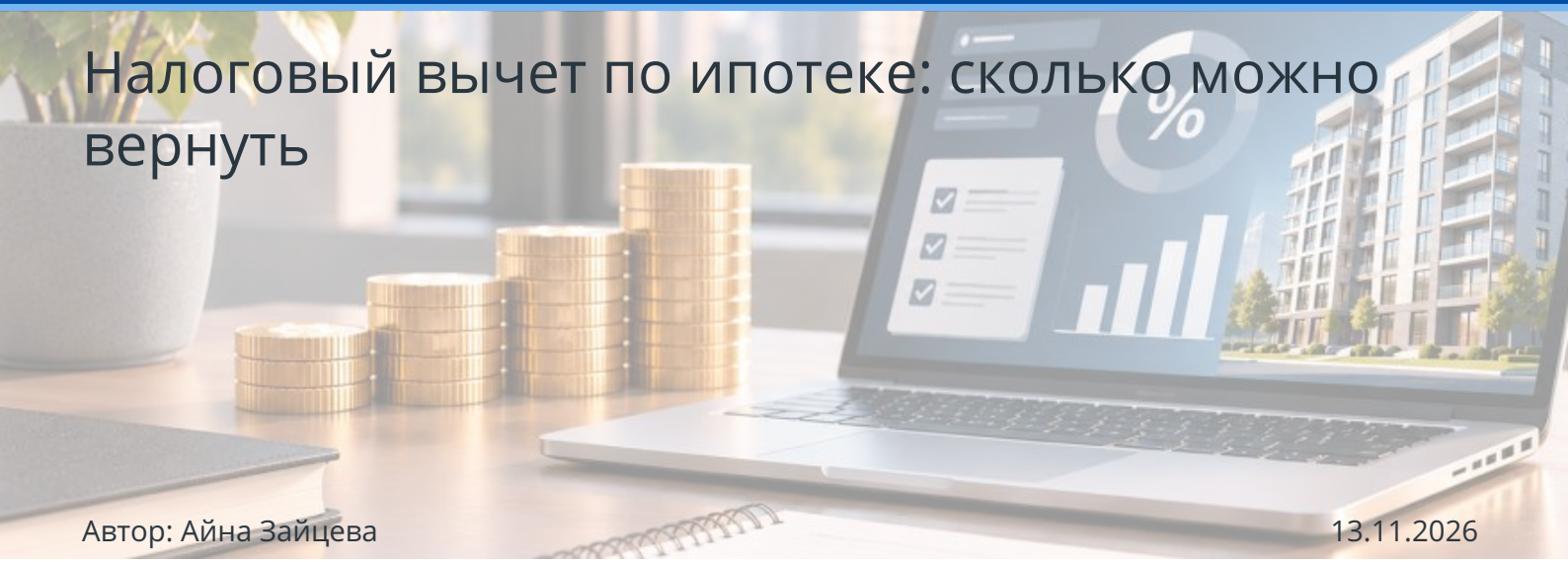
Налоговый вычет по ипотеке: сколько можно вернуть



Автор: Айна Зайцева
13.11.2026

Покупка жилья в ипотеку — это серьезная финансовая нагрузка, но закон позволяет частично компенсировать траты. Запуская процедуру возврата, вы претендуете на две независимые выплаты. Оформляя налоговый вычет за квартиру в ипотеку, покупатель получает первую компенсацию за стоимость купленных квадратных метров, а вторую — за переплату банку.

Фиксированной выплаты от государства ждать не стоит. Итоговая цифра, которая будет вам выплачена, строго зависит от стоимости приобретенного жилья, размера вашей белой зарплаты и удержанного подоходного налога.

Сколько можно вернуть за квартиру и проценты

Сначала разделим термины: существует «база» — максимальные траты, разрешенные к учету и сам налог к возврату — реальные деньги на ваш счет.

Законодательство жестко ограничивает базу. Для покупки недвижимости потолок установлен на уровне 2 млн рублей. Лимит на вычет по ипотечным процентам составляет уже 3 млн рублей. Если ваша зарплата облагается по классическому тарифу 13%, математика выглядит так: бюджет отдаст до 260 тысяч за жилье плюс до 390 тысяч — за банковскую переплату. Максимум на одного человека — 650 тысяч рублей.

Но тут кроется подвох: 650 тысяч нельзя считать гарантированной выплатой. Из-за применения прогрессивной шкалы НДФЛ то, сколько можно вернуть по налоговому вычету по ипотеке, будет напрямую зависеть от тарифов, по которым облагался ваш заработок. Не стоит просто умножать полный лимит на свою максимальную ставку. Чтобы избежать ошибок в расчетах, советуем ориентироваться на свежие разъяснения ФНС, актуальные на 2026 год.

