

Имущественный налоговый вычет при покупке квартиры в ипотеку: момент возникновения права, предельные суммы, порядок и сроки получения

1. Краткая постановка вопроса

Супруги приобрели квартиру стоимостью 8 000 000 руб. в ипотеку; официально работает и уплачивает НДФЛ по ставке 13 % только муж (доход — 100 000 руб. в месяц, то есть 1 200 000 руб. в год, НДФЛ $\approx$ 156 000 руб. в год). Требуется установить: (1) возникает ли право на имущественный налоговый вычет сразу после государственной регистрации права собственности или требуется полное погашение ипотечного кредита; (2) каковы предельные размеры вычета по расходам на приобретение жилья и по уплаченным процентам и как они распределяются между супругами; (3) на какую сумму можно реально рассчитывать и в какие сроки; (4) почему в личном кабинете налогоплательщика (далее — ЛК) отражены суммы за 2024 и 2025 годы лишь около 10 000 руб.; (5) необходимо ли ждать января для обращения за вычетом.

2. Методологическая оговорка: какие редакции норм применяются и как проверены источники

Прежде чем разбирать существо, необходимо зафиксировать три момента — иначе выводы будут привязаны к неактуальным редакциям статьи 220 Налогового кодекса РФ (далее — НК РФ).

2.1. Законодательство о налогах состоит только из НК РФ и федеральных законов. Согласно п. 1 ст. 1 НК РФ законодательство Российской Федерации о налогах и сборах состоит из НК РФ и принятых в соответствии с ним федеральных законов о налогах и сборах; нормативные правовые акты Президента РФ, органов исполнительной власти в налоговых правоотношениях применяются лишь в случаях, прямо предусмотренных НК РФ, и не могут изменять содержание его статей. Поэтому документы из числа предоставленных материалов, в которых текст статьи 220 НК РФ воспроизводится в форме указов и распоряжений Президента РФ (в том числе с реквизитами 2024–2026 гг.), не могут рассматриваться как самостоятельные

источники правового регулирования имущественного налогового вычета: это либо техническая перепечатка текста кодекса в составе подборки, либо документы, относящиеся к иным вопросам (в частности, к отсрочкам, рассрочкам, мерам поддержки), где воспроизведённый фрагмент статьи 220 приведён как приложение. Юридически значимый текст следует сверять с официальной редакцией НК РФ (публикуется на pravo.gov.ru и в официальных изданиях). Дублирование одного и того же абзаца в шести-семи разных документах с разными реквизитами и датами (425-рп от 27.12.2024, 1113 от 27.12.2024, 76-рп от 10.03.2025, 300 от 08.05.2025, 107 от 20.02.2026, 110 от 20.02.2026, 529 от 28.07.2026) — дополнительный признак того, что перед нами подборка, а не шесть самостоятельных правовых оснований.

2.2. Ключевые «переломные» законы, определившие действующие правила. Применительно к разбираемой ситуации значение имеют: - Федеральный закон от 23.07.2013 № 212-ФЗ «О внесении изменения в статью 220 части второй НК РФ» — ввёл правило «2 000 000 рублей на налогоплательщика» (а не на объект) с правом переноса остатка и лимит 3 000 000 рублей по процентам для кредитов, полученных с 01.01.2014; - Федеральный закон от 20.04.2021 № 100-ФЗ — уточнил момент возникновения права (подп. 2 и 2.1 п. 3 ст. 220 НК РФ) и порядок предоставления вычета налоговым агентом в течение налогового периода; - Федеральный закон от 31.07.2023 № 389-ФЗ — расширил упрощённый порядок (ст. 221.1 НК РФ), в том числе в части сведений, передаваемых банками (п. 3.2 ст. 221.1 НК РФ); - Федеральный закон от 12.07.2024 № 176-ФЗ — ввёл с 2025 года пятиступенчатую шкалу ставок НДФЛ (п. 1 ст. 224 НК РФ). Для дохода 100 000 руб. в месяц ставка остаётся 13 % (порог первой ступени — 2 400 000 руб.), поэтому базовый расчёт ниже она не меняет, но при существенном росте дохода это надо учитывать.

2.3. Версия «до 2014 года» и версия «после 2014 года» различаются принципиально, и какая из них применяется, зависит исключительно от даты возникновения права на вычет (то есть от даты, определённой подп. 2 или 2.1 п. 3 ст. 220 НК РФ) — этот вопрос разобран в разделе 4.

