключением случаев с плавающей ставкой
- ✓ Для получения кредита необходимо официальное трудоустройство и подтверждение дохода.
- ✓ После выплаты кредита и выхода на пенсию квартира может стать дополнительным источником дохода.

Аренда

- ✓ Действия с квартирой ограничены требованиями ее владельца. Существует вероятность выселения по его желанию
- ✓ Уровень арендных платежей растет в зависимости от инфляции и не всегда соразмерно росту Вашего дохода
- ✓ Больше подойдет для тех, кто работает не официально.
- ✓ После выхода на пенсию квартиру снимать сложнее в связи со снижением уровня дохода.

Давайте рассчитаем финансовые показатели данных аспектов.

Для квартиры стоимостью 2 000 000 рублей арендный платеж в среднем в большинстве регионов составит 15 тысяч рублей. Величина ежемесячного платежа по кредиту при минимальном первоначальном взносе 10% составит в среднем 20 тысяч рублей. Зависимость прямо пропорциональна: если стоимость квартиры



выше, то и ставка аренды, и кредит будут больше, и наоборот. Получается платеж по кредиту почти на таком же уровне, что и ставка аренды. Но:



Арендные платежи вы теряете, а в случае с кредитом они идут в стоимость квартиры, и у вас есть собственность. Вывод очевиден, если у вас есть возможность получить кредит, то ипотека однозначно по всем параметрам лучше аренды.

Как может помочь материнский капитал в погашении кредита

Размер и условия получения материнского капитала.

У семей, планирующих иметь двух и более детей, существует возможность погасить часть кредита материнским капиталом или использовать его в качестве первоначального взноса. Законодательством РФ определены цели, на которые можно использовать данные средства:

- ✓ приобретение жилого помещения или индивидуального жилого дома;
- ✓ строительство жилого дома с привлечением строительной организации;
- ✓ строительство или реконструкция индивидуального жилого помещения без привлечения организации-подрядчика;
- ✓ компенсация затрат на строительство или реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства;
- ✓ оплату первоначального взноса при получении кредита или займа, в том числе ипотечного, на приобретение или строительство жилья;
- ✓ погашение основного долга и уплату процентов по кредитам или займам, в том числе ипотечным, на приобретение или строительство жилья;
- ✓ оплату участия в долевом строительстве;
- ✓ оплату вступительного взноса в качестве участника жилищных, жилищно-строительных, жилищных накопительных кооперативов.

Кроме этого еще можно направить материнский капитал на оплату образования ребенка или накопительную пенсию матери.

Размер материнского капитала ежегодно индексируется (увеличивается) в зависимости от инфляции и в 2014 году составляет почти 430 тысяч рублей. Получить его могут семьи, необязательно полные, в которых родился или был усыновлен второй или последующий ребенок после 2007 года.



Получить его можно только один раз и за одного ребенка.



В договоре на получение кредита должно быть обязательно прописано, что целью является приобретение жилой недвижимости. Обязательным условием использования материнского капитала является оформление данной недвижимости в общую собственность семьи, можно после погашения кредита. В этом случае оформляется нотариальное обязательство.

Во многих регионах дополнительно предоставляют региональный материнский капитал обычно в размере от 30 до 100 тысяч рублей.

Процедура получения материнского капитала.

Если у вас уже есть кредит на момент получения материнского капитала, то вам необходимо взять в банке справку о состоянии кредитного счета и обратиться с заявлением в пенсионный фонд с документами, указанными в Приложении 1 настоящего модуля. ПФР принимает решение в течение 30 календарных дней. В случае положительного решения (все документы в порядке и соответствуют законодательству) еще в течение 30 календарных дней деньги будут переведены на счет в банке в погашение кредита.

Если только собираетесь брать кредит и хотите использовать капитал в качестве первоначального взноса, то после одобрения заемщика в банке необходимо взять письмо-подтверждение о выдаче кредита и с документами, указанными в Приложении 1, обратиться в ПФР. В качестве первоначального взноса использование материнского капитала возможно после достижения ребенком возраста трех лет.

Отдельные недобросовестные граждане пытаются получить материнский капитал путем фиктивных сделок с недвижимостью. Согласно законодательству РФ данная процедура квалифицируется как мошенничество и наказывается по ст. 159 уголовного кодекса РФ вплоть до лишения свободы. Кроме того, обналичивание материнского капитала происходит через посредников, которые забирают большую часть средств за свои услуги. В результате семья, воспользовавшись данной схемой, сначала теряет средства на вознаграждении нелегальных посредников, а затем ей придется вернуть полную сумму в ПФР, доплатив еще и штрафные санкции размером до 120 тысяч рублей. Вернуть деньги, отданные посреднику, не получится. Соответственно, риски и потери не соизмеримы с получаемой сиюминутной выгодой.

Получение ипотечного кредита.

Как выбрать банк, и на что обратить внимание в договоре.

При получении кредита надежность банка не так важна, так как мы не отдаем свои деньги, а берем. Поэтому следует выбирать вариант с более выгодными условиями для заемщика, и основными параметрами выступают удобство расположения, качество сервиса и программа кредитования.

Качество обслуживания можно оценить по отзывам клиентов на форумах, а также посмотрев рейтинги клиентоориентированности на сайте <http://www.rbc.ru/>.

Программу кредитования необходимо оценить по критериям, указанным на стр. 6 настоящего модуля и выбрать оптимальную для себя по стоимости, сроку, валюте и уровню первоначального взноса. Необходимо уточнить у банка:

- ✓ возможность досрочного погашения, через какой срок оно возможно и на каких условиях,
- ✓ какие дополнительные комиссии придется оплачивать и их общую сумму,



- ✓ что пересчитывается при частичном досрочном погашении: срок кредита или сумма платежа. По общей финансовой эффективности перерасчет срока кредита намного выгоднее, особенно, через 3–4 года от начала кредитного договора.
- ✓ какие штрафы и за что предусмотрены кредитным договором,
- ✓ какие права и обязанности имеет заемщик. Некоторые банки, например, не разрешают сдавать недвижимость в аренду
- ✓ при каких условиях банк имеет право потребовать досрочное погашение всего кредита,
- ✓ существует ли вероятность передачи долга (продажи закладной) другому кредитору и при каких условиях,
- ✓ при каких условиях кредитор может наложить взыскание и забрать недвижимость,
- ✓ какова общая сумма переплаты.

