**Имущественный налоговый вычет по НДФЛ при приобретении (строительстве) жилья**

**Какие расходы на приобретение жилья включаются в имущественный вычет?**

Согласно [подпунктам 3](https://internet.garant.ru/#/document/10900200/entry/2213) и [4 п. 1 ст. 220](https://internet.garant.ru/#/document/10900200/entry/2214) НК РФ при определении налоговой базы по НДФЛ, облагаемой по [ставке 13%](https://internet.garant.ru/#/document/58076284/entry/0), налогоплательщик имеет право на получение имущественных налоговых вычетов в сумме фактически произведенных им расходов:

- на новое строительство либо приобретение на территории РФ жилых домов, квартир, комнат или доли (долей) в них, приобретение земельных участков или доли (долей) в них, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, и земельных участков или доли (долей) в них, на которых расположены приобретаемые жилые дома или доля (доли) в них;

- на погашение процентов по целевым займам (кредитам), фактически израсходованным на новое строительство либо приобретение на территории РФ жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них, приобретение земельных участков или доли (долей) в них, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, и земельных участков или доли (долей) в них, на которых расположены приобретаемые жилые дома или доля (доли) в них;

- на погашение процентов по кредитам (займам), полученным от банков (а **с 1 января 2020 года** - также от организаций, если такие займы выданы в соответствии с программами помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшимся в сложной финансовой ситуации, утверждаемыми Правительством РФ) в целях рефинансирования (перекредитования) кредитов на новое строительство либо приобретение на территории РФ жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них, приобретение земельных участков или доли (долей) в них, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, и земельных участков или доли (долей) в них, на которых расположены приобретаемые жилые дома или доля (доли) в них.

**Размеры имущественных вычетов при приобретении жилья**

С 2014 года вычет предоставляется в размере фактически произведенных налогоплательщиком расходов на новое строительство либо приобретение на территории РФ **одного или нескольких объектов имущества** ([пп. 1 п. 3 ст. 220](https://internet.garant.ru/%22%20%5Cl%20%22/document/10900200/entry/220031) НК РФ). Общий размер имущественного налогового вычета не может превышать 2 000 000 руб. ([первый абзац пп. 1 п. 3 ст. 220](https://internet.garant.ru/#/document/10900200/entry/220031) НК РФ). Для процентов по целевым займам (кредитам), в том числе полученным на перекредитование таких займов (кредитов), существует ограничение по сумме - не более 3 000 000 руб.

Несмотря на то, что с 1 января 2014 года вычет можно заявить в отношении одного или нескольких объектов недвижимости, имущественный вычет **на погашение процентов** по целевым займам (кредитам) может быть предоставлен только в отношении одного объекта недвижимого имущества ([второй абзац п. 8 ст. 220](https://internet.garant.ru/#/document/10900200/entry/220082) НК РФ).

**Внимание**

Размер вычета в 2 млн руб. означает, что эта сумма не облагается НДФЛ. Сам налог уменьшается на 260 000 руб. (2 000 000 х 13%). Эта сумма (до 260 000 руб.) может быть либо возвращена налогоплательщику, либо не будет удержана из его доходов. Соответственно, при меньшем размере вычета и сумма возвращаемого налога будет меньше.

Если налогоплательщик воспользовался правом на получение имущественного вычета в размере менее его предельной суммы (менее 2 млн руб.), то остаток вычета может быть учтен в дальнейшем до полного его использования - на новое строительство либо приобретение на территории РФ **другого жилого объекта.** При этом предельный размер имущественного налогового вычета равен размеру, действовавшему в налоговом периоде, в котором у налогоплательщика впервые возникло право на получение имущественного налогового вычета, в результате предоставления которого образовался переносимый на последующие налоговые периоды остаток вычета ([второй](https://internet.garant.ru/#/document/10900200/entry/2200312) и [третий абзацы пп. 1 п. 3 ст. 220](https://internet.garant.ru/#/document/10900200/entry/2200313) НК РФ). См. также [письмо](https://internet.garant.ru/#/document/71170726/entry/0) Минфина России от 22.07.2015 N 03-04-05/42071.

**Внимание**

Повторное предоставление физлицу имущественного налогового вычета по НДФЛ на приобретение жилья не допускается ([п. 11 ст. 220](https://internet.garant.ru/#/document/10900200/entry/2200110) НК РФ). Этот вычет по-прежнему предоставляется каждому физическому лицу один раз в жизни, но с 1 января 2014 года - уже в отношении **одного или нескольких объектов**, при этом общая сумма вычета на новое строительство (приобретение) жилья не может превышать 2 000 000 руб.

