

НАЛОГИ · ИМУЩЕСТВЕННЫЙ ВЫЧЕТ

Налоговый вычет за квартиру для супругов: как семье вернуть налог дважды

НК РФ ст. 78, 207, 220, 224 · СК РФ ст. 34 · Актуально на октябрь 2026

Как пользоваться этим листом

Каждый человек может один раз в жизни получить вычет на покупку жилья — до 2 000 000 ₽ расходов. Чужой лимит забрать нельзя. Поэтому семья получит вычет дважды, только если каждый супруг заявит свой. Жильё, купленное в браке, — общее, даже если в ЕГРН записан один из супругов. Значит, заявить вычет может и тот, кого в выписке нет.

Сколько вернут

ЧТО	ЛИМИТ РАСХОДОВ НА ЧЕЛОВЕКА	ВОЗВРАТ ПРИ СТАВКЕ 13%
Покупка или строительство жилья	2 000 000 ₽	до 260 000 ₽
Проценты по ипотеке (одна квартира)	3 000 000 ₽	до 390 000 ₽

С 2025 года ставка НДФЛ зависит от дохода. Возвращают налог, который реально удержали, по вашей ставке. 260 000 ₽ — потолок при ставке 13%.

Как это работает у супругов

✓ Каждый — свой лимит

ОСНОВА

Квартира за 4 млн: муж заявляет 2 млн, жена — 2 млн. Семья возвращает налог с 4 млн расходов.

✓ Распределение расходов, а не доли в ЕГРН

ВАЖНО

При покупке в браке вычет считается по заявлению о распределении расходов, которое подписывают оба супруга. Простая письменная форма, нотариус не нужен.

✓ Супруг взял 0%

ПРАВО НЕ ТЕРЯЕТ

Если всю сумму заявил один, второй сохраняет свой вычет на следующее жильё.

✗ Один супруг заявляет 4 млн

ОТКАЖУТ

Лимит 2 млн на человека не передаётся. Больше 260 000 ₽ при ставке 13% один человек не получит.

Условия

- Вы налоговый резидент РФ (больше 183 дней в году в России) и платите НДФЛ. Гражданство не важно.
- Минимальной цены квартиры нет. Купили дешевле 2 млн — остаток лимита перейдёт на следующую покупку (для жилья, купленного с 2014 года).
- Срока, до которого нужно заявить вычет, нет. Но налог вернут только за 3 последних года перед подачей. Купили в 2018-м, подаёте в 2026-м — вернут за 2023–2025.

Когда вычета не будет или он меньше

- ✗ Купили у родителей, детей, супруга, братьев или сестёр — вычета нет (п. 5 ст. 220 НК).
- ✗ Платили маткапиталом, субсидией или деньгами работодателя — эту часть из вычета исключат.
- ✗ Нет официального дохода с НДФЛ — возвращать нечего.

Что делать — по шагам

1 Проверить личный кабинет налогоплательщика

Для жилья, купленного с 2020 года, там может появиться готовое предзаполненное заявление — тогда декларация не нужна.

2 Если заявления нет — декларация 3-НДФЛ

Через личный кабинет. Заявление о возврате налога входит в саму декларацию. Справку о доходах берите там же.

3 Документы

- Договор купли-продажи или ДДУ, акт приёма-передачи.
- Выписка из ЕГРН (свидетельства о праве с 2016 года не выдают).
- Платёжные документы: выписки, расписка продавца.
- Свидетельство о браке и заявление о распределении расходов.
- Для процентов — кредитный договор и справка банка об уплаченных процентах.

Когда звонить юристу

- Налоговая отказала в вычете или вернула меньше.
- Квартира куплена до брака, а платили в браке.
- Покупка у родственника или с маткапиталом.

КОДОВОЕ СЛОВО

ВЫЧЕТСУПРУГИ

Напишите его боту **@labpravabot** — пришлём этот лист и разберём вашу ситуацию.

Телефон **+7 (499) 390-60-21** · labprav.ru

Пришлите документы — посмотрим. Фото документов и одну фразу о ситуации в Telegram @labpravabot — скажем, что в них не так и какие сроки уже идут.

Нужен разбор вашего случая: письменная консультация юриста — правовая позиция, перечень документов и план действий по шагам. Заключение остаётся у вас. Запись по телефону +7 (499) 390-60-21.