TOTOLAW

ЧЕК-ЛИСТ · 04.11.2026

Налоговый вычет при покупке квартиры, пошаговый чек-лист

7 этапов | **35** шагов | сроки и нормы закона | полная версия

2 000 000
рублей
лимит расходов на покупку квартиры для вычета на каждого человека

3 000 000
рублей
лимит уплаченных процентов по ипотеке, только по одному объекту

30
календарных дней
на проверку заявления в упрощённом порядке или права на вычет у работодателя

3
месяца
на камеральную проверку декларации 3-НДФЛ

Как пользоваться

Идите по этапам сверху вниз и ставьте отметку в окошке, когда шаг сделан. Шаги с пометкой **Если ...** нужны только в указанной ситуации, остальные пропустите.

Личный список под вашу ситуацию можно собрать на сайте, ссылка и QR-код в конце.

Маршрут по этапам

1. **Сверьте прошлый вычет** — 8 шагов
2. **Проверьте право на вычет** — 8 шагов
3. **Соберите документы** — 5 шагов
4. **Получите вычет в упрощённом порядке** — 4 шага
5. **Подайте декларацию 3-НДФЛ** — 5 шагов
6. **Получите вычет у работодателя** — 3 шага
7. **Заявляйте остаток в следующие годы** — 2 шага

Главное. Платите за квартиру со своего счёта или со счёта супруга и храните договор, акт и банковские выписки, пока вычет не будет получен полностью.

ЭТАП 1

Сверьте прошлый вычет

Если ... Остаток прошлого вычета или Лимит на покупку исчерпан

- [ ] **Откройте в личном кабинете налогоплательщика прошлые декларации и найдите, какую сумму расходов вам уже засчитали**

  Ориентируйтесь на сумму принятого вычета, то есть засчитанных расходов, а не на сумму возврата.

- [ ] **Сверьте год, когда впервые возникло право на прошлый вычет, если это было до 2014 года, остаток на новую квартиру не переносят**

  Правило об остатке на другую квартиру действует для случаев, когда право на вычет возникло с 1 января 2014 года. Если первую квартиру вы купили раньше и вычет по ней получали, повторно вычет на покупку не дают.

  подп. 1 п. 3 ст. 220 НК РФ; ст. 2 Федерального закона от 23.07.2013 № 212-ФЗ

- [ ] **Посчитайте остаток лимита 2 млн рублей и заявите его по новой квартире**

  Остаток прошлого вычета

  Остаток равен 2 млн рублей минус расходы, которые уже засчитали по прошлой квартире. При ставке 13% каждые 100 тысяч остатка дают 13 тысяч рублей возврата, при доходе выше 2,4 млн рублей в год часть вернётся по ставке 15%.

  подп. 1 п. 3 ст. 220 НК РФ

- [ ] **Заявите по новой квартире только вычет по процентам, вычет на покупку повторно не дают**

  Лимит на покупку исчерпан, С ипотекой

  п. 11 ст. 220 НК РФ

- [ ] **Учтите, что вычет на покупку повторно не дают, даже по другой квартире**

  Лимит на покупку исчерпан, Без ипотеки

  п. 11 ст. 220 НК РФ

- [ ] **Сохраните договор и платёжки по квартире, при её продаже они уменьшат налог с дохода**

  Лимит на покупку исчерпан, Без ипотеки

  Если вы продадите квартиру раньше минимального срока владения, доход от продажи можно уменьшить на подтверждённые расходы на её покупку.

  подп. 2 п. 2 ст. 220 НК РФ

- [ ] **Проверьте, получал ли вычет ваш супруг, он может заявить свою часть расходов на эту квартиру**

  Покупка в браке

  Лимит считается по каждому человеку отдельно. Если супруг вычет на покупку жилья ещё не получал, он вправе заявить до 2 млн рублей расходов на общую квартиру, а вы свой остаток, если он есть.

  подп. 6 п. 3 ст. 220 НК РФ

- [ ] **Если позже возьмёте ипотеку на другое жильё, заявите по ней вычет по процентам, если раньше его не получали**

  Лимит на покупку исчерпан, Без ипотеки

  Вычет по процентам существует отдельно от вычета на покупку и даётся по одному объекту. Использованный лимит в 2 млн рублей на него не влияет.

  подп. 4 п. 1 ст. 220 НК РФ; п. 4 ст. 220 НК РФ

ЭТАП 2

Проверьте право на вычет

- [ ] **Убедитесь, что квартира находится в России, право собственности зарегистрировано, а для новостройки подписан передаточный акт**

  По квартире на вторичном рынке право на вычет возникает с даты регистрации права собственности. По договору участия в долевом строительстве его отсчитывают с даты передаточного акта. Заявить вычет можно по итогам года, в котором появилось право, а в расчёт идут и платежи прошлых лет.

