

## Налоговый вычет за 4 года при покупке квартиры

**Общие условия.** Пенсионеры могут получить имущественный вычет при покупке жилья сразу за четыре года: за тот год, когда купили квартиру на пенсии, и за три года до года покупки. При этом неважно, продолжает ли пенсионер работать: можно получать только пенсию, а можно — пенсию и зарплату. Право на вычет за четыре года все равно сохраняется.

Вернуть налог можно только в том случае, если пенсионер платил его в последние годы. Если из доходов была только пенсия — она НДФЛ не облагается, возвращать нечего.

**Сколько можно получить.** Максимальный вычет — 2 000 000 ₽. Сумма НДФЛ к возврату составит до 260 000 ₽, но не больше уплаченного за четыре года налога и 13% от реальной стоимости квартиры. Для других покупателей жилья сумма вычета такая же, но получить его можно только с года покупки, не за предыдущие годы.

**Как получить.** Для возврата налога за текущий год можно получить [уведомление о праве на имущественный вычет](#) — оно придет работодателю, если у пенсионера есть трудовой договор.

(Если у вас есть право на вычет за квартиру, учебу или лечение, можно прямо сейчас не платить НДФЛ. Вы можете получить вычет в виде реальной прибавки к своей ежемесячной зарплате на официальной работе. На самом деле вам просто разрешат не платить налог через работодателя, но для вас это будет выглядеть как прибавка. И получите вы ее не в следующем году и не после горы бумажек, а уже буквально через месяц. Подавать декларацию не нужно. Это идеальный способ сохранить свои деньги, а не кредитовать государство.

Вот как все обстоит.

### Что за НДФЛ? Кого это касается?

Это касается тех людей, которые платят НДФЛ по ставке 13% и работают по трудовому договору. Важно работать именно по трудовому — гражданско-правовой, даже постоянный и долгосрочный с уплатой всех налогов, не подойдет.

Источник:

[статьи 219, 220 НК РФ](#)

Каждый месяц из зарплаты у таких работников удерживают НДФЛ — налог на доходы физлиц. Человеку отдают зарплату за вычетом налога, а сам налог в бюджет перечисляет работодатель. Платит как бы сотрудник, но фактически

перевод делает работодатель. Например, при официальной зарплате в 50 тысяч рублей работник получит 43 500 рублей, а 6500 попадут в бюджет. В нашем примере 6500 рублей — это НДФЛ, который человек отдаст государству в знак признательности за его, государство, существование.

НДФЛ хоть и федеральный налог, но по большей части попадает в бюджет субъекта РФ — то есть в бюджеты республик, краев, автономных областей, округов федерального значения. Если вы работаете в Краснодаре, ваши 13% от зарплаты идут в Краснодарский край, если в Салехарде — то в Ямало-Ненецкий автономный округ, а если в Москве — то в бюджет Москвы. Эти деньги идут на зарплату чиновникам, уборку снега, содержание больниц, пособия многодетным, ремонт дорог и социальные программы.

### **Что за вычеты?**

Если сотрудник платит НДФЛ, у него может появиться право на налоговый вычет. Например, он купил квартиру, оплатил курсы английского ребенку и операцию маме. Значит, государство разрешит уменьшить налогооблагаемый доход на эти расходы и заплатить меньше налога.

Есть два способа вернуть налог:

1. Подождать год и подать декларацию. Для этого нужно весь год отдавать свои деньги в бюджет, потом заполнять бумаги и ждать четыре месяца.
2. У работодателя в текущем году. Для этого нужно получить уведомление о праве на вычет. И можно не платить НДФЛ сразу же, не дожидаясь следующего года.

### **Чек-лист для вычета через работодателя**

Чтобы вам не платить налог в текущем году, должны совпасть такие условия:

1. Вы работаете по трудовому договору.
2. Платите НДФЛ по ставке 13%.
3. У вас есть право на вычет именно в текущем году.
4. Налоговая подтвердила это право документом.

