

Как получить налоговый вычет за ипотеку



объясняемрф

Что такое имущественный вычет



Когда вы **покупаете жильё или платите ипотеку**, государство возвращает часть уплаченного вами НДФЛ (подходного налога).

Можно оформить сразу два вида вычета:

- ◆ за покупку недвижимости
- ◆ за проценты по ипотеке

В вычет за покупку идут и расходы:

- ◆ на разработку проектной и сметной документации
- ◆ материалы для отделки
- ◆ отделочные работы

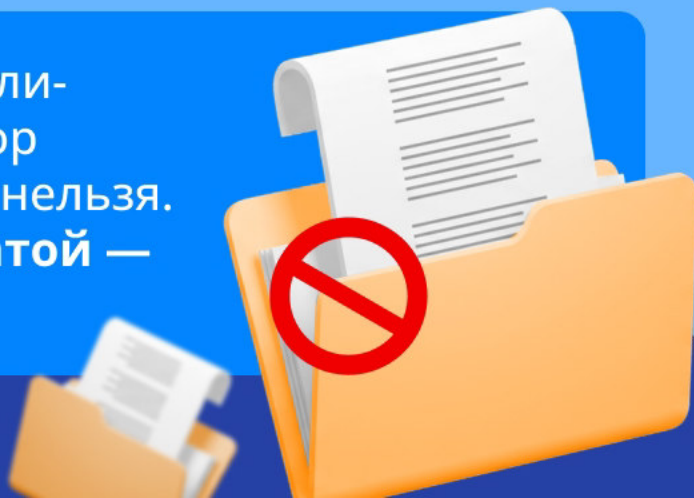
Что не входит в вычет



Не получится вернуть налоги:

- ◆ за перепланировку и реконструкцию
- ◆ сантехнику
- ◆ оформление сделки — услуги риелторов, нотариусов
- ◆ жильё, которое находится за пределами РФ
- ◆ покупку у близких родственников (родители, дети, братья/сёстры, супруги)

Если вместо договора купли-продажи подписан договор дарения, вычет получить нельзя.
А вот при сделке с доплатой — можно.





Кто может получить вычет

Главное условие — быть налоговым резидентом РФ. Это значит, что за последние 12 месяцев вы жили в России минимум 183 дня. Даже иностранцы могут получить вычет, если платят НДФЛ в России.

Не могут оформить:

- ◆ ИП на упрощённой системе налогообложения, патенте или едином сельскохозяйственном налоге
- ◆ самозанятые
- ◆ ИП на налоге на профессиональный доход

Они не платят НДФЛ, часть которого можно вернуть.

Лимиты по вычетам



Закон ограничивает **максимальные расходы**, за которые можно оформить имущественные вычеты:

- ♦ 2 млн руб. — за покупку/строительство жилья
- ♦ 3 млн руб. — за проценты по ипотеке

Если за одну покупку лимит не достигнут, остаток можно использовать при следующей.
По процентам остаток не переносится.

Сколько можно вернуть



Государство не вернёт вам больше той суммы налогов, которую вы заплатили: размер вычета ограничен суммой НДФЛ, удержанной из вашей зарплаты за год.

Максимальный вычет при ставке НДФЛ 13%:

- ◆ за квартиру — **до 260 тыс. руб.** ($2 \text{ млн} \times 13\%$)
- ◆ за проценты — **до 390 тыс. руб.** ($3 \text{ млн} \times 13\%$)

Если у вас доходы выше и налог считается по ставке 15, 18, 20 или 22%, то и сумма возврата будет больше.



Когда можно подать



Сроков давности нет. Это значит, что вы могли купить квартиру 10 лет назад и всё равно получить вычет. **Но есть ограничение:** вычет предоставят за последние три года. Если обратитесь за ним сейчас, вам вернут часть уплаченных налогов за 2022–2024 годы.



Какие документы нужны



- ◆ Выписка из ЕГРН или свидетельство о праве собственности на квартиру
- ◆ Договор о покупке квартиры / договор участия в долевом строительстве / договор уступки права требования и акт приёма-передачи
- ◆ Чеки, квитанции, платёжные поручения, расписки от продавца
- ◆ Справка о доходах за тот год, за который заявлен вычет

Полный список документов можно найти на Госуслугах.



Как оформить вычет



Через налоговую — подать декларацию 3-НДФЛ и документы в отделение ФНС.

Онлайн в личном кабинете ФНС, если банк передаёт данные ФНС. **Нужно подписать автоматически заполненное заявление.**

Через работодателя: подать заявление в ФНС, затем — заявление на вычет в бухгалтерии. Компания перестанет облагать зарплату налогом, пока у вас есть право на вычет. И в этот период вы будете получать больше на руки.