



Алгоритм розрахунку податкової знижки суми процентів, сплачених платником ПДФО за користування іпотечним житловим кредитом

Платник податку на доходи фізичних осіб – резидент має право включити до податкової знижки частину суми процентів за користування іпотечним житловим кредитом, наданим позичальнику в національній або іноземній валютах, фактично сплачених протягом звітного податкового року.

Таке право виникає в разі якщо за рахунок іпотечного житлового кредиту будується чи купується житловий будинок (квартира, кімната), визначений платником ПДФО як основне місце його проживання, зокрема, згідно з позначкою в паспорті про реєстрацію за місцезнаходженням такого житла.

У разі якщо будинок (квартира, кімната) купується за рахунок іпотечного житлового кредиту, частина суми процентів, що включається до податкової знижки платника ПДФО – позичальника іпотечного житлового кредиту, дорівнює добутку суми процентів, фактично сплачених платником ПДФО протягом звітного податкового року в рахунок його погашення, і коефіцієнта, що враховує мінімальну площу житла для визначення податкової знижки, розрахованого за такою формулою:

$K = \text{МП/ФП}$, де K – коефіцієнт;

МП – мінімальна загальна площа житла, що дорівнює 100 кв. метрам;

ФП – фактична загальна площа житла, що будується (придбається) платником ПДФО за рахунок іпотечного кредиту.

У разі, якщо цей коефіцієнт більший ніж одиниця, до податкової знижки включається сума фактично сплачених процентів за іпотечним кредитом без застосування такого коефіцієнта, тобто, якщо житло придбане за рахунок іпотечного житлового кредиту не перевищує 100 кв. м., то платник ПДФО має право включити до податкової знижки суму всіх сплачених процентів.

Враховуючи викладене, алгоритм розрахунку податкової знижки розраховується наступним чином:

визначається база оподаткування шляхом зменшення річної суми нарахованої (виплаченої) заробітної плати на суму страхових внесків до Накопичувального фонду, а у випадках, передбачених законом, – обов'язкових страхових внесків до недержавного пенсійного фонду, які відповідно до закону сплачуються за рахунок заробітної плати працівника, а також на суму податкової соціальної пільги за її наявності з урахуванням положень п. 164.6 ст. 164 ПКУ. При цьому, інформацію щодо сум нарахованого загального річного оподаткованого доходу, страхових внесків, застосованих податкових соціальних пільг, утриманого ПДФО фізичні особи отримують у вигляді довідки про доходи від свого роботодавця;

на підставі підтверджувальних документів визначається сума витрат у вигляді частини суми процентів, сплачених платником ПДФО за користування іпотечним житловим кредитом, яка, з урахуванням коефіцієнту, включається до податкової знижки;

розраховується сума ПДФО, на яку зменшуються податкові зобов'язання у зв'язку з використанням права на податкову знижку, шляхом різниці між базою оподаткування та понесеними платником ПДФО витратами у вигляді частини суми процентів, сплачених таким платником ПДФО за користування іпотечним житловим кредитом, помноженої на ставку ПДФО.

При цьому, згідно з абзацом другим п.п. 166.4.2 п. 166.4 ст. 166 ПКУ у разі отримання платником ПДФО протягом звітного року доходів у вигляді заробітної плати, які оподатковувалися за різними ставками ПДФО, сума ПДФО, на яку зменшуються податкові зобов'язання у зв'язку з реалізацією права платника ПДФО на податкову знижку, визначається у такому порядку:

визначаються частки (у відсотках) доходу, нарахованого у вигляді заробітної плати, оподатковані за різними ставками ПДФО, в загальній сумі річного загального оподаткованого доходу, зазначеного в абзаці першому п.п. 166.4.2 п. 166.4 ст. 166 ПКУ;

визначається розрахункова база оподаткування шляхом зменшення загального оподаткованого доходу платника, одержаного у вигляді заробітної плати, на суму здійснених платником протягом звітного податкового року витрат, передбачених підпунктами 166.3.1 – 166.3.9 п. 166.3 ст. 166 ПКУ;

визначається розрахункова сума ПДФО окремо за кожною ставкою шляхом множення розрахункової бази оподаткування на ставку ПДФО та частку, що визначена відповідно до абзацу третього п.п. 166.4.2 п. 166.4 ст. 166 ПКУ для відповідної ставки ПДФО;

визначається сума ПДФО, на яку зменшуються податкові зобов'язання у зв'язку з реалізацією платником ПДФО права на податкову знижку, як різниця між сумою ПДФО, утриманого протягом звітного року з оподаткованого доходу, нарахованого у вигляді заробітної плати, та розрахунковою сумою ПДФО, визначеною відповідно до абзацу п'ятого п.п. 166.4.2 п. 166.4 ст. 166 ПКУ.

У разі, якщо сума ПДФО, утриманого із заробітної плати, перевищує розраховану суму ПДФО, то така сума підлягає поверненню платнику ПДФО.