### **Какие вычеты можно получать у работодателя**

У работодателя можно получать не все налоговые вычеты, а только эти:

1. Имущественный вычет при покупке или строительстве жилья.
2. Вычет с процентов по ипотеке.
3. Вычет по расходам на лечение и обучение.
4. Вычет по взносам на негосударственное пенсионное страхование, добровольные взносы и накопительную часть пенсии.

## 5. Страхование жизни, ДМС.

Еще у работодателя **можно получать стандартные вычеты**. Но для них другой порядок: не нужно брать уведомление в налоговой, достаточно написать заявление, и доход будут уменьшать автоматически. Например, на 1400 рублей в месяц, если у работника один ребенок, и на 2800 рублей, если детей двое.

Инвестиционный вычет или вычет за пожертвования у работодателя не получают, налог вернут только по декларации.

### **Как работодатель предоставляет социальные вычеты**

Социальные вычеты — это вычеты на лечение, обучение, пенсию и страхование. Такие вычеты предоставляют с того месяца, когда работник принес заявление и уведомление из налоговой. То есть в этом месяце его доход уменьшат на сумму вычета. Если вычет больше зарплаты, остаток перенесут на следующий месяц.

Такие уведомления можно брать после каждого расхода. Их может быть несколько в течение года. Потратились на зубного — принесли заявление на вычет. Оплатили автошколу — снова подали документы, чтобы не платить налог. При этом нужно следить за лимитом вычета — это 120 тысяч рублей в год, не считая обучения детей и дорогостоящего лечения.

- Например, Павел оплатил в январе 2020 года услуги стоматолога и платные анализы — всего 35 тысяч рублей. В феврале он подаст в налоговую заявление о подтверждении права на вычет. В марте 2020 года ему выдадут уведомление. Этот документ Павел отнесет в бухгалтерию и скажет: дайте мне вычет в сумме 35 тысяч рублей, вот справка. При расчете налога на доходы за март у Павла не удержат его с 35 тысяч рублей, а сразу отдадут на руки вместе с зарплатой. Павел не будет ждать 2021 года и подавать декларацию, он заберет 4550 рублей сразу.
- В апреле Павел оплатит операцию маме и курсы вождения для себя. Он потратит 70 тысяч рублей и снова возьмет уведомление о праве на вычет. В мае у Павла удержат меньше налога: он получит на 9100 рублей больше обычного.
- Если на обучение или лечение потратились в 2019 году, налог нужно забирать по декларации. Расходы 2019 года нельзя учесть для уменьшения дохода в 2020 году. А если расходы были в 2020 году, подавайте уведомление и не платите налог прямо сейчас.

### **Как работодатель предоставляет имущественный вычет**

Имущественный вычет положен при покупке жилья. У него лимит не на каждый год, а один на всю жизнь — сейчас это 2 млн рублей.

Особенность этого вычета в том, что у него остаток переносится на следующий год. То есть право на вычет могло появиться два года назад, но весь налог забрать не удалось. Поэтому каждый год можно брать новое уведомление, чтобы сразу не платить налог из зарплаты.

В отличие от социального вычета имущественный дают с начала года. Даже если квартиру купили в марте или уведомление взяли только в марте, работодатель должен вернуть весь налог, который удержал с января. Иногда бухгалтеры боятся так делать, но все-таки положено именно так: это общая позиция ФНС, Минфина и Верховного суда.