На заметку

Обратите внимание, что при кредите на срок более 18 лет разница в ежемесячных платежах не существенна, а разница в переплате и срок кредита больше. На сайтах <http://credcalc.ru/> или <http://www.kreditnyi-kalkulyator.com/> есть универсальные калькуляторы, которыми можно воспользоваться для расчета параметров желаемого кредита. На данных ресурсах есть возможность рассчитать и дифференцированные, и аннуитетные платежи, а также получить результат по сумме кредита и по сумме дохода. При выборе аннуитетного платежа ежемесячная нагрузка на семью одинакова, но сумма общей переплаты выше, чем по дифференцированному платежу, по которому финансовая нагрузка в первые годы оплаты кредита выше, чем в последующие.



Попробуйте сами

Необходимо выбрать оптимальную кредитную программу, воспользовавшись универсальным калькулятором на сайте: <http://www.kreditnyi-kalkulyator.com/ipotechnyj-kalkulyator>. Сумма кредита: 1 500 000 рублей, срок: 15 лет (180 месяцев). Параметры доступных программ кредитования:

	Программа 1	Программа 2	Программа 3
Процентная ставка	12,75%	13,00%	13,25%
Платежи	Аннуитет	Аннуитет	Аннуитет
Комиссия за выдачу кредита	5 000 рублей	5 000 рублей	нет
Комиссия за обслуживание счета	0,5% ежемесячно	нет	нет
Досрочное погашение	Через 6 месяцев	Через 1 год	Через 6 месяцев
Ваш выбор (да/нет)?			

(Ответы и пояснения смотрите в конце модуля)

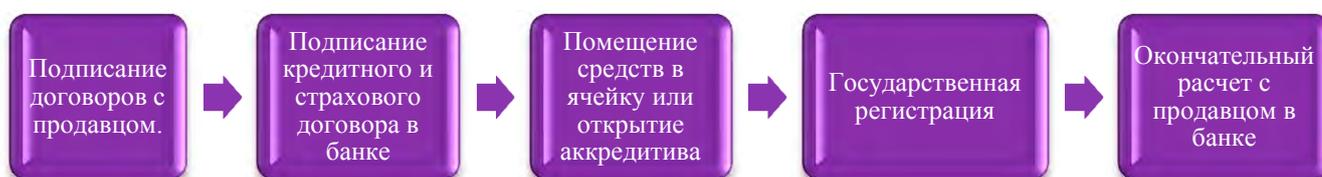


С помощью универсального калькулятора <http://credcalc.ru/>, выбрав параметр расчета «аннуитетные платежи по доходу», рассчитайте возможную сумму кредита и стоимость квартиры для семьи, имеющей право на материнский капитал в сумме 430 тысяч рублей (ребенку не исполнилось трех лет). Доход супруга: 38 000 рублей в месяц, доход супруги: 23 000 рублей в месяц. Есть накопления на сумму 300 000 рублей.

(Ответы и пояснения смотрите в конце модуля)

Как оформить ипотечный кредит.

После выбора кредитной организации, необходимо собрать пакет документов на заемщика и обратиться в банк. Если кредит будет одобрен, то это одобрение действует в разных банках от 3 до 6 месяцев. За этот период необходимо подобрать недвижимость, произвести ее оценку в независимой оценочной компании и подать документы в банк на одобрение жилого объекта. Далее нужно действовать по схеме:



Если Вы берете кредит на покупку квартиры в строящемся доме, то средства перечисляются на счет застройщика. Банки обычно кредитуют приобретение квартир только в проверенных ими новостройках. Процентная ставка на этапе строительства на квартиру обычно выше. После регистрации собственности она снижается на 2–3 процентных пункта.

Когда заемщик берет средства на участок и строительство собственного дома, то кредит перечисляется траншами, перед каждым следующим траншем банку необходимо подтверждать целевое использование средств и динамику строительства.

При оформлении ипотечного кредита требуется страхование:



Страхование заложенного имущества от риска повреждения и случайной гибели



Страхование жизни и здоровья заемщиков



Титульное страхование (страхование права собственности)

Общие затраты по страхованию составляют обычно около 2% от стоимости кредита. Банк предоставляет на выбор список аккредитованных (одобренных) страховых компаний, вы можете выбрать наиболее дешевый вариант.

Подробнее об указанных видах страхования можно найти в тематической области «Защита от рисков», а необходимость страхования конкретных объектов и правовые аспекты данного вопроса рассмотрены в модуле «Права заемщика».



Налоговые вычеты при получении ипотечного кредита

Размер и условия налогового вычета при покупке квартиры.

При покупке жилья законодательством предусмотрено получение имущественного налогового вычета по доходу физических лиц в размере 2 млн. рублей.

Таким образом, к возмещению положено 13% от расходов на покупку жилья, но не более 260 000 рублей. За год можно получить только сумму, не больше, чем было уплачено НДФЛ в бюджет за текущий год. При первом обращении можно получить вычет в сумме уплаченного налога за предыдущие 3 года. Если вам не хватило уплаченных средств на получение всей суммы вычета, вы имеете право обращаться в последующие годы. Однако следует понимать, что получение вычета возможно только в случае, если вы официально выплачиваете НДФЛ. И чем больше ваша официальная заработная плата, тем быстрее вы сможете получить назад положенную сумму.



Пример

Вы купили квартиру за 3 миллиона рублей, а ваша ежемесячная заработная плата за последние три года составила 20 000 рублей. Расчет положенного вычета будет выглядеть следующим образом:

- ✓ Вы имеете право получить максимальную сумму $2 \text{ млн. руб.} \times 13\% = 260 \text{ тыс. руб.}$
- ✓ Вами уплачивается в бюджет за год $20 \text{ тыс. руб.} \times 13\% \times 12 \text{ месяцев} = 31\,200 \text{ руб.}$

За три года: 93 600 рублей. Эту сумму вам переведут на указанный счет. Остальные 166 400 рублей вы будете получать в следующие годы либо раз в год на счет, либо в виде освобождения от уплаты НДФЛ.