  подп. 3 п. 1 ст. 220 НК РФ; подп. 2, 2.1 п. 3 ст. 220 НК РФ

- [ ] **Проверьте, что у вас есть доход, с которого удерживают НДФЛ, например зарплата по трудовому договору**

  Вычет уменьшает основную налоговую базу по НДФЛ, поэтому вернуть можно только налог, который с вас удержали или который вы заплатили сами. Доход на налоге на профессиональный доход или на упрощённой системе у ИП сюда не входит, с него НДФЛ не платят.

  п. 3 ст. 210 НК РФ

- [ ] **Проверьте, что продавец квартиры не ваш супруг, родитель, ребёнок, брат, сестра, опекун или подопечный**

  Если продавец и покупатель взаимозависимы, вычет на покупку и вычет по процентам не дают совсем. Список таких родственников приведён в статье 105.1 НК РФ.

  п. 5 ст. 220 НК РФ; подп. 11 п. 2 ст. 105.1 НК РФ

- [ ] **Исключите из расходов деньги работодателя, материнский капитал и выплаты из бюджета, с этой части вычет не дают**

  Например, если квартира стоила 6 млн рублей и 700 тысяч из них оплачены материнским капиталом, в расчёт идут только ваши собственные 5,3 млн, а лимит всё равно 2 млн.

  п. 5 ст. 220 НК РФ

- [ ] **Посчитайте вычет на покупку, расходы учитываются в пределах 2 млн рублей**

  Первый вычет

  Вычет уменьшает доход, а не налог. При ставке 13% лимит в 2 млн рублей даёт до 260 тысяч рублей возврата. С 2025 года НДФЛ считают по прогрессивной шкале, и если ваш доход за год больше 2,4 млн рублей, часть вычета вернёт налог, удержанный по ставке 15%. Больше удержанного за год налога не вернут.

  подп. 1 п. 3 ст. 220 НК РФ; п. 1 ст. 224 НК РФ

- [ ] **Посчитайте вычет по процентам по ипотеке, уплаченные проценты учитываются в пределах 3 млн рублей**

  С ипотекой

  В вычет идут только проценты, которые вы уже уплатили банку за год, а не вся сумма по графику. Проценты по кредиту на рефинансирование ипотеки тоже учитываются. Поэтому заявляйте проценты каждый год, пока не наберётся 3 млн рублей.

  подп. 4 п. 1 ст. 220 НК РФ; п. 4 ст. 220 НК РФ

- [ ] **Проверьте, что вычет по процентам вы раньше не получали по другой квартире, его дают только по одному объекту**

  С ипотекой, Остаток прошлого вычета или Лимит на покупку исчерпан

  п. 4, 11 ст. 220 НК РФ

- [ ] **Договоритесь с супругом, какую часть расходов заявит каждый из вас**

  Покупка в браке, Первый вычет

  Квартира, купленная в браке, по общему правилу общая, даже если оформлена на одного супруга. Каждый супруг вправе на свой вычет в пределах 2 млн рублей, а по процентам в пределах 3 млн. Если квартира стоит 5 млн, выгодно распределить расходы по 2 млн на каждого. Для совместной собственности супруги пишут заявление о распределении расходов.

  подп. 6 п. 3 ст. 220 НК РФ

ЭТАП 3

Соберите документы

Декларация 3-НДФЛ или Через работодателя

- [ ] **Подготовьте договор купли-продажи, а для новостройки договор участия в долевом строительстве и передаточный акт**

  подп. 6 п. 3 ст. 220 НК РФ

- [ ] **Сохраните выписку из ЕГРН, она подтверждает дату регистрации права собственности**

  В Налоговом кодексе выписки нет в перечне документов, сведения о регистрации ФНС получает от Росреестра. Выписка пригодится, если инспектор спросит о дате права.

- [ ] **Соберите документы об оплате, например банковские выписки о переводе денег продавцу или застройщику**

  Платить можно со своего счёта или со счёта супруга. Наличные подтверждают кассовым чеком или иным документом о передаче денег.

  подп. 6 п. 3 ст. 220 НК РФ

- [ ] **Возьмите в банке кредитный договор и справку или выписку об уплаченных процентах за год**

  С ипотекой

  п. 4 ст. 220 НК РФ

- [ ] **Приложите свидетельство о браке и заявление супругов о распределении расходов**

  Покупка в браке

  подп. 6 п. 3 ст. 220 НК РФ

ЭТАП 4

Получите вычет в упрощённом порядке

Упрощённый порядок

- [ ] **Уточните, передаёт ли ваш банк сведения о ваших расходах на квартиру в ФНС для упрощённого порядка**

  Банки участвуют в обмене сведениями добровольно. Перечень участников ФНС публикует на своём сайте в разделе об упрощённом порядке получения вычетов. Если банк в перечень не входит, этот способ не сработает.

  п. 3 ст. 221.1 НК РФ

- [ ] **Дождитесь в личном кабинете налогоплательщика предзаполненного заявления, проверьте суммы, укажите свой счёт и подпишите заявление**

  не позднее 20 марта следующего года, если банк передал сведения до 25 февраля

  Если сведения поступили позже 25 февраля, налоговая формирует заявление в течение 20 рабочих дней после их получения. Вычет в упрощённом порядке дают не больше чем за три года до года подачи заявления.