3. Вопрос 1: нужно ли полностью погасить ипотеку, чтобы получить вычет

3.1. Общее правило: погашение кредита не требуется

Ни п. 3, ни п. 4 ст. 220 НК РФ не ставят право на вычет в зависимость от факта полного возврата кредита. Вычет носит заявительный характер и

предоставляется по итогам того налогового периода (календарного года), в котором у налогоплательщика возникло право и появилась налоговая база (п. 1, 3 ст. 210 НК РФ, п. 3, 4 ст. 220 НК РФ). Досрочное погашение, рефинансирование или рассрочка платежей на право на вычет не влияют; влияет только то, понесены ли расходы и подтверждены ли они документами.

3.2. Момент возникновения права: разные виды объектов — разные даты

Действующая редакция подп. 2 и 2.1 п. 3 ст. 220 НК РФ (в ред. Федерального закона от 20.04.2021 № 100-ФЗ) устанавливает:

Основание приобретения	Дата возникновения права на вычет
Покупка объекта недвижимости (квартиры, комнаты, дома, доли) по договору купли-продажи	дата государственной регистрации права собственности (подп. 2 п. 3 ст. 220 НК РФ)
Приобретение прав на квартиру/комнату/долю в строящемся доме (договор долевого участия, уступка)	дата передачи объекта застройщиком и принятия его участником по передаточному акту или иному документу о передаче (подп. 2.1 п. 3 ст. 220 НК РФ); обратиться за вычетом можно и после регистрации права собственности — это право, а не обязанность налогоплательщика
Строительство индивидуального жилого дома	дата государственной регистрации права на жилой дом (подп. 2 п. 3 ст. 220 НК РФ)
Приобретение земельных участков, предоставленных для ИЖС	по общему подходу — после регистрации права собственности на расположенный на участке жилой дом (абз. 3 подп. 2 п. 3 ст. 220 НК РФ; эта же логика воспроизведена в подп. 2 п. 3 ст. 220 НК РФ в предоставленных материалах)
Погашение процентов по целевому кредиту (займу)	по мере фактической уплаты процентов (подп. 4 п. 1, п. 4 ст. 220 НК РФ)

3.3. Вычет по процентам: «по факту уплаты», а не «по факту закрытия кредита»

Подпункт 4 п. 1 ст. 220 НК РФ говорит о вычете «в сумме фактически произведённых налогоплательщиком расходов на погашение процентов» по целевому займу (кредиту), израсходованному на приобретение жилья. Из этой

формулировки и п. 4 ст. 220 НК РФ следует, что проценты учитываются в том налоговом периоде, в котором они фактически уплачены, а не в момент полного расчёта с банком. Именно такой подход устойчиво воспроизводится в разъяснениях Минфина России и ФНС России по применению подп. 4 п. 1 ст. 220 НК РФ (налогоплательщик заявляет проценты ежегодно в размере фактически уплаченных за год сумм).

Практический вывод по версии «нужно ли гасить ипотеку»: нет, гасить полностью не нужно. Право на вычет по расходам на приобретение возникло у супругов с даты государственной регистрации права собственности (если квартира куплена по ДКП) либо с даты передаточного акта (если это ДДУ, с 2021 года). Право на вычет по процентам реализуется ежегодно в части фактически уплаченных банку процентов. Откладывать обращение до закрытия кредита не только не требуется — это прямо невыгодно: возврат налога ограничен трёхлетним сроком по каждому уплаченному налогу (п. 7 ст. 78 НК РФ, см. раздел 8).

3.4. Конкурирующие позиции по этому вопросу (их две, и обе нужно знать)

Позиция А (основная, следует из буквы НК РФ и разъяснений ФНС/Минфина). Проценты включаются в вычет по мере уплаты; полное погашение кредита не требуется. Именно этой позиции придерживаются налоговые органы при камеральных проверках деклараций 3-НДФЛ.

Позиция Б (встречается в практике налоговых органов «на местах» и в рассуждениях налогоплательщиков). Иногда инспекции отказывают в вычете по процентам, ссылаясь на то, что итоговая сумма процентов по кредитному договору на момент проверки неизвестна, а потому «расход не определён». Такая позиция не основана на норме: подп. 4 п. 1 ст. 220 НК РФ оперирует категорией фактически произведённых расходов, а не итоговой договорной суммы. Обоснованный отказ возможен в иной ситуации: если проценты ещё не уплачены (тогда они просто не могут быть включены в вычет текущего года) или если кредит не является целевым (см. п. 3.5 ниже). При получении отказа по мотиву «кредит не закрыт» он подлежит обжалованию в вышестоящий налоговый орган (ст. 137–139 НК РФ) и в суд (ст. 138 НК РФ).