- Допустим, у Нины зарплата 40 тысяч рублей. В январе 2020 года Нина купила новостройку в ипотеку. Дом сдадут только в мае, поэтому пока она не имеет права на вычет. Но в мае это право у Нины появится — когда подпишут акт приема-передачи. С января по май 2020 года она все еще будет платить налог на работе.
- Но в мае она возьмет уведомление и отнесет его на работу: вот мое право на вычет в сумме 1,5 млн рублей. Уменьшайте мой доход при расчете налога.
- Бухгалтерия предоставит Нине вычет с января 2020 года. Но так как у нее удерживали НДФЛ, излишне уплаченную сумму ей вернут вместе с зарплатой. Нина получит весь налог с января — 20 800 рублей за четыре месяца. И с мая у нее перестанут удерживать НДФЛ до конца года. Каждый месяц Нина будет получать все 40 тысяч рублей зарплаты и не будет платить в бюджет по 5200 рублей.
- В следующем году она снова возьмет уведомление — и так будет продолжаться, пока не кончится вся сумма вычета. Ни одной декларации Нина не заполнит и камеральной проверки три месяца ждать не будет. Вы тоже так можете.

Если квартиру вы купили не в 2020 году, а раньше, сейчас тоже можно не платить налог. Например, если за предыдущие годы вы еще не успели использовать всю сумму вычета и на 2020 год перешел остаток с прошлых лет. Вам не нужно ждать 2021 года, чтобы подать декларацию. Прямо сейчас, в 2020 году, можно не платить НДФЛ на работе. Для этого нужно получить в налоговой один документ. Вам даже копии договоров отправлять не придется: у налоговой все это уже есть.

- Например, Игорь купил квартиру в 2018 году за 2 млн рублей. Его зарплата — 50 тысяч рублей в месяц. За 2018 и 2019 годы Игорь подал декларации. Так он использует 1,2 млн рублей вычета и вернет 156 тысяч рублей НДФЛ. На 2020 год перешел остаток вычета — 800 тысяч рублей. Это та часть расходов на квартиру, с которой Игорь еще не успел вернуть налог. Но он может не ждать 2021 года. В феврале 2020 года Игорь подаст в налоговую заявление, чтобы получить уведомление о праве на вычет. Через месяц он принесет на работу документ, где написано, что с 800 тысяч рублей дохода работодатель не должен удерживать НДФЛ. Бухгалтер перестанет вычитать налог из зарплаты Игоря и перечислять его в бюджет — эти 13% отдадут Игорю в день зарплаты. Вместо 45 500 рублей Игорь будет получать 50 тысяч рублей каждый месяц. Так он использует еще 600 тысяч рублей вычета, а 200 тысяч перейдут на 2021 год.

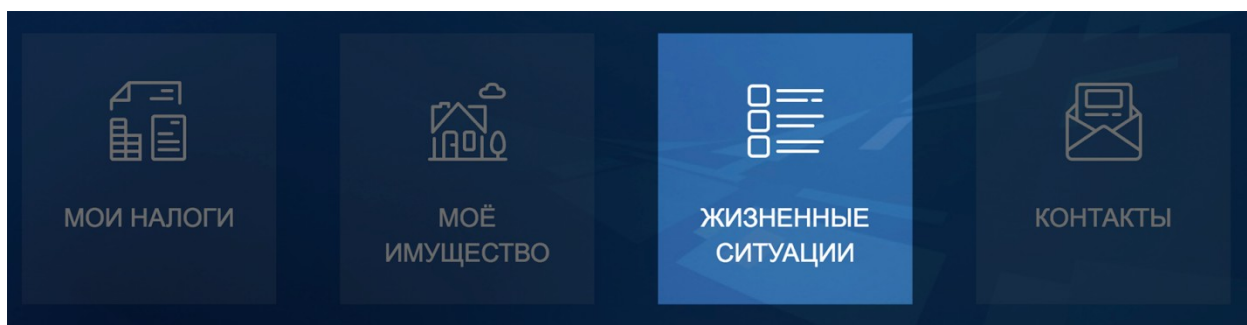
### **Как получить уведомление о праве на вычет**










Это уведомление выдает налоговая инспекция. Чтобы его получить, нужно подать заявление и документы, которые подтверждают, что вы и правда имеете право на вычет, о котором просите. Пакет документов такой же, как для декларации. Хотя справка 2-НДФЛ по правилам не нужна, мы советуем ее прикладывать. Потому что у налоговой

инспекции еще нет данных о ваших доходах и при проверке права на имущественный вычет инспектор может занервничать.