Вычет при покупке недвижимости предоставляется:

1. по расходам на новое строительство или приобретение жилья на территории РФ, а также земельных участков под жилье
2. по расходам на погашение процентов по целевым займам (кредитам). При этом займы (кредиты) должны быть получены от российских организаций или индивидуальных предпринимателей и фактически израсходованы на новое строительство или приобретение жилья или земельных участков
3. по расходам на погашение процентов по кредитам, полученным для рефинансирования (перекредитования) займов (кредитов) на строительство или приобретение жилья, а также земельных участков в РФ.



Имущественный вычет можно получить при приобретении (строительстве) жилого дома, квартиры, комнаты или долей (доли) в них, земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, и земельных участков, на которых расположены приобретаемые жилые дома, или долей (доли) в них.

Вычет предоставляется в размере фактически произведенных расходов. Немаловажным является тот факт, что не все расходы, связанные со строительством или приобретением жилья, включаются в состав имущественного вычета. Расходы, которые учитываются в сумме вычета, содержатся в таблице 3.

Не учитываются расходы на перепланировку и реконструкцию помещения, на покупку сантехники и иного оборудования, на оформление сделок и т. д. Все расходы должны быть подтверждены документально. Затраты на материалы необходимо подкреплять кассовыми или товарными чеками (в которых указаны наименования), квитанциями и платежками.

При производстве строительных и ремонтных работ нужно заключать письменные договора с официальными лицами и подтверждать факт оплаты платежными документами.

Для получения вычета не обязательно, чтобы расходы на строительство или приобретение жилья, а также земельных участков были осуществлены в денежной форме. Они могут быть произведены и в натуральной форме. В частности, в оплату жилья или земельного участка может быть передано иное имущество. Соответственно, вычет можно получить и в случае смены жилой недвижимости.

Налогоплательщик, не вправе воспользоваться вычетом в случаях:

- ✓ если оплата строительства (приобретения) жилья произведена за счет средств работодателей или иных лиц, средств материнского капитала, а также за счет выплат, предоставленных из средств федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ и местных бюджетов;
- ✓ если сделка купли-продажи заключена с физическим лицом, являющимся по отношению к налогоплательщику **взаимозависимым**.

При приобретении имущества в общую долевую собственность размер вычета распределяется между совладельцами в соответствии с их долей (долями) собственности.

Если имущество приобретено в общую совместную собственность, размер вычета распределяется в согласованных собственниками размерах и в соответствии с их письменным заявлением.

Рассматриваемый налоговый вычет может быть использован налогоплательщиком только один раз. Однако с 1 января 2014 года общую сумму вычета можно получить за несколько объектов недвижимости.

При новом строительстве либо приобретении жилого дома или доли (долей) в нем	При приобретении квартиры, комнаты или доли (долей) в них
Расходы на разработку проектно-сметной документации	Расходы на приобретение квартиры, комнаты, доли (долей) в них или прав на квартиру, комнату в строящемся доме
Расходы на приобретение строительных и отделочных материалов	Расходы на приобретение отделочных материалов
Расходы на приобретение жилого дома, в том числе неоконченного строительства	
Расходы, связанные с работами или услугами по строительству (достройке) и отделке	Расходы на работы, связанные с отделкой квартиры, комнаты, доли (долей) в них, а также расходы на разработку проектно-сметной документации на проведение отделочных работ.

Таблица 3. Состав расходов, учитываемых при расчете имущественного налогового вычета



Указанный имущественный налоговый вычет можно получить в налоговом органе при подаче налоговой декларации по окончании года, либо у работодателя до окончания года¹.

Если по итогам года сумма дохода оказалась меньше суммы имущественного налогового вычета, работник имеет право на получение вычета у налогового органа по месту жительства либо в следующем году у работодателя также на основании уведомления.



Задача. Необходимо рассчитать положенные вычеты за покупку квартиры стоимостью 4,93 млн. рублей, купленную в долевую собственность с распределением 1/3 доля супруге и 2/3 доли супругу, и способы их получения. Официальная заработная плата мужа – 60 000 рублей, жены – 20 000 рублей. Супруги воспользовались при покупке материнским капиталом на сумму 430 000 рублей.

(Ответы и пояснения смотрите в конце модуля)

Размер и условия налогового вычета при уплате процентов по кредиту.

Если Вы оформили целевой кредит на приобретение (строительство) жилья в РФ или рефинансирование жилищного кредита, то вы можете обращаться за имущественным налоговым вычетом ежегодно, пока платите проценты по данному кредиту, и сумма вычета по процентам не достигла максимального ограничения в 1 500 000 рублей, независимо от суммы полученного вычета за покупку (строительство) квартиры. Вам необходимо взять в банке справку о сумме выплаченных за год процентах и с остальными документами² подать в налоговую инспекцию. Если обращаетесь первый раз, то можете получить вычет за предыдущие три года. В кредитном договоре обязательно должно стоять указание о целевом назначении кредита. Если квартира оформлена в совместную собственность и собственники являются созаемщиками по кредиту, то вычет по уплате процентов распределяется в той же пропорции, что и вычет по покупке квартиры.



Ермакова Т. П. совместно с супругом купила квартиру за 2 700 000 рублей, взяв в кредит 2 000 000 рублей на 15 лет, оформив ее в общую совместную собственность. Давайте рассчитаем положенные супругам имущественные вычеты. Ежемесячная заработная плата Ермаковой составляет 40 000 рублей, ее супруга – 20 000 рублей официально. Максимальная сумма положенного вычета составляет 2 млн. рублей. Супруги написали заявление на распределение вычета в размере 2 млн. рублей на Т. П. и 700 тыс. рублей на ее супруга.

Что получилось:

¹ Перечень документов на получение вычета указан в Приложении 3.