**Имущественный вычет при покупке жилья в общую собственность**

С 1 января 2014 года из [ст. 220](https://internet.garant.ru/#/document/10900200/entry/220) НК РФ исключено положение о том, что при приобретении имущества в общую долевую либо общую совместную собственность размер вычета распределяется между совладельцами в соответствии с их долей (долями) собственности либо их письменным заявлением (в случае приобретения жилого дома, квартиры, комнаты в общую совместную собственность). Следовательно, каждый из совладельцев (супругов) вправе получить указанный вычет в полном размере (в пределах 2 000 000 руб. каждый) (см. письма Минфина России [от 11.12.2014 N 03-04-05/63812,](https://internet.garant.ru/#/document/70853140/entry/0) [от 28.10.2013 N 03-04-05/45699](https://internet.garant.ru/#/document/70493712/entry/0), [от 19.08.2013 N 03-04-05/33728](https://internet.garant.ru/#/document/70439744/entry/0)). При этом если участник общей долевой или общей совместной собственности не обратится за вычетом в налоговый орган, он сохраняет право на получение такого вычета по другому объекту недвижимости в полном объеме. Иными словами, имущественный вычет при покупке жилья "привязан" не к объекту, а к получателю вычета - физическому лицу.

В [письме](https://internet.garant.ru/#/document/70853230/entry/0) Минфина России от 28.11.2014 N 03-04-05/60785 разъяснено, что при приобретении одним из супругов квартиры в 2014 году в общую совместную собственность, которая в дальнейшем была оформлена в долевую собственность (видимо, имеется в виду брачный контракт), каждый из супругов имеет право на получение имущественного налогового вычета исходя из величины расходов каждого супруга, подтвержденных платежными документами, или на основании заявления супругов о распределении их расходов на приобретение объекта недвижимости, но не более 2 000 000 рублей каждым из супругов.

**В каких случаях имущественный вычет при покупке жилья не предоставляется?**

**Внимание**

При приобретении жилья за границей РФ имущественный налоговый вычет не предоставляется.

Согласно [п. 5 ст. 220](https://internet.garant.ru/#/document/10900200/entry/22005) НК РФ имущественный налоговый вычет на приобретение жилья не применяется в случаях, если оплата расходов на строительство или приобретение жилья для налогоплательщика производится:

- за счет средств работодателей или иных лиц (см. [письмо](https://internet.garant.ru/#/document/72277860/entry/0) Минфина России от 18.06.2019 N 03-04-05/44450);

- за счет средств материнского (семейного) капитала (см. также письма Минфина России [от 22.03.2018 N 03-04-05/18175](https://internet.garant.ru/#/document/71906154/entry/0), [от 25.08.2017 N 03-04-05/54866](https://internet.garant.ru/#/document/71758992/entry/0));

- за счет выплат, предоставленных из средств бюджетов. Так, в [письме](https://internet.garant.ru/#/document/71105832/entry/0) Минфина России от 21.05.2015 N 03-04-05/29166 разъяснено, что вычет по НДФЛ при приобретении налогоплательщиком - военнослужащим в собственность квартиры может быть применен только к сумме расходов, уплаченных им за счет собственных средств за превышение нормы предоставления площади предоставляемого жилого помещения. К суммам денежных средств, полученных военнослужащим на приобретение указанной квартиры из средств федерального бюджета, имущественный налоговый вычет не применяется.

Не возникает права на вычет, если сделка купли-продажи жилья совершается между физическими лицами, являющимися **взаимозависимыми** в соответствии со [ст. 105.1](https://internet.garant.ru/#/document/10900200/entry/10501) НК РФ (см. также письма Минфина России [от 21.12.2017 N 03-04-05/85621](https://internet.garant.ru/#/document/71864942/entry/0), [от 26.04.2017 N 03-04-05/25014](https://internet.garant.ru/#/document/71667618/entry/0)). Договор о перемене лиц в обязательстве (уступки требования) не является договором купли-продажи, в связи с чем наличие или отсутствие взаимозависимости при заключении физическими лицами договоров цессии для целей получения имущественного налогового вычета значения не имеет. При этом в расходы налогоплательщика на приобретение жилья включается сумма документально подтвержденных расходов, произведенных им в соответствии с соглашением о перемене лиц в обязательстве по договору о привлечении денежных средств в строительство жилья, подтвержденная распиской в получении денежных средств (см. [письмо](https://internet.garant.ru/#/document/70330780/entry/0) Минфина России от 07.03.2013 N 03-04-05/4-194). Иными словами, при покупке квартиры по договору цессии налогоплательщик имеет право на вычет, при этом взаимозависимость с цедентом значения не имеет.