Позиция В (о целевом характере кредита). Вычет по процентам предоставляется, только если кредит (заём) является целевым и израсходован на приобретение жилья (подп. 4 п. 1 ст. 220 НК РФ). Судебная практика знает примеры, когда вычет признавался правомерным, если из договора и платёжных документов достоверно следует, что кредит фактически израсходован на покупку жилья, даже при дефектах оформления; однако

устойчивая позиция налоговых органов — отказ при отсутствии в договоре указания на целевое назначение. Для стандартного ипотечного договора с банком эта проблема, как правило, не возникает; риск актуален для потребительских кредитов «под залог квартиры», а также при рефинансировании, оформленном новым договором без указания на цель.

4. Вопрос 2: предельные суммы вычета и распределение между супругами

4.1. Предел по расходам на приобретение: 2 000 000 руб. на человека (для прав, возникших с 01.01.2014)

Подпункт 1 п. 3 ст. 220 НК РФ: вычет предоставляется в размере фактически произведённых расходов на новое строительство либо приобретение на территории РФ одного или нескольких объектов, но не более 2 000 000 руб. Максимальный возврат — 260 000 руб. (13 % от 2 000 000 руб.). Если квартира стоит 8 000 000 руб., для самого вычета это значения не имеет: база всё равно ограничена 2 000 000 руб. на налогоплательщика.

Ключевой момент, который часто упускают: **с 2014 года лимит привязан к налогоплательщику, а не к объекту**. Абзац о переносе остатка в подп. 1 п. 3 ст. 220 НК РФ прямо предусматривает: если налогоплательщик использовал вычет менее предельной суммы, остаток может быть учтён в дальнейшем при приобретении другого жилья (предельный размер при этом равен размеру, действовавшему в налоговом периоде, когда право возникло впервые).

Практический вывод по версии «2 млн на объект»: она верна только для прав, возникших **до 01.01.2014** — тогда 2 000 000 руб. делились между совладельцами пропорционально их долям, а остаток не переносился. Для покупок 2014 года и позднее действует правило «2 000 000 руб. каждому налогоплательщику, остаток переносится». Если квартира приобретена в 2024 году (на что косвенно указывают отражённые в ЛК данные за 2024–2025 гг.), применяется вторая, действующая версия.

4.2. Предел по процентам: 3 000 000 руб. на человека (для кредитов с 01.01.2014)

Пункт 4 ст. 220 НК РФ ограничивает вычет по процентам суммой 3 000 000 руб. — то есть максимальный возврат 390 000 руб. на налогоплательщика. Правило введено Федеральным законом от 23.07.2013 № 212-ФЗ и применяется к целевым кредитам (займам), полученным **с 01.01.2014**; по кредитам,

полученным до этой даты, ограничение по процентам не применяется вовсе (старые правила сохраняются для соответствующих правоотношений).

Версия для рефинансированных кредитов (конкурирующие подходы).

Если кредит, полученный после 01.01.2014, был рефинансирован (в том числе в другом банке), позиция налоговых органов: вычет по процентам предоставляется в пределах 3 000 000 руб.; по кредиту, полученному до 01.01.2014 и впоследствии рефинансированному, встречаются две позиции — (а) применяется «старый» режим без лимита как вытекающий из первоначального обязательства и (б) применяется лимит 3 000 000 руб., поскольку новый договор заключён после 01.01.2014. В спорных ситуациях рекомендуется получать письменные разъяснения (подп. 2 п. 1 ст. 21, п. 1, 2 ст. 34.2 НК РФ) до подачи декларации.

4.3. Распределение вычета между супругами: три юридических сценария

Положения п. 3 ст. 220 НК РФ (в части распределения вычета между совладельцами — пропорционально их долям либо по их письменному заявлению в случае общей совместной собственности) применяются в зависимости от того, как оформлено право собственности.

Сценарий 1. Общая совместная собственность супругов. Расходы считаются общими, а размер вычета распределяется по письменному заявлению супругов в любой пропорции. Поскольку с 2014 года лимит — «на человека», при стоимости квартиры 8 000 000 руб. супруги при наличии у обоих доходов, облагаемых НДФЛ, вправе заявить по 2 000 000 руб. каждый (итого 4 000 000 руб. базы, 520 000 руб. возврата на двоих), а по процентам — по 3 000 000 руб. каждый (итого 780 000 руб. возврата). Именно этот сценарий даёт максимальный результат для семьи.

Сценарий 2. Общая долевая собственность. Вычет распределяется в соответствии с долями (п. 3 ст. 220 НК РФ), но, поскольку лимит персональный, каждый совладелец вправе получить вычет исходя из фактически понесённых им расходов в пределах 2 000 000 руб. Практическая разница с первым сценарием: при долевой собственности «перекинуть» расходы на другого супруга сложнее, поскольку распределение привязано к долям; обычно используется заявление о распределении, а в спорных случаях — первичные документы об оплате каждым супругом.

