

Eluasemelaenu intresside tulust mahaarvamine kaaslaenamise korral

MTA

Postitaja:

Postitatud : 07.02.2007 14:50:00

Maksu- ja Tolliamet edastas pressiteate, milles selgitab enda seisukohti seoses eluasemelaenu intresside deklareerimisega ja enamakstud tulumaksu tagastamisega, kui deklareerijateks on kaaslaenajad.

Intresside deklareerimisel tuleb silmas pidada alljärgnevat reegleid, kui eluasemelaenu võtjateks on abielus mitteolevad elukaaslased. Juhul, kui kaasomandis eluaseme soetamiseks on mõlemad elukaaslased ühiselt laenu võtnud, saab kumbki pool tulust maha arvata oma omandiosale vastava intressi osa.

Laenu andnud pank saadab Maksu- ja Tolliametile andmed vastavalt sellele, kuidas laenuleping on sõlmitud. See tähendab, kui on kaks kaaslaenajat, siis jagatakse makstud intressisumma üldjuhul pooleks ning see kandub mõlema kaaslaenaja eeltäidetud deklaratsioonile. Juhul, kui eluaseme omandisuhe on teistsugune, tuleb laenuaajatel endil tuludeklaratsioonil vastav muudatus teha ja deklareerida intressid vastavalt omandiosa proportsioonile. Samuti tuleb deklaratsioonil lisaks näidata laenu sihtotstarbelise kasutamise protsent, sest neid andmeid ei eeltäideta.

Järgnevalt näiteid võimalikest lahendustest kaaslaenajate deklaratsioonide esitamisel.

Elukaaslased, kes omavahel abielus ei ole, on soetanud kaaslaenuga eluaseme - üks isik on laenuvõtja, teine kaaslaenaja, mõlemad on 50% eluaseme omanikud. Intressi ja laenu tagasimaksmine toimub ühe isiku pangakontolt. Intresside deklareerimise ja mahaarvamise õigus on mõlemal isikul 50% ulatuses. Üks isik ei saa täies ulatuses tasutada intresse deklareerida, kuna ta ei ole 100% eluaseme omanik. (Kui laenu võtnud isikud on abikaasad ja tegemist on ühisvaraga, võib tasutada intressi deklareerida ka üks abikaasa).

Teise näite puhul on laenuvõtja on üks isikutest, kusjuures mõlemad on 50% eluaseme omanikud. Mahaarvamise õigus on ainult sellel isikul, kes on laenuvõtja ning maha saab ta arvata vaid 50% tasutud intressidest. Teine 50% intressidest jääb deklareerimata, kuna see pool eluasemest ei ole laenuvõtja omandis. Teine isik aga ei ole laenuvõtja, mis on soodustuse kasutamise tingimuseks.

Kolmandal juhul on eluaseme omanikuks üks isik, kuid laenuvõtja on teine isik. Sellisel puhul ei ole mahaarvamise õigust kummalgi. Üks isik on küll eluaseme omanik, kuid temal ei ole sellega seotud laenu; teisel isikul aga on laenu, kuid puudub eluase, mille soetamiseks võetud laenu intresse tulust maha arvata.

Laenuintresside mahaarvamise põhimõtted:

Residendist füüsilisel isikul on õigus maksustamisperioodi tulust maha arvata endale eluasemeks elamu või korteri soetamiseks või elamu ehitamise eesmärgil maatüki soetamiseks võetud laenu või liisingu intressid, mis on maksustamisperioodil tasutud Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriigi, sealhulgas Eesti, residendist krediidasutusele või sellise äriühinguga samasse kontserni kuuluvale finantseerimisasutusele, samuti mitteresidendist krediidasutuse lepinguriigis registreeritud filiaalile.

Muudatused eluasemelaenu intresside mahaarvamisel

Seoses maksuregulatsiooni laienemisega Euroopa Liidu lepinguriikidelt Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriikidele saab alates 2006. aastast eluasemelaenu intressi tulust maha arvata, kui laenuintress on tasutud Euroopa Liidu lepinguriigi, Islandi, Liechtensteini või Norra residendist krediidasutusele või sellise äriühinguga samasse kontserni kuuluvale finantseerimisasutusele,

samuti mitteresidendist krediidasutuse Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriigis registreeritud filiaalile. Loe MTA pressiteateid: <http://www.emta.ee/?id=631> Loe Hiie Õunpuu (Marrandi) artiklit 2005. a aprilli MaksuMaksjas „[Arusaamatused eluasemelaenu intressi tulumaksusoodustusega](#)“ Loe Lasse Lehise artiklit 2005. a aprilli MaksuMaksjas „[Maksuhaldur teeb liiga suuri üldistusi](#)“