**Где получить имущественный вычет?**

Имущественный налоговый вычет может предоставляться (см. также [информацию](https://internet.garant.ru/#/document/72111706/entry/0) ФНС России от 23.11.2018):

- по окончании соответствующего налогового периода после подачи налогоплательщиком налоговой декларации по НДФЛ (в этом случае денежные средства перечисляются налогоплательщику непосредственно налоговым органом) ([п. 7 ст. 220](https://internet.garant.ru/#/document/10900200/entry/22007) НК РФ);

- до окончания соответствующего налогового периода (в этом случае вычет предоставляется одним или несколькими налоговыми агентами) ([п. 8 ст. 220](https://internet.garant.ru/#/document/10900200/entry/22008) НК РФ).

Налогоплательщики, имеющие нескольких работодателей, могут обратиться в налоговый орган по месту жительства для подтверждения права на получение имущественных налоговых вычетов у одного либо одновременно у нескольких работодателей - по своему выбору. Эта возможность не зависит от момента приобретения объекта недвижимого имущества либо момента его оформления в собственность налогоплательщика (см. [информацию](https://internet.garant.ru/#/document/70685986/entry/0) ФНС России от 26.06.2014, [письмо](https://internet.garant.ru/#/document/70636674/entry/0) Минфина России от 26.03.2014 N 03-04-07/13348).

**Внимание**

Воспользоваться имущественным налоговым вычетом по расходам на покупку имущества и на уплату процентов по кредиту можно только в сумме, не превышающей дохода, облагаемого НДФЛ по ставке 13%, полученного в текущем налоговом периоде (см. также [письмо](https://internet.garant.ru/#/document/71089026/entry/0) Минфина России от 25.05.2015 N 03-04-05/29786).

**Перенос остатка вычета на другие периоды**

Если в налоговом периоде имущественные налоговые вычеты, предусмотренные [пп. 3](https://internet.garant.ru/%22%20%5Cl%20%22/document/10900200/entry/2213) и (или) [пп. 4 п. 1 ст. 220](https://internet.garant.ru/%22%20%5Cl%20%22/document/10900200/entry/2214) НК РФ, не могут быть получены полностью, их остаток может быть перенесен **на последующие налоговые периоды** до полного их использования, если иное не предусмотрено [ст. 220](https://internet.garant.ru/#/document/10900200/entry/220) НК РФ ([п. 9 ст. 220](https://internet.garant.ru/#/document/10900200/entry/22009) НК РФ). Причем для его получения в последующие налоговые периоды повторного представления копий подтверждающих расходы документов не требуется (см. [письмо](https://internet.garant.ru/#/document/70433996/entry/0) ФНС России от 12.08.2013 N АС-4-11/14599@).

**Примечание**

Положения [ст. 220](https://internet.garant.ru/#/document/10900200/entry/220) НК РФ применяются к правоотношениям по предоставлению имущественного налогового вычета, возникшим после 1 января 2014 года. В связи с этим, как разъясняют Минфин России и налоговые органы, эти положения применяются налогоплательщиками, которые ранее не использовали свое право на получение имущественного вычета и обращаются в налоговые органы за предоставлением имущественного вычета в отношении расходов на новое строительство либо приобретение объектов, право собственности на которые зарегистрировано начиная с 1 января 2014 года (см. письма Минфина России [от 29.07.2019 N 03-04-05/56419](https://internet.garant.ru/#/document/72628666/entry/0), [от 15.05.2019 N 03-04-05/34748](https://internet.garant.ru/#/document/72244792/entry/0), [от 22.10.2013 N 03-04-05/44064](https://internet.garant.ru/#/document/70486440/entry/0), [от 04.10.2013 N 03-04-05/41350,](https://internet.garant.ru/#/document/70471740/entry/0) [от 24.09.2013 N 03-04-05/39618](https://internet.garant.ru/#/document/70471694/entry/0), ФНС России [от 14.11.2013 N БС-2-11/735@](https://internet.garant.ru/#/document/70513648/entry/0), [от 18.09.2013 N БС-2-11/621@](https://internet.garant.ru/#/document/70453082/entry/0)).

Согласно [п. 10 ст. 220](https://internet.garant.ru/#/document/10900200/entry/220010) НК РФ у налогоплательщиков, получающих пенсии в соответствии с законодательством РФ, имущественные вычеты по НДФЛ, предусмотренные [пп. 3](https://internet.garant.ru/%22%20%5Cl%20%22/document/10900200/entry/2213) и [4 п. 1 ст. 220](https://internet.garant.ru/#/document/10900200/entry/2214) НК РФ, могут быть перенесены **на предшествующие налоговые периоды**, но не более трех непосредственно предшествующих налоговому периоду, в котором образовался переносимый остаток имущественных налоговых вычетов.