Сценарий 3. Квартира оформлена на одного супруга (единоличная собственность). Здесь существуют две конкурирующие позиции:

- *Позиция ФНС/Минфина (преобладающая в разъяснениях):* право на вычет имеет супруг, который указан в договоре и понёс расходы; второй супруг вычет заявить не может, поскольку объект в его собственность не поступал. Для целей распределения имущество, оформленное в совместную собственность, и имущество, оформленное на одного супруга, налоговыми органами разграничиваются.
- *Позиция, опирающаяся на семейное и гражданское законодательство и поддержанная частью судебной практики:* имущество, нажитое супругами в браке, является их совместной собственностью независимо от того, на имя кого из супругов оно оформлено (ст. 34 СК РФ, п. 1 ст. 256 ГК РФ), а доходы и расходы — общими (ст. 33, 34 СК РФ), поэтому второй супруг также вправе претендовать на вычет. По спорным вопросам применения главы 23 НК РФ (в том числе по вопросам, связанным с приобретением жилья супругами) сформированы правовые позиции в Обзоре практики рассмотрения судами дел, связанных с применением главы 23 НК РФ, утверждённом Президиумом Верховного Суда РФ 21.10.2015.

Практический вывод по сценарию 3: если право собственности оформлено только на мужа, а супруги хотят использовать оба лимита, наиболее надёжный путь — либо (а) подтвердить, что объект при покупке был оформлен в общую совместную собственность (запись в ЕГРН) и подать заявление о распределении, либо (б) изначально оформлять последующие сделки в общую совместную (долевую) собственность. Если квартира уже оформлена на одного супруга, перед подачей заявления на вычет второму супругу целесообразно получить письменные разъяснения налогового органа по конкретной ситуации (подп. 2 п. 1 ст. 21, п. 3 ст. 34.2 НК РФ) — практика по этому вопросу неоднородна.

4.4. Спор о возможности изменить пропорцию распределения впоследствии

Позиция налоговых органов: заявление о распределении подаётся однократно, выбранная пропорция фиксируется на весь период использования вычета; изменить её после начала предоставления вычета нельзя.

Противоположная позиция (налогоплательщиков и части специалистов): поскольку заявление (в том числе в составе декларации) подаётся за каждый год, пропорция может пересматриваться ежегодно — до тех пор, пока вычет не использован полностью. Прямого правила в ст. 220 НК РФ нет; риск спора существует, поэтому пропорцию лучше определять сразу с

учётom планируемых доходов обоих супругов на весь период (по общему правилу выгоднее распределять в пользу того супруга, у которого выше доход, облагаемый по 13 % — при прогрессивной шкале с 2025 года (п. 1 ст. 224 НК РФ) экономическая выгода распределения меняется).

4.5. Что уменьшает базу вычета (проверить по документам)

- средства материнского (семейного) капитала и иные бюджетные средства, за счёт которых оплачено приобретение, в расходы не включаются (п. 5 ст. 220 НК РФ);
- вычет не предоставляется при приобретении жилья у взаимозависимых лиц (п. 5 ст. 220 НК РФ, ст. 105.1 НК РФ);
- в состав расходов могут включаться расходы на отделку и разработку проектной и сметной документации — если приобретался объект незавершённого строительства либо квартира без отделки (подп. 3 п. 1 ст. 220 НК РФ). При покупке готовой квартиры эти расходы в базу не входят, если иное не следует из договора.

Практический вывод по разделу 4 (сводно): лимит по стоимости — 2 000 000 руб. на каждого супруга, лимит по процентам — 3 000 000 руб. на каждого (для кредитов с 01.01.2014), максимальный возврат на человека — 650 000 руб. (260 000 + 390 000).

5. Вопрос 3: на какую сумму можно рассчитывать в вашей ситуации

5.1. Исходные данные и допущения

Доход мужа: 100 000 руб./мес. → 1 200 000 руб./год; НДФЛ по ставке 13 % (п. 1 ст. 224 НК РФ, в редакции Федерального закона от 12.07.2024 № 176-ФЗ для доходов до 2 400 000 руб.) = **156 000 руб./год**. Фактическая сумма возврата за год **не может превышать фактически уплаченный за этот год НДФЛ** — вычет уменьшает налоговую базу (ст. 210 НК РФ), а не создаёт «отрицательный налог».

5.2. Потолок вычета

Компонент	Предел расходов	Возврат (13 %)	Норма
Расходы на приобретение	2 000 000 руб. на каждого супруга	260 000 руб. каждому	подп. 1 п. 3 ст. 220 НК РФ
Проценты по целевому кредиту	3 000 000 руб. на каждого супруга	390 000 руб. каждому	п. 4 ст. 220 НК РФ
Итого на одного супруга	5 000 000 руб.	650 000 руб.	
Итого на двоих (оба заявляют)	10 000 000 руб.	1 300 000 руб.	