² Перечень документов на получение вычета указан в Приложении 3.



$$2\,000\,000 \times 13\% = 260\,000 \text{ рублей.}$$

Заработная плата Т. П. – 40 000 рублей, умножаем ее на 13% и на 12 месяцев, получаем, что сумма уплаченного налога в бюджет составляет 62 400 рублей в год. Соответственно, Ермакова имеет право подать на вычет за предыдущие три года:

$$62\,400 \times 3 = 187\,200 \text{ рублей для перечисления средств на счет в банке,}$$

а остальные 72 800 рублей получить в следующие 2 года.

Такая же ситуация у супруга:

$$700\,000 \times 13\% = 91\,000 \text{ рублей}$$

составит сумма имущественного вычета (также по новому законодательству он имеет право получить вычет по другому объекту еще на 1,3 млн. рублей). Его уплаченный в бюджет налог составляет 31 200 рублей в год, таким образом, он имеет право забрать всю сумму за прошедшие три года, путем перечисления ее из бюджета на свой счет.

Кроме того, супруги имеют право воспользоваться вычетом по уплате процентов. Общая сумма процентов составит 3 109 635,11 руб. за весь период кредитования. Соответственно, супруги имеют право воспользоваться вычетами на сумму 1,5 млн. рублей для Т. П. и около 778 тысяч для ее супруга, исходя из стоимости своих долей. По заявлению они будут получать этот вычет ежегодно частями на сумму фактически уплаченных в банк процентов.

Пример использования ипотеки



Пример

Ирина Петровна подбирала ипотечный кредит для покупки квартиры (улучшение жилья) стоимостью 3,5 млн. рублей. В наличии у нее было 1,5 млн. рублей первоначального взноса (от продажи предыдущей квартиры). Совокупный доход всех созаемщиков (муж и сестра): 60 тысяч рублей. Ежемесячный платеж, который способна потянуть их семья: 25 тысяч рублей. Она выбрала 3 банка, условия по страхованию у них одинаковые, срок кредитования до 30 лет:

- ✓ **Программа банка 1:** минимальный первоначальный взнос: 20%, годовая процентная ставка: 14%, платежи аннуитетные, досрочное погашение разрешено, начиная с 6-ого месяца. Дополнительные комиссии нет.
- ✓ **Программа банка 2:** минимальный первоначальный взнос: 30%, годовая процентная ставка: 14,5%, платежи дифференцированные, досрочное погашение разрешено, начиная с 6-ого месяца. Дополнительные комиссии нет.
- ✓ **Программа банка 3:** минимальный первоначальный взнос: 20%, годовая процентная ставка: 13,75%, платежи на выбор – аннуитетные или дифференцированные, досрочное погашение разрешено через 3 года, до этого момента санкция – 0,3% от суммы досрочного погашения. Дополнительные комиссии: 5000 рублей за выдачу кредита.

Что мы получаем:

- ✓ **Банк 1:**



- на 20 лет: ежемесячный платеж составит 25 261,37 рублей, переплата (сумма, уплаченная сверх полученной) за весь период: 4,063 млн. рублей
- на 15 лет: ежемесячный платеж составит 26 996,57 рублей, переплата за весь период: 2,859 млн. рублей.

Здесь мы видим, что платеж всего на 1 700 рублей в месяц больше при сроке кредита 15 лет, а переплата значительно меньше – на 1,2 млн. рублей.

✓ **Банк 2:**

- при сроке кредита 20 лет максимальный платеж составит 32 963,57 рублей, далее будет ежемесячно уменьшаться. Переплата – 2,968 млн. рублей.
- При сроке кредита 15 лет: максимальный платеж – 35 741,25, переплата – 2,229 млн. рублей.

✓ **Банк 3:**

Вид платежа	20 лет		15 лет	
	платеж	переплата	платеж	переплата
Аннуитет	24 890 руб.	3 973 673 руб.	26 653 руб.	2 797 582 руб.
Дифференцированный	31 689 руб.*	2 814 418 руб.	34 467 руб.*	2 113 733 руб.

*При дифференцированном типе платежа в таблице указан первый максимальный платеж, остальные будут меньше.

Обратите внимание, что при снижении срока кредита на пять лет при аннуитетной форме ежемесячный платеж меняется незначительно, а сумма переплаты ощутимо уменьшается.

Получается оптимальный вариант:

Программа банка 3 с аннуитетными платежами, так как для семьи удобно тратить на погашение кредита около 25 тысяч рублей, и сроком на 15 лет, так как сумма переплаты меньше и финансовая нагрузка на семью закончится раньше на 5 лет. Сумма комиссии увеличивает общую переплату на 5000 рублей, но все равно остается меньше чем в первом банке. Однако если существует потенциальная возможность досрочного погашения кредита в банке 3 условия для этого неудобные.

Ирина Петровна подает документы по перечню Приложения 2 как заемщик, работающий по найму, в первый и третий банк. Через 5 дней получает одобрение в обоих банках, ищет подходящую ей квартиру, производит ее оценку и подает документы на одобрение квартиры. Банк одобряет и назначает подписание документов через три дня.

На подписание документов приходят Ирина Петровна с мужем и сестрой и продавцы квартиры, подписывают кредитный договор и договор страхования, продавцу передается сумма первоначального взноса и открывается аккредитив (счет на который переводятся деньги, но воспользоваться ими можно только при условии подтверждения регистрации сделки в ФРС) и идут сразу же в регистрационную палату. Через пять дней продавцы обращаются в банк с документами, подтверждающими регистрацию продажи, и забирают свои деньги. Теперь Ирине Петровне необходимо ежегодно не забывать оплачивать страховку. Она собирает документ на имущественный вычет себе и мужу. Так как квартира оформлена в общую долевую собственность супругов, то каждый имеет право на вычет в размере 1 750 тысяч рублей. До 30 апреля следующего года она подает документы на получение вычета по уплате процентов, для чего заранее берет справку в банке об уплаченных процентах за отчетный период. Если сумма вычета больше чем уплаченный налог, то получать его можно несколько лет, пока сумма вычета не будет исчерпана.