**Найдите форму заявления.** Проще всего подать заявление [в личном кабинете на сайте nalog.ru](https://nalog.ru). Правда, ФНС так глубоко закопала заявление в новом дизайне, что без специальной подготовки найти его почти невозможно.

Вот секретный путь к заветному документу:



 <b>Распорядиться переплатой</b> Вы можете перезачесть эти деньги в оплату другого налога или вернуть их на свой банковский счет.	 <b>Подать декларацию 3-НДФЛ</b> Вы можете создать новую декларацию, загрузить декларацию, созданную в программе, а также просмотреть список своих деклараций и отредактировать существующие декларации.
 <b>В личном кабинете нет информации о моем имуществе</b> Если Вы не увидели информацию о вашем имуществе в личном кабинете, то сообщите нам об этом.	 <b>Уточнить информацию об объектах налогообложения и (или) сумме налога</b> Если Вы заметили в личном кабинете или налоговом уведомлении неправильные данные, то сообщите об этом.
 <b>Подать заявление о льготе</b> Многодетным семьям, инвалидам, пенсионерам и некоторым другим группам граждан полагаются льготы при оплате налогов. Для этого требуется сообщить о льготе и выбрать льготный объект.	 <b>Запросить справку и другие документы</b> Справки о состоянии расчетов, акты совместной сверки и справки об исполнении обязанностей по оплате налогов.
 <b>Информировать о счете в банке, расположенном за пределами РФ</b> Операции с зарубежными счетами.	 <b>Изменение персональных данных</b> Если Вы нашли ошибку в своих персональных данных (ФИО, адрес, паспортные данные), сообщите нам об этом.
 <b>Прочие ситуации</b> Технические проблемы, жалобы на работу налогового органа, постановка и снятие с учета.	

## Документы и справки

### Документы и справки



[Запрос акта совместной сверки](#)

[Запрос справки о состоянии расчетов](#)

[Запрос справки об исполнении обязанности по оплате налогов](#)

[Получить справку о подтверждении права на получение имущественных вычетов](#)

[Получить справку о подтверждении права на получение социальных вычетов](#)

[Получить справку о подтверждении факта получения \(неполучения\) социального вычета](#)

[Получить выписку из ЕГРН](#)

**Заполните данные о своих расходах.** В личном кабинете вас ждет простая и понятная форма для заполнения. Нужно указать, какие расходы вы хотите заявить для вычета, и прикрепить сканы подтверждающих документов. Если на имущественный вычет подавали документы в прошлом году, еще раз они не понадобятся — просто заполните адрес объекта и укажите сумму.

Данные о работодателе есть в справке 2-НДФЛ. Уведомление дают конкретному работодателю, поэтому это важно.

На имущественные и социальные вычеты заполняют разные формы заявлений.

## Информация об объектах имущества ?

Наименование объекта \*

 ▼

Индекс

 ?

Значение изменено в соответствии с адресной информацией

Субъект РФ \*

 ?

Район

 ?

Город

 ?

Населенный пункт

 ?

Улица

 ? ▼ ?

Корпус

 ? ▼

Квартира

 ?

1/2

В заявлении на имущественный вычет нужно указать информацию об объекте, работодателях и расходах

## Информация о налоговых вычетах ?

Сумма, уплаченная за дорогостоящее лечение

93180

Сумма, уплаченная за обучение детей (подопечных)

20500

Сумма, уплаченная за свое обучение

Сумма, уплаченная за медицинские услуги и (или) медикаменты

17260

Сумма взносов на негосударственное пенсионное обеспечение и добровольное пенсионное страхование

Сумма, уплаченная за добровольное страхование жизни

10600

Общая сумма вычета

141540

В заявлении на социальный вычет нужно указать расходы, а сумма посчитается автоматически. Там учтутся все нюансы и лимиты по детям, дорогостоящему лечению и вашим личным расходам

Для отправки заявления нужна электронная подпись. Она формируется прямо на сайте налоговой. Это бесплатно, но не быстро. Без такой подписи вы не сможете открыть форму заявления. Если подпись была в старом личном кабинете, в новом дизайне ее придется формировать заново — наберитесь терпения.

