При покупке дома, квартиры, земельного участка Вы можете вернуть часть уплаченных средств, оформив имущественный налоговый вычет.
Налоговый вычет – это сумма, которую можно вычесть из налогооблагаемых доходов (заработная плата, доходы от сдачи имущества в аренду и т.д.). К примеру, Вы получаете заработную плату в размере 40 000 руб., на самом деле – 34 800 руб., потому что платите 13% налога (если Ваш годовой доход не более 2 400 000 руб.) в бюджет. Подтвердив право на вычет, Вы не будете платить налоги до того момента, как сумма вычета будет исчерпана. Либо Вы можете подать декларацию в налоговый орган и получить вычет сразу.
Важно! Налоговый вычет можно использовать, только если человек получает официальную зарплату и платит налог на доходы по ставке 13% (или иной процент налога в зависимости от его годового дохода; например, если человек платит налог на доходы по ставке 15% налога, то и вычет его будет рассчитываться исходя из этой ставки налога). Если собственник квартиры не работает или платит налоги как ИП на упрощённой системе налогообложения, вернуть налог с помощью имущественного вычета нельзя, потому что он не уплачивается в бюджет. Отдельные правила распространяются на пенсионеров.

Обращаем внимание! Департамента налоговой политики Минфина России в своем письме дала разъяснения, что если сделка купли-продажи квартиры осуществляется между взаимозависимыми лицами (физическое лицо, его супруг (супруга), родители (в том числе усыновители), дети (в том числе усыновленные), полнородные и неполнородные братья и сестры, опекун (попечитель) и подопечный), то соответствующие имущественные налоговые вычеты не предоставляются.

Сумма

Предельная сумма расходов, с которой исчисляется налоговый вычет на новое строительство или приобретение на территории Российской Федерации жилья (земли под него), равна 2 000 000 рублей. С процентов по целевым займам (ипотека) – 3 000 000 рублей. Таким образом, максимальная сумма вычета составляет 260 000 рублей, с процентов – 390 000 рублей (при ставке налог на доходы в размере 13% от расходов). Если Вы потратили большую сумму, возместить затраты сверх, к сожалению, не получится.

Важно! Имущественный вычет при покупке жилья каждому человеку дают один раз с учётом установленных законодательством лимитов. Налоговый вычет нельзя передать родственникам (например, детям). Но при этой налоговый вычет можно распределить между супругами, если они состоят в зарегистрированным браке. Каждый супруг имеет право на налоговый вычет в пределах лимита (т.е. не более 2 000 000 руб. на каждого из супругов). Если нет брачного договора, то квартира делиться между супругами поровну, независимо от того на чье имя она оформлена, т.е. налоговый вычет также может быть поделен между супругами поровну ,о чем супругами подается в налоговый орган заявление о распределении налогового вычета.

Если часть квартиры была оплачена средствами господдержки: субсидией, маткапиталом, с этой суммы нельзя получить имущественный вычет. Например, средства материнского капитала нужно вычесть из стоимости квартиры. Разница, которая получается, — и есть расходы. Только эту сумму можно заявить к вычету и только с неё вернуть 13% или иной процент налога в зависимости от его годового дохода; например, если человек платит налог на доходы по ставке 15% налога, то и вычет его будет рассчитываться исходя из этой ставки налога.

Сроки

Оформить налоговый вычет можно в год, следующий за годом, когда были произведены расходы (например, в 2026 году подается декларация за 2025). Учитываются следующие виды расходов:

- покупка или строительство жилья (дом, квартира, комната, доли);
- покупка земельного участка с домом или участка, предназначенного для строительства жилого дома;
- проценты по ипотеке;

- расходы на отделку и ремонт.

Контрольные вопросы

Проверьте, имеете ли Вы право на налоговый вычет:

- Вы проживаете и получаете доходы на в России в течение 183 дней в году и более?
- купили или построили недвижимость на территории России и не у взаимозависимых лиц (родственники)?
- потратили собственные средства или взяли кредит?
- недвижимость – Ваша собственность?
- Вы еще не использовали свое право на вычет?

Если на все вопросы Вы ответили утвердительно, то Вы можете приступить к оформлению имущественного налогового вычета.

Обращаем ваше внимание! В настоящей статье приведены основные условия и общий порядок возможных действий. Однако каждая жизненная ситуация индивидуальная, поэтому она может иметь свое индивидуальное решение. Поэтому, если у Вас появились вопросы после ознакомления с данной статьей, то рекомендуем Вам обратиться к квалифицированным юристам для полной оценки и рисков ситуации на основании имеющихся у Вас документов.

Создано сервисом pockethelp.ru