Приложения

ПРИЛОЖЕНИЕ 1: Документы необходимые для направления средств материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий

- ✓ письменное заявление о распоряжении средствами (частью средств) материнского капитала. Бланк заявления выдается в Пенсионном фонде;
- ✓ сертификат на материнский капитал или его дубликат;
- ✓ страховое свидетельство обязательного пенсионного страхования лица, получившего сертификат;
- ✓ документы, удостоверяющие личность, место жительства (пребывания) лица, получившего сертификат.

Дополнительно необходимо представить:

Лицам, желающим приобрести жилую площадь:

- ✓ копию договора купли-продажи жилого помещения, прошедшего государственную регистрацию в установленном порядке;
- ✓ копию свидетельства о праве собственности на жилое помещение, приобретаемое лицом, получившим сертификат;
- ✓ справку лица, осуществляющего отчуждение жилого помещения, о размерах оставшейся неуплаченной суммы по договору (в случае если приобретение жилого помещения осуществляется по договору купли-продажи жилого помещения с рассрочкой платежа)

Лицам, желающим получить компенсацию затрат на строительство или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства:

- ✓ копию документа, подтверждающего право собственности владелицы сертификата или ее супруга на земельный участок, который предназначен для индивидуального жилищного строительства, на котором осуществляется строительство объекта индивидуального жилищного строительства, или право постоянного (бессрочного) пользования таким земельным участком, или право пожизненного наследуемого владения таким земельным участком, или копию договора аренды такого земельного участка, или право безвозмездного срочного пользования таким земельным участком;
- ✓ копию свидетельства о государственной регистрации права собственности на объект индивидуального жилищного строительства, возникшего не ранее 1 января 2007 года, либо на реконструированный после 1 января 2007 года объект индивидуального жилищного строительства – независимо от даты возникновения указанного права;
- ✓ письменное обязательство лица или лиц, в чьей собственности находится объект индивидуального жилищного строительства, оформить указанный объект в общую собственность лица, получившего сертификат, супруга, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих) с определением размера долей по соглашению в течение



шести месяцев после перечисления Пенсионным фондом Российской Федерации средств материнского капитала – в случае, если объект индивидуального жилищного строительства оформлен не в общую собственность указанных лиц;

- ✓ документ, выданный органом, уполномоченным на выдачу разрешения на строительство, который подтверждает проведение основных работ по строительству объекта индивидуального жилищного строительства (монтаж фундамента, возведение стен и кровли) или проведение работ по реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, в результате которых общая площадь жилого помещения увеличилась не менее чем на учетную норму площади жилого помещения, устанавливаемую в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации в случае направления средств на компенсацию затрат на строительство индивидуального жилого дома;
- ✓ документ, подтверждающий открытие банковского счета с указанием реквизитов.

Лицам, участвующим в долевом строительстве:

- ✓ копию договора участия в долевом строительстве, прошедшего государственную регистрацию в установленном порядке;
- ✓ документ, содержащий сведения о внесенной сумме в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве и об оставшейся неуплаченной сумме по договору.

Лицам, осуществляющим строительство индивидуального жилого дома с привлечением строительной организации:

- ✓ копию разрешения на строительство, оформленного на лицо, получившее сертификат, или супруга лица, получившего сертификат;
- ✓ копию договора строительного подряда;
- ✓ копию документа, подтверждающего право собственности владелицы сертификата или ее супруга на земельный участок, который предназначен для индивидуального жилищного строительства, на котором осуществляется строительство объекта индивидуального жилищного строительства, или право постоянного (бессрочного) пользования таким земельным участком, или право пожизненного наследуемого владения таким земельным участком, или копию договора аренды такого земельного участка, или право безвозмездного срочного пользования таким земельным участком;

Членам жилищных кооперативов:

- ✓ выписку из реестра членов кооператива, подтверждающую членство;
- ✓ справку о внесенной сумме паевого взноса и об оставшейся неуплаченной сумме;
- ✓ копию устава кооператива.

Лицам, уплачивающим первоначальный взнос на получение кредита или займа на покупку (строительство) жилья:

- ✓ копию кредитного договора (договора займа);



- ✓ копию договора об ипотеке, прошедшего государственную регистрацию в установленном порядке (если предоставленный ипотечный кредит (ипотечный заем) и кредитный договор (договор займа) не содержит обязательство, обеспеченное ипотекой).
- ✓ Обязательство об оформлении жилья в общую собственность семьи, после погашения всей суммы кредита, заверенное у нотариуса, если жилье не оформляется в общую собственность сразу же.
- ✓ В зависимости от способа использования средств материнского капитала могут требоваться дополнительно другие документы.

Лицам, выплачивающим основной долг и проценты по кредитам или займам на покупку (строительство) жилья:

- ✓ копию кредитного договора;
- ✓ справку кредитора (заимодавца) о размерах остатка основного долга и остатка задолженности по выплате процентов за пользование кредитом или займом;
- ✓ свидетельство о государственной регистрации права собственности на приобретенное или построенное жилое помещение;
- ✓ копию договора участия в долевом строительстве, прошедшего государственную регистрацию в установленном порядке, или копию разрешения на строительство индивидуального жилого дома – в случае если объект жилищного строительства не введен в эксплуатацию;
- ✓ Обязательство об оформлении жилья в общую собственность семьи, после погашения всей суммы кредита, заверенное у нотариуса, если жилье не оформляется в общую собственность сразу же.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2: Документы, необходимые для оформления ипотечного кредита.****Для одобрения заемщика, работающего по найму:**

- ✓ паспорт;
- ✓ свидетельство о браке/разводе (при наличии);
- ✓ свидетельства о рождении детей (при наличии);
- ✓ водительское удостоверение (при наличии);
- ✓ военный билет (при наличии);
- ✓ страховое свидетельство ПФ РФ.
- ✓ копию трудовой книжки (или трудового договора), заверенной работодателем, и справку о заработной плате. Часто банки требуют справку по форме банка.
- ✓ документальное подтверждение доходов от сдачи в аренду недвижимости (при наличии);
- ✓ выписка по счету.

