ПОШАГОВАЯ ИНСТРУКЦИЯ · ДОЛЕВОЕ 24

Как вернуть до 650 000 ₽ налогового вычета

За покупку квартиры и за проценты по ипотеке. Самостоятельно, через личный кабинет налоговой, без бухгалтера — примерно за 30 минут.

260 000 ₽
за покупку квартиры

390 000 ₽
за проценты по ипотеке

1. Сколько можно вернуть

Государство возвращает 13% от расходов на жильё из налога (НДФЛ), который удержали с вашей зарплаты.

	За покупку	За проценты
С чего считают	Стоимость квартиры	Проценты, уплаченные банку
Лимит расходов	2 000 000 ₽ на человека	3 000 000 ₽
Максимум возврата	260 000 ₽	390 000 ₽
Сколько объектов	Несколько, пока не выбран лимит	Только один
Как подаёте	Пока не вернёте всё	Каждый год, пока платите ипотеку

Пример. Квартира 6 000 000 ₽ — вычет считают с 2 000 000 ₽, вернут 260 000 ₽. Квартира 1 500 000 ₽ — вернут 195 000 ₽, остаток лимита (500 000 ₽) можно использовать при следующей покупке.

За год вернут не больше, чем с вас удержали налога. Зарплата 80 000 ₽ в месяц — это около 124 800 ₽ налога за год. Остаток вычета переходит на следующие годы.

С 2025 года НДФЛ прогрессивный: доход больше 2,4 млн ₽ в год облагается по 15%. Тогда часть вычета вернут по 15%, и сумма будет немного больше 260 000 ₽ и 390 000 ₽.

Ипотека оформлена до 1 января 2014 года — лимит 3 млн ₽ не действует, возвращают 13% со всех процентов.

2. Кто имеет право

Можно

- Налоговый резидент РФ с доходом под 13% — официальная работа
- Квартира, дом, комната или доля — в России
- Новостройка по ДДУ или вторичка по договору купли-продажи
- Пенсионеры — могут вернуть налог за 3 года до выхода на пенсию

Нельзя

- Самозанятые и ИП на упрощёнке (нет НДФЛ 13%)
- Покупка у близкого родственника
- Апартаменты, нежилые помещения
- Часть, оплаченная маткапиталом, работодателем, военной ипотекой

Особые случаи

- **Супруги.** Каждый получает вычет за покупку отдельно — до 260 000 ₽, семья до 520 000 ₽. Неважно, на кого оформлена квартира: подаёте заявление о распределении расходов.
- **Долевая собственность.** Каждый — пропорционально своей доле, но не больше 260 000 ₽.
- **Новостройка по ДДУ.** Право на вычет — с даты подписания акта приёма-передачи.
- **Маткапитал.** Сумма маткапитала из расходов исключается.
- **Созаёмщики.** Вычет за проценты делите в любой пропорции заявлением о распределении — её можно менять каждый год. Выгоднее отдавать бóльшую долю тому, у кого выше официальный доход.
- **Рефинансирование.** Вычет сохраняется, если в новом договоре цель — рефинансирование ипотеки. Нужны справки о процентах из старого и нового банка.

3. Документы

Документ	Где взять
Паспорт — разворот с фото и прописка	Ваш паспорт
Справка о доходах (2-НДФЛ) за каждый год	Обычно уже в личном кабинете; если нет — у работодателя
Договор купли-продажи или ДДУ — все страницы	Ваши документы
Выписка ЕГРН	Госуслуги, МФЦ, Росреестр
Акт приёма-передачи (новостройка)	От застройщика
Чеки, платёжные поручения, расписка	Банк, продавец
Реквизиты счёта — 20 цифр, начинается на 40817, и БИК	Приложение банка → счёт → реквизиты
Для вычета за проценты — дополнительно	
Справка об уплаченных процентах — за каждый год	Приложение банка: Кредиты → ипотека → Документы / Справки
Кредитный договор и график платежей	Ваши документы, банк
Свидетельство о браке, заявление о распределении	Если делите вычет с супругом

Сканы и фото: видны все 4 угла, текст читается, без тени; JPG, PNG или PDF; файл до 10 МБ; многостраничный договор — каждая страница.

4. Подача в личном кабинете — 11 шагов

Сайт nalog.gov.ru → «Личный кабинет физического лица», вход через Госуслуги. С телефона — приложение «Налоги ФЛ».

1 **Войдите в личный кабинет**
«Войти через Госуслуги», подтвердите вход по СМС или в приложении. Нет Госуслуг — подтвердите учётную запись в МФЦ, это бесплатно.