Стоимость квартиры 8 000 000 руб. лимит не повышает: он «отсекает» расходы на уровне 2 000 000 руб. на человека.

5.3. Версия А: заявляет только муж

Максимум — 650 000 руб. (260 000 по стоимости + 390 000 по процентам). Реальный график возврата при НДФЛ 156 000 руб./год: примерно 1 год 8 месяцев только на «стоимостную» часть и около 4 лет на весь максимум (при условии, что проценты фактически уплачены в объёме, достаточном для использования лимита 3 000 000 руб., — при ипотеке на 5–6 млн руб. по ставкам 2024–2025 гг. этот лимит достигается за первые 3–4 года пользования кредитом).

5.4. Версия Б: заявляют оба супруга (если у супруги есть доход, облагаемый по 13 %)

Семейный максимум — 1 300 000 руб. Если супруга сейчас не работает, её право на вычет не «сгорает»: она сможет заявить его, когда у неё появится доход, облагаемый НДФЛ (это следует из отсутствия в ст. 220 НК РФ срока давности для реализации права; ограничен лишь срок возврата уже уплаченного налога — п. 7 ст. 78 НК РФ). Но распределение в её пользу «сверх» её собственного лимита (2 000 000 / 3 000 000 руб.) невозможно.

5.5. Версия В: если в расходы включались средства маткапитала

База уменьшается на сумму использованного материнского капитала (п. 5 ст. 220 НК РФ), и итоговые суммы возврата соответственно снижаются. Проверить нужно по кредитному договору и платёжным документам.

Практический вывод по разделу 5: ориентир для семьи — от 260 000 руб. (только муж, только стоимость) до 1 300 000 руб. (оба супруга, стоимость + проценты), с реальным графиком возврата не быстрее 156 000 руб. в год на каждого работающего супруга.

6. Вопрос 4: почему в личном кабинете отражено всего около 10 000 руб. за 2024 и 2025 годы

Сумма 10 000 руб. $\approx$ 13 % от $\sim$ 77 000 руб. налоговой базы. Это не «положенный» вычет, а, скорее всего, фрагмент данных. Ниже — версии причин; они не взаимоисключающие.

6.1. Версия 1 (наиболее вероятная): в ЛК предзаполнено заявление только по процентам в упрощённом порядке

С 2024 года в упрощённом порядке (ст. 221.1 НК РФ, п. 3.2 которой введён Федеральным законом от 31.07.2023 № 389-ФЗ) банки передают в налоговые органы сведения, на основании которых ФНС размещает в ЛК данные для заполнения заявления. Банк располагает сведениями об **уплаченных процентах**, но не подтверждает расходы на приобретение объекта (договорная стоимость, состав расходов, отсутствие маткапитала, отсутствие взаимозависимости — всё это банк не проверяет). Поэтому в ЛК, как правило, предзаполняется только «процентная» часть. Если по кредиту за 2024 год уплачено около 77 000 руб. процентов, 13 % от этой суммы и дадут искомые $\sim$ 10 000 руб. «Стоимостная» часть (2 000 000 руб. $\rightarrow$ 260 000 руб.) в такое предзаполненное заявление обычно не попадает и заявляется отдельно — декларацией 3-НДФЛ либо через работодателя.

Как проверить: в ЛК в разделе по имущественному вычету посмотреть состав предзаполненного заявления (только проценты? указан ли основной вычет?), сверить со справкой банка об уплаченных процентах за 2024 и 2025 годы.

6.2. Версия 2: вычет уже частично предоставлен работодателем в течение года

Если муж ранее подавал заявление о подтверждении права на вычет и работодатель предоставлял вычет в течение 2024/2025 года (п. 8 ст. 220 НК РФ), НДФЛ удерживался в меньшем размере «по ходу года», а в ЛК отражается лишь остаток/доплата. Тогда 10 000 руб. — не «весь вычет», а сальдо.

Как проверить: запросить в ЛК справки о доходах и удержанном налоге (аналог прежней 2-НДФЛ) и раздел «Обращения/Заявления» — есть ли поданное заявление о подтверждении права на вычет.

6.3. Версия 3: неполный год работы или доходы не за весь год

Если в 2024 году муж трудоустроился не с января, менял работодателя, имел периоды простоя, доход был существенно меньше 1 200 000 руб., то и НДФЛ за год был меньше, а предзаполненная сумма к возврату рассчитывается исходя из фактически уплаченного налога.

Как проверить: справки о доходах от всех работодателей за 2024 и 2025 годы, сумма строки «общая сумма дохода» и «сумма налога удержанная».