Для одобрения заемщика – владельца бизнеса:

- ✓ Копии учредительных документов (действительны в течение 30 дней)
- ✓ Бухгалтерская отчетность с отметкой налогового органа за последний отчетный год, а также за отчетные периоды текущего года
- ✓ Информация о деятельности компании
- ✓ Информация о должностных обязанностях в свободной форме
- ✓ Выписки по банковским счетам за последние 12 месяцев (действительны в течение 30 дней)
- ✓ Лицензии, сертификаты, патенты на изобретения, свидетельства о регистрации торговой марки
- ✓ Документы по текущим/исполненным обязательствам организаций (действительны в течение 30 дней)
- ✓ Договоры аренды/субаренды на используемые помещения
- ✓ Контракты с основными поставщиками, покупателями (2–3 шт.)

Если заемщик является индивидуальным предпринимателем, то в банк предоставляет:

- ✓ Свидетельство о регистрации предпринимателя
- ✓ Налоговые декларации о доходах с отметкой налогового органа за последний годовой отчетный период, а также за отчетные периоды текущего года.
- ✓ Книга учета доходов и расходов за предыдущий год с отметкой налогового органа, а также за периоды текущего года
- ✓ Документы, подтверждающие уплату налогов
- ✓ Краткая информация о деятельности предпринимателя
- ✓ Патенты, лицензии на право осуществления определенных видов деятельности
- ✓ Выписки по банковским счетам за последние 12 месяцев (действительны в течение 30 дней)
- ✓ Договоры с контрагентами: поставщиками/покупателями, аренды/субаренды

**Перечень документов для одобрения квартиры:**

- ✓ Правоустанавливающие документы на квартиру;
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права
- ✓ Свидетельство о праве собственности на жилье (при наличии);
- ✓ Копии паспортов (свидетельств о рождении) продавцов квартиры (всех страниц паспортов);
- ✓ Технический паспорт (включающий экспликацию и поэтажный план)
- ✓ Выписка из домовой книги;
- ✓ Копия выписки из лицевого счета;
- ✓ Отчет об оценке квартиры, подготовленный независимым оценщиком (действителен в течение 45 дней).

Перечень документов для одобрения готового дома:

- ✓ Правоустанавливающие документы на дом;
- ✓ Правоустанавливающие документы на земельный участок (на котором располагается дом)
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права на дом (Свидетельство о праве собственности на жилище) (при наличии)
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок (при наличии);
- ✓ Копии паспортов (свидетельств о рождении) собственников дома и земельного участка (всех страниц паспортов);
- ✓ Технический паспорт (включающий экспликацию и поэтажный план)
- ✓ Кадастровый план земельного участка;
- ✓ Выписка из домовой книги;
- ✓ Копия выписки из лицевого счета;
- ✓ Отчет об оценке дома и земельного участка, подготовленный независимым оценщиком (с отдельным указанием стоимости дома, стоимости земельного участка и совокупной стоимости дома с земельным участком) (действителен в течение 45 дней).

Перечень документов для одобрения объекта незавершенного строительства:

- ✓ Правоустанавливающие документы на земельный участок
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права на незавершенное строительство.
- ✓ Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок (при наличии);
- ✓ Копии паспортов (свидетельств о рождении) собственников дома и земельного участка (всех страниц паспортов);
- ✓ Документы БТИ на объект незавершенного строительства;
- ✓ Кадастровый план земельного участка;
- ✓ Отчет об оценке



ПРИЛОЖЕНИЕ 3: Документы необходимые для оформления имущественного вычета.

Основанием для получения имущественного налогового вычета у налогового органа является декларация по НДФЛ. Помимо декларации в налоговый орган необходимо представить:

- ✓ справку 2-НДФЛ
- ✓ заявление на получение имущественного налогового вычета,
- ✓ при строительстве или приобретении жилого дома – свидетельство о государственной регистрации права на жилой дом;
- ✓ при приобретении квартиры, комнаты – договор о приобретении квартиры, комнаты, а также акт о передаче квартиры, комнаты, доли (долей) в них налогоплательщику или свидетельство о государственной регистрации права на квартиру, комнату или долю в них;
- ✓ при приобретении земельных участков для индивидуального жилищного строительства и земельных участков, на которых расположены приобретаемые жилые дома, или доли (долей) в них – свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок или долю (доли) в нем и свидетельство о государственной регистрации права собственности на жилой дом или долю (доли) в нем;
- ✓ документы, подтверждающие факт оплаты жилья или земельного участка. В статье 220 НК РФ приведен примерный перечень таких документов. К ним, в частности, относятся: квитанции к приходным ордерам; банковские выписки о перечислении денежных средств со счета покупателя на счет продавца; товарные и кассовые чеки; акты о закупке материалов у физических лиц с указанием в них адресных и паспортных данных продавца. Допустимо представить и иные платежные документы, которые свидетельствуют о расходах. Например, расписку продавца, удостоверяющую передачу ему покупателем денежных средств (в случае, когда сторонами сделки выступают физические лица);
- ✓ кредитный договор;
- ✓ справку из банка об уплаченных процентах за отчетный период;



ПОКУПКА КВАРТИРЫ В КРЕДИТ

Иногда приобрести в кредит – значит получить дополнительную выгоду. Например, Антон купил трехкомнатную квартиру в 2001 году за 650 000 рублей в ипотеку с первоначальным взносом 150 000 рублей. Сумма кредита составила 0,5 млн рублей под 22,5% годовых, кредит был на 10 лет. К 2011 году переплата по кредиту составила 115%, или 578 тысяч рублей, т.е. всего банку было уплачено 1 078 тысяч рублей, однако стоимость квартиры к тому времени выросла до 3 млн рублей. Воспользовавшись кредитом, он хоть и переплатил больше 100%, но его выгода составила около 2 млн рублей. А если бы Антон пытался накопить ту же квартиру, его финансовые возможности вряд ли угнались бы за ростом цен. Кроме того, вносить ежемесячную плату за свою квартиру приятней и выгодней, чем платить за аренду подобного жилья чужим людям.