2 **Откройте декларацию**
`Доходы → Декларации → Подать декларацию` → «Заполнить онлайн» — большая часть данных уже подставлена. В старой версии кабинета: «Жизненные ситуации → Подать декларацию 3-НДФЛ».

3 **Выберите год**
За который возвращаете налог. Можно за 3 последних года — в 2026 году за 2025, 2024 и 2023, отдельная декларация на каждый год. Подаёте впервые — «Да», резидент РФ — «Да».

4 **Добавьте доходы**
«Добавить доход» → «Из справки 2-НДФЛ». Выберите работодателя — данные заполнятся сами. Несколько работодателей — добавьте каждого.

5 **Выберите «Имущественные вычеты»**
Не «социальные» (лечение, учёба) и не «стандартные» (дети).

6 **Заполните объект**
Вид объекта, кто вы (собственник, супруг), способ покупки (купля-продажа или ДДУ), кадастровый номер из ЕГРН, адрес, дата регистрации или акта, стоимость.

7 **Добавьте проценты по ипотеке**
Поле «Расходы по погашению процентов по целевым займам» — сумма из справки банка за этот год. Только проценты, не весь платёж.

8 **Укажите вычет прошлых лет**
Подаёте впервые — 0. Получали раньше — сумма из прошлых деклараций (раздел «История деклараций»).

9 **Загрузите документы**
Договор, ЕГРН, акт, платёжки, справка банка, паспорт. Можно сохранить черновик и вернуться.

10 **Проверьте сумму и отправьте**
На итоговом экране — «Сумма налога к возврату». Подпись: «Сформировать сертификат» прямо в кабинете — бесплатно, выпуск обычно занимает от 30 минут до суток. Сохраните пароль и квитанцию о приёме.

11 **Подайте заявление на возврат**
`Мои налоги → Переплата → Распорядиться`. Укажите БИК и номер **счёта**, подпишите. Без заявления деньги не придут.

5. Сроки

Этап	Срок
Подача декларации	С 1 января за прошлый год, в любой день. 30 апреля — срок для тех, кто обязан платить налог, а не для возврата
Проверка налоговой	До 3 месяцев. Как идёт — в разделе «Сообщения» личного кабинета
Деньги на счёт	До 1 месяца после проверки (ст. 78 НК РФ) — в сумме до 4 месяцев
За какие годы	За 3 последних года: в 2026 году — за 2025, 2024, 2023
Вычет за проценты	Каждый январь — новая справка из банка и новая декларация

Упрощённый порядок. Если ваш банк передаёт данные в налоговую, в личном кабинете может само появиться готовое заявление на вычет — его достаточно проверить и подписать, документы не нужны, проверка — 30 дней. Если такого заявления нет — подаёте 3-НДФЛ как описано выше.

6. Частые ошибки

1. Номер карты вместо номера счёта или ошибка в БИК.
2. Тёмные, обрезанные, размытые сканы.
3. Загружена только первая страница договора.
4. Неверная сумма вычета прошлых лет.
5. Декларацию приняли, а заявление на возврат не подали.
6. Для новостройки указали дату регистрации вместо даты акта.
7. Справка банка не за тот год.
8. В проценты внесли весь платёж вместе с основным долгом.
9. Делите вычет с супругом, но не приложили заявление о распределении.
0. Подали за год, когда не было официального дохода, — такой год пропускают.

7. Чек-лист

До начала

- [ ] Есть вход на Госуслуги
- [ ] Вхожу в кабинет nalog.gov.ru
- [ ] Знаю, за какие годы подаю
- [ ] Справка 2-НДФЛ есть в кабинете

Документы

- [ ] Договор / ДДУ — все страницы
- [ ] Выписка ЕГРН или акт
- [ ] Платёжки, чеки, расписка
- [ ] Паспорт

После отправки

- [ ] Квитанция о приёме сохранена
- [ ] Заявление на возврат подано
- [ ] Пароль подписи сохранён
- [ ] Через 3 месяца — проверить

- [ ] Реквизиты счёта: 20 цифр + БИК
- [ ] Справка о процентах за год
- [ ] Свидетельство о браке — если в браке
- [ ] В январе — снова за проценты

Анатолий Зинковский, «Долевое 24» — новостройки Красноярска, на рынке с 2013 года. Посчитать ипотеку бесплатно: stories.prodolevoe.ru/ipoteka · Консультация по телефону, с разбором вашей ситуации.
Инструкция — для ознакомления, сверена с материалами ФНС по правилам на ноябрь 2026 года; названия разделов кабинета могут немного отличаться. Окончательное решение принимает налоговая.