6.4. Версия 4: в ЛК отражены данные, поступившие от налоговых агентов с нарушением срока (или неполные)

Пункт 4 ст. 221.1 НК РФ устанавливает сроки размещения данных: не позднее 20 марта года, следующего за истекшим, — по сведениям, представленным налоговым агентом/банком до 25 февраля, и в течение 20 рабочих дней — по сведениям, поступившим после 25 февраля (в ред. Федеральных законов от 31.07.2023 № 389-ФЗ и от 23.03.2024 № 58-ФЗ). Если сведения поступили позже, ЛК показывает неполный расчёт, который позже обновляется. Также по 2025 году данные могут быть предварительными, если год ещё не завершён.

Как проверить: динамика сумм в ЛК, повторная проверка через 20 рабочих дней, обращение в ФНС через ЛК.

6.5. Версия 5: в ЛК показан «уже возвращённый» налог, а не сумма права на вычет

Интерфейсы ЛК иногда отображают суммы ранее произведённых возвратов, а не предельно возможный вычет. В этом случае 10 000 руб. — это часть возврата, перечисленная за конкретный период, и она не свидетельствует о недостаточности самого права.

Как проверить: раздел «Решения/Возвраты», выписка по расчётам с бюджетом.

6.6. Версия 6: применена только часть вычетов (например, только стандартные/социальные)

Если ранее подавались заявления на иные вычеты (социальные, инвестиционные), сумма возврата могла быть сформирована в их пределах.

Практический вывод по разделу 6: отражённые 10 000 руб. практически наверняка **не являются предельной суммой**, на которую семья имеет право. Наиболее правдоподобное объяснение — предзаполнение в упрощённом порядке только в части процентов, уплаченных банку. Рекомендуемая последовательность действий: (1) получить в ЛК справки о доходах за 2024 и 2025 годы; (2) получить в банке справку об уплаченных процентах за каждый год; (3) проверить, не подавалось ли заявление о подтверждении права на вычет работодателю; (4) подать декларации 3-НДФЛ (в том числе за прошлые периоды) либо заявление о вычете через работодателя.

7. Вопрос 5: надо ли ждать января

Вопрос имеет три разных прочтения, и ответ на каждое — свой.

7.1. «Надо ли ждать января, чтобы подать декларацию за текущий год?» — да

Декларация 3-НДФЛ составляется по итогам календарного года (ст. 216 НК РФ — налоговый период по НДФЛ равен календарному году). Заявить вычет за 2025 год можно только после его окончания. При этом, вопреки распространённому заблуждению, ждать 30 апреля (или иной даты) не нужно: срок 30 апреля установлен п. 1 ст. 229 НК РФ для лиц, **обязанных** декларировать доходы; подача декларации исключительно с целью получения вычета в этот срок не ограничена — она возможна в течение всего года.

7.2. «Надо ли ждать января, чтобы начать получать вычет?» — нет

Ничто не мешает подать декларации за предшествующие годы (2022, 2023, 2024 — с учётом ограничения по возврату) уже сейчас и получить деньги после камеральной проверки. Ограничение по возврату: заявление о возврате суммы налога может быть подано в течение трёх лет со дня уплаты (п. 7 ст. 78 НК РФ), поэтому «глубина» возврата ограничена тремя предыдущими годами, а не январём.

7.3. «Надо ли ждать января, чтобы получить вычет у работодателя?» — нет

Пункт 8 ст. 220 НК РФ позволяет получить имущественный вычет **до окончания налогового периода** при обращении к налоговому агенту, при условии подтверждения права налоговым органом. С учётом изменений, внесённых Федеральным законом от 20.04.2021 № 100-ФЗ, вычет у работодателя предоставляется начиная с месяца обращения, а излишне удержанный с начала года НДФЛ возвращается в порядке ст. 231 НК РФ (либо зачитывается в счёт предстоящих удержаний). Порядок: заявление в ЛК (или лично) о подтверждении права на вычет → налоговый орган в срок, не превышающий 30 календарных дней, направляет работодателю (налоговому агенту) подтверждение → работодатель перестаёт удерживать НДФЛ и возвращает удержанное с начала года.

Важное уточнение: если право возникло (или подтверждение получено) в конце года, эффект будет небольшим — значительная часть НДФЛ уже перечислена. Тогда рациональнее комбинировать: в текущем году — через работодателя, за прошлые годы — декларациями.

7.4. «Надо ли ждать января для появления данных в ЛК?» — нет, но данные появляются не в январе, а позже

В упрощённом порядке данные размещаются в ЛК не позднее 20 марта года, следующего за истекшим (по сведениям, поступившим до 25 февраля), либо в течение 20 рабочих дней после поступления сведений, представленных позже (п. 4 ст. 221.1 НК РФ). Проверка соблюдения условий предоставления вычета по поданному заявлению проводится в форме камеральной налоговой проверки (абз. последний п. 4 ст. 221.1 НК РФ; ст. 88 НК РФ).