Такое может продолжаться часами. В старой версии было быстрее, но рано или поздно все получится и здесь

Отправляйте заявление и ждите, когда будет готово уведомление.

Если нет личного кабинета, напишите заявление на бумаге. Приложите копии документов. Берите с собой оригиналы и несите лично в налоговую инспекцию. Можно отправить почтой.



## [Образец заявления на получение налогового вычета на сайте ФНС](#)

### **Когда выдадут документ с подтверждением права на вычет?**

Уведомление для работодателя делают примерно месяц. В старой версии личного кабинета не появлялось никаких сообщений о том, что оно готово, — приходилось звонить в налоговую и спрашивать. После звонка оказывалось, что документ давно ждет, когда его заберут.

Вы тоже не ждите, пока вам его доставят, а сами дергайте инспекторов. Когда пройдет месяц, вам будут обязаны выдать подтверждение для работодателя.

### **Что делать дальше?**

Это уведомление нужно отнести в бухгалтерию. Там же напишите заявление с просьбой предоставить вычет. Больше ничего подтверждать не надо. Никаких справок, договоров на квартиру и деклараций от вас не нужно. Работодатель не будет проверять право на вычет: это сделала налоговая.

После того как оформите документы, просто ждите денег. Бухгалтерия сама посчитает, сколько вам положено, потому что это их обязанность.

Но вы контролируйте: вся информация о предоставленных вычетах должна быть в расчетном листке.

### **Можно ли не брать уведомление, а подать декларацию в следующем году?**

Да, можно. Вы сами выбираете, как забирать свой налог. Если не хотите, чтобы на работе знали, что вы купили квартиру, можете ничего не подавать им.

В следующем году заполните декларацию и вернете налог себе на счет.

Работодателю об этом сообщать не нужно.

Как заполнить декларацию на вычет за лечение

**Для тех, кто лечит зубы и платит медклиникам**

## **Если есть право на социальный и имущественный вычет в одном году, как их выгоднее получать?**

Напишите работодателю заявление, что сначала просите предоставить вам социальный вычет, а когда он закончится — имущественный. Так выгоднее, потому что остаток социального вычета не переносится на следующий год и просто сгорит. А имущественный вычет можно получать хоть десять лет.

Очередность вычетов вы выбираете сами. ФНС не против.

## **[В каком порядке получать на работе вычеты за квартиру, лечение и обучение](#)**

### **Можно ли в 2020 году получить уведомление о вычете по расходам за лечение, которые были в 2019 году?**

Нет, если в 2019 году вы оплатили лечение, то возвращать будете тот налог, что платили именно в 2019 году. Если не успели сделать это через работодателя — теперь только по декларации. С 2019 года нельзя перенести социальный вычет на 2020 год.

А вот с имущественным так можно. Если заплатили за квартиру в 2019 году, но налог пока не забрали, можете заявить право на вычет в 2020. Хотя выгоднее убить двух зайцев: подайте декларацию за 2019 год, заберите налог. И получите уведомление на 2020 год, чтобы не платить налог с остатка расходов прямо сейчас.

### **Если в прошлом году уже брали уведомление, надо ли брать еще одно в 2019?**

Да, обязательно. Каждый год — новое уведомление. Даже если получаете вычет по той же квартире, все равно нужно брать новое уведомление.

Если еще не сделали этого, поторопитесь. Пока вы бесплатно кредитуете государство. Оно это вряд ли оценит.

За прошедшие годы или при отсутствии трудового договора **[нужно подавать декларацию](#)**. Если подать несколько деклараций одновременно, деньги придут сразу за все годы. Это хоть и не прямая доплата к пенсии, но вполне реальная и значительная прибавка к бюджету.