Как принять взвешенное решение об ипотеке?

- Оцените в долгосрочной перспективе свои возможности по выплате кредита и возможной, не очень обременительной сумме ежемесячного платежа для вашей семьи, чтобы вам после уплаты кредита хватало средств на удовлетворение ваших насущных потребностей. Не забывайте, что в таком режиме вы будете жить более 10 лет. Оцените все свои риски (потеря работы, снижение заработной платы, увеличение расходов семьи в связи с рождением ребенка, образованием или другими факторами). Внимательно все просчитайте и продумайте.
- Определитесь с видом недвижимости. Что вы хотите: готовое жилье, квартиру в строящемся доме или вообще собственный коттедж?
- Выберите банк. Учтите, что вам раз в месяц надо вносить платежи, значит, либо банк должен быть рядом, либо у него должна быть возможность принимать платежи через Интернет или другие способы внесения платежа, удобные вам.
- Выберите условия кредита: на сайтах удобных для вас банков ознакомьтесь с ипотечными программами и отберите их по следующим критериям (см. модуль «Покупка квартиры кредит»).
- Проведите предварительный расчет платежей и суммы переплаты в выбранных банках, используя универсальный кредитный калькулятор.

Основные ошибки при оформлении ипотечного кредита:

- Неверная оценка своих финансовых возможностей. Самая критичная ошибка. Приводит к проблемам вплоть до потери жилья.
- Выбор максимального срока кредита – 30 лет, приводит к значительным переплатам процентов по кредиту.
- Оформление кредита в валюте, отличной от валюты, в которой получается доход.
- С целью увеличения вероятной суммы кредита оформление в созаемщики лиц, которые потом будут претендовать на долю в квартире, хотя они и не участвовали в оплате кредита.
- Подписание кредитного договора без прочтения. Впоследствии можно обнаружить множество сюрпризов в виде условий кредитования.



- Оформление ломбардного кредита под залог единственного имеющегося жилья с целью использования средств для вложения в рискованный бизнес или для игры на бирже.
- Предоставление поддельных документов или указание в анкете заведомо ложной информации влечет увеличение шансов на отказ, а в случае одобрения и последующего возникновения сложностей с погашением кредита – на заведение уголовного дела.
- Перерасчет суммы ежемесячного платежа при досрочном погашении кредита, гораздо эффективнее перерасчитывать (пересматривать) срок кредита.

Материнский капитал

Семьи, необязательно полные, в которых родился или был усыновлен второй или последующий ребенок после 2007 года, могут использовать материнский капитал (430 000 рублей в 2014 году, ежегодно его сумма индексируется по инфляции) для погашения ипотеки.

Налоговые вычеты

При покупке жилья можно получить имущественный налоговый вычет по доходу физических лиц в размере 2 млн рублей. А также вычет по расходам на оплату процентов по кредиту в размере 1,5 млн рублей. Например, супруги приобрели квартиру за 2 700 000 рублей, взяв в кредит 2 000 000 рублей на 15 лет. Ежемесячная заработная супруги – 40 000 рублей, супруга – 20 000 рублей. Супруги могут себе вернуть: вычет за предыдущие три года 187 200 рублей для перечисления средств на счет в банке, а остальные 72 800 рублей получить в следующие 2 года на супругу; 91 000 рублей составит сумма имущественного вычета (также по новому законодательству он имеет право получить вычет по другому объекту еще на 1,3 млн рублей) на супруга. Кроме того, супруги имеют право воспользоваться вычетом по уплате процентов. Общая сумма процентов составит 3 109 635,11 руб. за весь период кредитования. Соответственно, супруги имеют право воспользоваться вычетами на сумму 1,5 млн рублей.

Выбирая кредит, важно выбрать самые выгодные из возможных условий

Даже незначительная, казалась бы, разница в ставке, например в 0,5% (13,5 или 14%) годовых на сроке кредитования в 20 лет при сумме кредитования, например, в 2 000 000 рублей превращается в 200 000 рублей переплаты.

- ✓ Подробнее о том, как правильно выбрать банк и программу кредитования для различных видов недвижимости (на вторичном и первичном рынке, загородной недвижимости и пр.), как грамотно оформить договор, как не переплатить по кредиту, о том, как получить налоговые вычеты и применить материнский капитал для погашения кредита, читайте в модуле “Покупка квартиры в кредит”.

**1. Эффективная процентная ставка по кредиту – это:**

- А. процентная ставка, указанная в рекламе кредита в банке.
- В. процентная ставка, указанная по конкретному кредитному предложению.
- С. процентная ставка, полученная путем суммирования всех расходов по кредиту

2. В какой валюте лучше брать кредит?

- А. В долларах
- В. В евро
- С. В рублях
- D. В той валюте, в которой поступают доходы.

3. В каком случае можно использовать материнский капитал в качестве первоначального взноса?

- А. В любом
- В. Когда ребенку исполнилось три года
- С. Когда ребенку исполнился 1 год

4. Можно ли использовать материнский капитал на участие в долевом строительстве

- А. Можно
- В. Нельзя
- С. Только в одобренных пенсионным фондом домах



5. При каких платежах общая переплата по кредиту за весь срок выше?

- А. При дифференцированных
- В. При аннуитетных
- С. Переплата в обоих случаях одинакова

6. В каком случае можно взять потребительский кредит вместо ипотечного?

- А. В любом.
- В. Если заработная плата высока и/или в ближайшее время планируется поступление большой суммы средств
- С. Если объект недвижимости не подходит под требования банка.

7. Что выгоднее?