7.5. Сроки процедур, на которые следует ориентироваться

- камеральная налоговая проверка декларации — не более трёх месяцев со дня представления (п. 2 ст. 88 НК РФ);
- возврат налога — в течение одного месяца со дня получения налоговым органом заявления о возврате (п. 6 ст. 78 НК РФ);
- обращение за подтверждением права на вычет у работодателя — 30 календарных дней (п. 8 ст. 220 НК РФ).

Практический вывод по разделу 7: ждать января ни для подачи деклараций за прошлые годы, ни для получения вычета у работодателя не нужно. Единственное «ожидание» — окончание календарного года для декларирования доходов этого года.

8. Сводные практические выводы по каждой версии

№	Правовой вопрос	Вывод	Норма
1	Требуется ли полное погашение ипотеки для вычета	Нет. Право по стоимости — с даты регистрации права (или передаточного акта по ДДУ, с 2021 г.); по процентам — по мере фактической уплаты	подп. 2, 2.1 п. 3, подп. 4 п. 1, п. 4 ст. 220 НК РФ
2	Предел по стоимости	2 000 000 руб. на человека (права с 01.01.2014), возврат 260 000 руб.; остаток переносится	подп. 1 п. 3 ст. 220 НК РФ; Федеральный закон от 23.07.2013 № 212-ФЗ
3	Предел по процентам	3 000 000 руб. на человека (кредиты с 01.01.2014), возврат 390 000 руб.; по кредитам до 2014 г. — без лимита	п. 4 ст. 220 НК РФ
4	Распределение между супругами	При общей совместной собственности — по заявлению в любой пропорции; при долевой — по долям (в пределах персональных лимитов)	п. 3 ст. 220 НК РФ, ст. 34 СК РФ, п. 1 ст. 256 ГК РФ
5	Титул на одного супруга	Конкурирующие позиции: ФНС — вычет только титульному собственнику; судебная практика/СК РФ — возможен вычет и второму супругу. Требуется письменное разъяснение	ст. 33, 34 СК РФ; Обзор Президиума ВС РФ от 21.10.2015; подп. 2 п. 1 ст. 21, п. 1, 3 ст. 34.2 НК РФ
6	Ожидаемая сумма (муж один)	до 650 000 руб. (260 000 + 390 000), фактически — не быстрее 156 000 руб./год	п. 3 ст. 210, подп. 1 п. 3, п. 4 ст. 220 НК РФ
7	Ожидаемая сумма (оба супруга)	до 1 300 000 руб. (по 650 000 каждому)	там же
8	Отражённые в ЛК 10 000 руб.	Наиболее вероятно — предзаполнение только «процентной» части в упрощённом порядке либо	ст. 221.1 НК РФ, п. 8 ст. 220 НК РФ, п. 4 ст. 221.1 НК РФ

№	Правовой вопрос	Вывод	Норма
		сальдо после вычета у работодателя; это не предел права	
9	Ожидание января	Не требуется: декларации за прошлые годы — в любой момент (глубина — 3 года); у работодателя — с месяца обращения; данные в ЛК — до 20 марта/20 рабочих дней	п. 7 ст. 78, п. 8 ст. 220, п. 4 ст. 221.1, п. 2 ст. 88, п. 6 ст. 78 НК РФ

Рекомендуемый алгоритм действий для описанной ситуации: 1. Проверить в ЛК справки о доходах за 2024 и 2025 годы и общую сумму удержанного НДФЛ. 2. Получить в банке справку об уплаченных процентах за 2024 и 2025 годы. 3. Убедиться по выписке ЕГРН, что квартира оформлена в общую совместную собственность супругов (это расширяет лимит до 4 000 000 руб. по стоимости и 6 000 000 руб. по процентам). 4. Подать декларацию 3-НДФЛ за 2024 год (и за 2025 год — после его окончания) с заявлением о распределении вычета между супругами — если супруга имеет доход, облагаемый НДФЛ; если нет, заявить весь доступный вычет на мужа и «забронировать» право супруги на будущее. 5. Параллельно рассмотреть путь через работодателя (п. 8 ст. 220 НК РФ) — заявление в ЛК о подтверждении права, 30 дней, затем прекращение удержания НДФЛ с месяца обращения и возврат излишне удержанного за год (ст. 231 НК РФ). 6. Если 10 000 руб. в ЛК — результат отказа или неполного расчёта, запросить в ЛК разъяснение причин; при несогласии — обжалование в вышестоящий налоговый орган (ст. 137–139 НК РФ) и/или в суд (ст. 138 НК РФ).