Кто имеет право на вычет

Чтобы без проблем заявить имущественный вычет при покупке квартиры, убедитесь, что подходите под базовые критерии. Потребуется статус налогового резидента РФ, наличие официального дохода (с удержанием НДФЛ), платежные документы и доказательства

собственности (выписка из госреестра или подписанный акт от застройщика).

В деньгах однозначно откажут, если вы исчерпали лимит в прошлые годы, провели сделку с близким родственником или оплатили часть суммы маткапиталом, военными субсидиями либо деньгами начальника.

Часто покупатели переживают: «А если я не работал в год оформления жилищного кредита?». Ничего страшного. Ваше право на компенсацию никуда не испарится. Вы спокойно подадите документы в будущем, как только у вас появится белая зарплата.

Пример расчёта возврата по ипотеке

Давайте разберем механику на цифрах. Представим человека с доходом под 13%, который впервые обращается за поддержкой.

Допустим, квартира обошлась в 5 миллионов рублей. Налоговая служба примет в расчет только разрешенный предел — два миллиона. К текущему моменту собственник уже перечислил кредитору 800 000 рублей в счет процентов. Возврат налога с процентов по ипотеке в этой ситуации составит 13% от переплаты — то есть 104 000 рублей.

Складываем: 260 000 за жилье плюс 104 000 — за переплату. Итоговый расчетный возврат равен 364 000 рублей.

Критический момент: казначейство не переведет эту сумму единым платежом, если работодатель удержал за прошедший год меньше 364 000 рублей налога. Вам отдадут ровно столько, сколько вы принесли в бюджет, а остаток перенесут. Кроме того, инспекторов абсолютно не волнует ваш график платежей на годы вперед — учитываются только те суммы, которые уже фактически ушли банку.

Сколько могут вернуть супруги

Когда метры приобретаются в браке, претендовать на выплату могут оба супруга, независимо от того, на кого именно оформлены документы.

Грамотный налоговый вычет по ипотеке для супругов — это отличный шанс выжать максимум, правильно распределив затраты между мужем и женой. У каждого в семье есть свой персональный лимит (те самые 2 и 3 миллиона).

Однако не ждите автоматического умножения выплат на два. Итоговый результат зависит от цены недвижимости, размера переплат и налоговой базы обоих партнеров. Если семейное гнездо стоило 3 миллиона рублей, супруги могут поделить базу пополам (по 1,5 миллиона на каждого) и суммарно получить 390 000 рублей.

Как оформить вычет и какие документы нужны

Забрать деньги можно тремя путями: отправить декларацию 3-НДФЛ, отнести профильное уведомление в бухгалтерию своей компании или запустить упрощенную процедуру в кабинете на портале ведомства (если ваш банк обменивается данными с налоговой).

Если вы выясняете, как получить налоговый вычет по ипотеке по стандартной схеме, готовьтесь собирать бумаги. Базовые документы для налогового вычета включают в себя:

- копию договора на приобретение жилья (или договор долевого участия);
- документальное подтверждение владения (свежая выписка из реестра или передаточный акт);
- чеки, банковские ордера или квитанции о переводах;
- кредитный договор плюс справку о погашенных процентах;
- письменное соглашение о распределении трат (если забираете деньги вместе со второй половиной).

Финальный список варьируется от специфики сделки. При упрощенном формате возиться с кипой макулатуры не придется — система ФНС сгенерирует заявление самостоятельно.

Когда подавать заявление и можно ли перенести остаток

Ваше право на деньги фиксируется в том году, когда вы подписали акт с застройщиком или оформили право собственности на вторичку.

Среди людей гуляет популярный миф, будто право на компенсацию полностью «сгорает» спустя три года. Это заблуждение. Само по себе право на компенсацию бессрочно. Особенность кроется исключительно в правилах возврата: налоговая инспекция вернет удержанные налоги только за три года, предшествующие дате подачи заявки.

Исключение сделали для пенсионеров — им разрешили переносить баланс на три года назад от года покупки недвижимости.

Если за один раз забрать всю сумму не вышло, неиспользованный остаток переносится на следующие налоговые периоды. Если вы не исчерпали двухмиллионный лимит, остаток разрешается приплюсовать при покупке следующей квартиры. А вот с компенсацией по процентам такой фокус не сработает — она дается строго на один объект раз в жизни.

Подводя черту под тем, сколько возвращают за ипотеку: здесь не существует волшебной кнопки. Чтобы прикинуть финальные цифры, нужно свободно оперировать ценой жилья, объемом реальных переплат банку, вашей официальной зарплатой и историей прошлых покупок.

То, сколько можно вернуть по налоговому вычету по ипотеке именно в вашем жизненном сценарии, станет понятно только после доскональной ревизии всех бумаг.

Если математика кажется сложной или вы не знаете, как выгоднее поделить лимиты с супругом — советуем не рисковать и делегировать эту задачу специалистам ИНКОМ Недвижимость.