- А. Покупка квартиры в ипотеку
- В. Аренда квартиры
- С. Одинаково

8. Найдите правильную последовательность в процедуре оформления кредита:

- А. одобрение квартиры – одобрение заемщика – оценка квартиры – страхование – заключение кредитного договора
- В. одобрение заемщика – одобрение квартиры – оценка – страхование – заключение кредитного договора
- С. одобрение заемщика – оценка – одобрение квартиры – страхование – заключение кредитного договора

**9. При строительстве своего дома кредит (возможно несколько вариантов):**

- А. перечисляется на счет подрядной организации всей суммой
- В. перечисляется на счет подрядной организации по частям
- С. выдается наличными всей суммой
- D. выдается наличными по частям

10. Вычет от покупки квартиры можно получить на сумму:

- А. до 1 000 000 рублей
- В. до 1 500 000 рублей
- С. до 2 000 000 рублей

11. Для получения имущественного вычета от покупки квартиры необходимо подать документы в налоговые органы:

- А. в течение года после покупки
- В. в следующем году после покупки, но не позже 30 апреля.
- С. в любое время

12. В течение какого срока можно получать вычет по уплате процентов?

- А. Три года от начала действия кредитного договора
- В. Пять лет от начала действия кредитного договора
- С. Ежегодно, пока общая сумма вычета не достигнет 1,5 млн. рублей.



Правильные ответы

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
C	D	B	A	B	B	A	C	B, D	C	C	C

Подсчет результатов

За каждый правильный ответ прибавьте себе 1 балл. В вопросах, где возможны несколько вариантов ответа, балл добавляется только в случае выбора всех правильных вариантов.



11–12 баллов (отлично): Поздравляем! Вы успешно освоили данный раздел. Можете переходить к изучению следующих модулей.



8–10 баллов (хорошо): Вы достаточно хорошо поняли изученную информацию. Перед началом изучения нового модуля рекомендуется еще раз пройти темы, по которым допущены ошибки, и проанализировать разницу Ваших неправильных ответов с верными ответами по данным вопросам.



Менее 8 баллов (плохо): Усвоенной и понятой информации недостаточно. Вам необходимо вернуться к изучению данного модуля и пройти тестирование еще раз.

**Ответы и пояснения к задачам модуля****Задача 1 со стр. 66.**

Необходимо выбрать оптимальную кредитную программу, воспользовавшись универсальным калькулятором на сайте: <http://www.kreditnyi-kalkulyator.com/ipotechnyj-kalkulyator>. Сумма кредита: 1 500 000 рублей, срок: 15 лет (180 месяцев). Параметры доступных программ кредитования:

	Программа 1	Программа 2	Программа 3
Процентная ставка	12,75%	13,00%	13,25%
Платежи	Аннуитет	Аннуитет	Аннуитет
Комиссия за выдачу кредита	5 000 рублей	5 000 рублей	нет
Комиссия за обслуживание счета	0,5% ежемесячно	нет	нет
Досрочное погашение	Через 6 месяцев	Через 1 год	Через 6 месяцев
Ваш выбор (да/нет)			

Решение:

Параметры	Программа 1	Программа 2	Программа 3
Платеж	26 473,22 ³	19 225,37	19 478,88
Переплата	3 270 131,94	1 965 514,50	2 006 197,18
Ваш выбор	Нет	Да, оптимальный вариант	Возможно, но только, если планируете досрочное погашение ранее 1 года, по всем другим параметрам преимущество у Программы 2

Задача 2 со стр. 67.

С помощью универсального калькулятора <http://credcalc.ru/>, выбрав параметр расчета «аннуитетные платежи по доходу», рассчитайте возможную сумму кредита и стоимость квартиры для семьи, имеющей право на материнский капитал в сумме 430 тысяч рублей (ребенку не исполнилось трех лет). Доход супруга: 38 000 рублей в месяц, доход супруги: 23 000 рублей в месяц. Есть накопления на сумму 300 000 рублей.

Решение:

Для начала необходимо посчитать совокупный доход супругов:

³ С учетом 0,33% единовременной комиссии и 0,5% ежемесячной.



$$38\,000 + 23\,000 = 61\,000 \text{ рублей.}$$

Внесем полученную сумму в калькулятор. Получилось 2 474 600 рублей. Затем прибавим сумму материнского капитала, так как она увеличивает сумму возможного кредита:

$$2\,474\,600 + 430\,000 = 2\,904\,600 \text{ рублей}$$

Для того чтобы рассчитать стоимость квартиры нужно приплюсовать сумму имеющихся накоплений, получаем 3 204 600 рублей. Учтите, что надо оставить средства на покрытие расходов в оценочной и страховой компаниях, а также на оформление сделки.

Задача со стр. 70.

Необходимо рассчитать положенные вычеты за покупку квартиры стоимостью 4,93 млн. рублей, купленную в долевую собственность с распределением 1/3 доля супруге и 2/3 доли супругу, и способы их получения. Официальная заработная плата мужа – 60 000 рублей, жены – 20 000 рублей. Супруги воспользовались при покупке материнским капиталом на сумму 430 000 рублей.

Решение:

Вычтем из стоимости квартиры материнский капитал:

$$4,93 \text{ млн. рублей} - 0,43 \text{ млн. рублей} = 4,5 \text{ млн. рублей.}$$

Посчитаем доли в рублевом эквиваленте: получится 3 млн. рублей – доля супруга и 1,5 млн. рублей – доля супруги.

Определим сумму вычета: максимально по законодательству супруг сможет получить вычет до 2 млн. рублей, т. е. на счет:

$$2\,000\,000 \times 13\% = 260\,000 \text{ рублей}$$

Супруга может рассчитывать на всю сумму:

$$1\,500\,000 \times 13\% = 195\,000 \text{ рублей.}$$

Рассчитаем сумму уплаченного ими налога:

✓ Муж: $60\,000 \times 13\% \times 12 = 93\,600$ рублей

✓ Супруга: $20\,000 \times 13\% \times 12 = 31\,200$ рублей

По законодательству РФ вычет можно получить за три предыдущих года:

✓ Муж: $93\,600 \times 3 = 280\,800$ рублей, а максимально с вычета можно получить 260 000 рублей, значит, он получит полностью сумму возврата налога в размере 260 тыс. рублей на расчетный счет.

✓ Супруга: $31\,200 \times 3 = 93\,600$ рублей. Их она получит на счет сразу, а остальные 101 400 рублей – в последующие 4 года.