9. Список использованных нормативных источников и материалов

Налоговый кодекс РФ (часть первая): п. 1 ст. 1 (состав законодательства о налогах и сборах); ст. 5 (действие актов во времени); ст. 21 (права налогоплательщика); подп. 2 п. 1 ст. 21, п. 1, 2, 3 ст. 34.2 (письменные разъяснения); ст. 78 (зачёт и возврат: п. 6 — срок возврата; п. 7 — трёхлетний срок подачи заявления); ст. 88 (камеральная налоговая проверка, п. 2 — срок); ст. 105.1 (взаимозависимые лица); ст. 137–139, 138 (обжалование).

Налоговый кодекс РФ (часть вторая): ст. 207, 210 (налоговая база), 216 (налоговый период), п. 1 ст. 224 (ставки, в ред. Федерального закона от

12.07.2024 № 176-ФЗ), ст. 220 (имущественные налоговые вычеты: подп. 3, 4 п. 1; п. 3 — в том числе подп. 1 о пределе 2 000 000 руб., распределение между совладельцами; подп. 2, 2.1 п. 3 — момент возникновения права; п. 4 — предел 3 000 000 руб. по процентам; п. 5 — расходы, не принимаемые к вычету; п. 8 — вычет у налогового агента), ст. 221.1 (упрощённый порядок, в том числе п. 3.2 и п. 4), ст. 229 (сроки представления декларации), ст. 231 (возврат излишне удержанного налога налоговым агентом).

Гражданский кодекс РФ: ст. 244, 245 (общая долевая собственность), ст. 256 (общая собственность супругов).

Семейный кодекс РФ: ст. 33, 34 (законный режим имущества супругов), ст. 38, 39 (раздел и определение долей).

Федеральные законы: - Федеральный закон от 23.07.2013 № 212-ФЗ «О внесении изменения в статью 220 части второй НК РФ» (лимит 2 000 000 руб. на налогоплательщика, перенос остатка; лимит 3 000 000 руб. по процентам для кредитов с 01.01.2014); - Федеральный закон от 20.04.2021 № 100-ФЗ (подп. 2, 2.1 п. 3 ст. 220 НК РФ — момент возникновения права; порядок получения вычета у работодателя); - Федеральный закон от 31.07.2023 № 389-ФЗ (п. 3.2 ст. 221.1 НК РФ — сведения банков для упрощённого порядка); - Федеральный закон от 23.03.2024 № 58-ФЗ (уточнение сроков в п. 4 ст. 221.1 НК РФ); - Федеральный закон от 12.07.2024 № 176-ФЗ (прогрессивная шкала ставок НДФЛ с 2025 года, п. 1 ст. 224 НК РФ).

Акты судебной власти: Обзор практики рассмотрения судами дел, связанных с применением главы 23 Налогового кодекса Российской Федерации, утверждённый Президиумом Верховного Суда РФ 21.10.2015 (правовые позиции по вопросам применения имущественных налоговых вычетов, в том числе по приобретению жилья супругами).

Разъяснения финансовых и налоговых органов: письма Минфина России и ФНС России по вопросам применения подп. 3, 4 п. 1, п. 3, 4, 8 ст. 220 и ст. 221.1 НК РФ (в том числе о включении процентов в вычет в периоде их фактической уплаты, о распределении вычета между супругами, о порядке получения вычета у налогового агента). Применительно к конкретной ситуации рекомендуется получить индивидуальное письменное разъяснение налогового органа (подп. 2 п. 1 ст. 21, п. 1, 3 ст. 34.2 НК РФ) — в первую очередь по вопросу о титуле собственности и распределении вычета между супругами, где практика неоднородна.

Материалы из предоставленной подборки, требующие критической проверки: документы, воспроизводящие текст ст. 220 НК РФ под реквизитами указов и распоряжений Президента РФ (в том числе № 425-рп от 27.12.2024, №

1113 от 27.12.2024, № 76-рп от 10.03.2025, № 300 от 08.05.2025, № 107 от 20.02.2026, № 110 от 20.02.2026, № 529 от 28.07.2026), а также ссылки на страницу ИПС «Законодательство России» (pravo.gov.ru, документы № 102167100 и № 102088396), — не являются источниками законодательства о налогах и сборах в смысле п. 1 ст. 1 НК РФ. Аутентичный текст ст. 220 НК РФ в действующей редакции подлежит сверке по официальной публикации НК РФ; приведённые в этих документах фрагменты по содержанию соответствуют положениям подп. 3 п. 1, п. 3, 4 ст. 220 НК РФ, но не могут служить самостоятельным правовым основанием.

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]