  п. 2, 4 ст. 221.1 НК РФ

- [ ] **Дождитесь итога камеральной проверки заявления и решения о вычете в личном кабинете**

  проверка 30 календарных дней, при признаках нарушений до 3 месяцев, решение в течение 3 дней после неё

  О продлении проверки налоговая сообщает в личном кабинете в течение трёх дней после решения. Деньги переводят на счёт, указанный в заявлении, по сумме из решения. Если перевод задерживают, налоговая начисляет на сумму проценты по правилам статьи 79 НК РФ.

  п. 2 ст. 88 НК РФ; п. 5, 6 ст. 221.1 НК РФ; п. 9 ст. 79 НК РФ

- [ ] **Если пришло сообщение, что упрощённый порядок невозможен, подайте декларацию 3-НДФЛ с документами**

  п. 7 ст. 220 НК РФ

ЭТАП 5
Подайте декларацию 3-НДФЛ

Декларация 3-НДФЛ

- [ ] **Заполните декларацию 3-НДФЛ в личном кабинете налогоплательщика, приложите сканы документов и заявление о возврате налога на свой счёт**

  после окончания года, в котором были расходы

  п. 7 ст. 220 НК РФ; п. 3 ст. 79 НК РФ

- [ ] **Подайте отдельную декларацию за каждый год, за который хотите вернуть налог, начиная с года появления права**

  не позднее 3 лет, срок считают от даты, когда налог за этот год надо было уплатить

  Если с этого срока прошло больше трёх лет, переплату по такой декларации не включат в сальдо единого налогового счёта и налог за этот год не вернут.

  подп. 1 п. 7 ст. 11.3 НК РФ

- [ ] **Ждите итога камеральной проверки декларации**

  до 3 месяцев со дня подачи

  п. 2 ст. 88 НК РФ

- [ ] **Если налоговая запросит пояснения или документы, ответьте через личный кабинет**

  в течение 5 рабочих дней

  п. 3 ст. 88 НК РФ; п. 6 ст. 6.1 НК РФ

- [ ] **Проверьте, что деньги пришли на счёт после проверки**

  поручение на возврат не позднее следующего дня после решения или после 10 дней с конца срока проверки

  Если нарушений не нашли, налоговая вправе отправить поручение раньше. Казначейство переводит деньги не позднее следующего дня после получения поручения.

  п. 3, 6 ст. 79 НК РФ

ЭТАП 6
Получите вычет у работодателя

Через работодателя

- [ ] **Подайте в налоговую через личный кабинет заявление о подтверждении права на вычет у работодателя**

  Можно указать одного или нескольких работодателей. Документы о расходах прикладывать не нужно, если сведения о них уже передал банк.

  п. 8 ст. 220 НК РФ

- [ ] **Дождитесь, когда налоговая подтвердит право и сама направит подтверждение работодателю**

  до 30 календарных дней со дня подачи заявления

  п. 8 ст. 220 НК РФ

- [ ] **Напишите работодателю заявление о предоставлении вычета, чтобы с зарплаты перестали удерживать НДФЛ**

  Налог, удержанный с начала года до вашего заявления, считается излишне удержанным. Попросите работодателя вернуть его, он делает это по вашему заявлению.

  п. 8 ст. 220 НК РФ; ст. 231 НК РФ

ЭТАП 7

Заявляйте остаток в следующие годы

- [ ] **Если за год вычет не использован целиком, заявите остаток в следующем году тем же способом**

  по итогам каждого года

  п. 9 ст. 220 НК РФ

- [ ] **Если вы получаете пенсию, перенесите остаток вычета на три года, предшествующие году его образования**

  С пенсии НДФЛ не удерживают, поэтому пенсионер без зарплаты может вернуть налог за последние годы работы.

  п. 10 ст. 220 НК РФ

Важные даты и номера

Адрес квартиры и дата регистрации права или передаточного акта

Цена по договору и сумма, оплаченная своими деньгами

Банк и номер кредитного договора

Проценты, уплаченные за каждый год

Как распределили расходы с супругом

Дата подачи декларации или заявления и номер в личном кабинете

Сумма вычета, принятая налоговой, и остаток на следующий год

Дата и сумма возврата на счёт

Мои заметки

Нужна помощь юриста?

Юрист TOTOLAW посмотрит документы и подскажет, что сделать в первую очередь. Первичная оценка ситуации бесплатна. Работаем онлайн по всей России.

+7 (999) 236-77-86

totolaw.ru/servisy/chek-list-imushchestvennyj-vychet/

Онлайн-версия с отметками

Чек-лист носит информационный характер и не заменяет консультацию. Порядок действий по вашему делу зависит от документов и обстоятельств. Нормы сверены с законом в редакции на 14.10.2026.