

Статья 220 НК РФ. Имущественные налоговые вычеты

1. При определении размера налоговой базы в соответствии с [пунктом 3 статьи 210](#) настоящего Кодекса налогоплательщик имеет право на получение следующих имущественных налоговых вычетов, предоставляемых с учетом особенностей и в порядке, которые предусмотрены настоящей статьей:

1) имущественный налоговый вычет при продаже имущества, а также доли (долей) в нем, доли (ее части) в уставном капитале общества, при выходе из состава участников общества, при передаче средств (имущества) участнику общества в случае ликвидации общества, при уменьшении номинальной стоимости доли в уставном капитале общества, [при уступке прав требования по договору участия в долевом строительстве \(по договору инвестирования долевого строительства или по другому договору, связанному с долевым строительством\)](#);

2) имущественный налоговый вычет в размере выкупной стоимости земельного участка и (или) расположенного на нем иного объекта недвижимого имущества, полученной налогоплательщиком в денежной или натуральной форме, в случае изъятия указанного имущества для государственных или муниципальных нужд;

3) имущественный налоговый вычет в размере фактически произведенных налогоплательщиком расходов на [новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации 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;

Имущественный налоговый вычет, предусмотренный подпунктом 4 пункта 1 статьи 220 настоящего Кодекса (в редакции [Федеральным законом от 23 июля 2013 г. N 212-ФЗ](#)), в сумме фактически произведенных налогоплательщиком расходов на погашение процентов по целевым займам (кредитам), полученным налогоплательщиком до дня [вступления в силу](#) названного Федерального закона, а также на погашение процентов по кредитам, полученным от банков в целях рефинансирования (перекредитования) таких кредитов, [предоставляется без учета ограничения, установленного пунктом 4 статьи 220](#) настоящего Кодекса (в редакции [Федеральным законом от 23 июля 2013 г. N 212-ФЗ](#))

4) имущественный налоговый вычет в сумме фактически произведенных налогоплательщиком расходов на погашение процентов по целевым займам (кредитам), фактически израсходованным на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации 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, а также на погашение процентов по кредитам, полученным от банков в целях рефинансирования (перекредитования) кредитов на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации 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.

2. Имущественный налоговый вычет, предусмотренный [подпунктом 1 пункта 1](#) настоящей статьи, предоставляется с учетом следующих особенностей:

[Федеральным законом от 29 ноября 2014 г. N 382-ФЗ](#) подпункт 1 пункта 2 статьи 220 настоящего Кодекса изложен в новой редакции, [вступающей в силу с 1 января 2016 г. и применяющейся](#) в отношении объектов недвижимого имущества, приобретенных в собственность после 1 января 2016 года
[См. текст подпункта в предыдущей редакции](#)

1) имущественный налоговый вычет предоставляется:

в размере доходов, полученных налогоплательщиком в налоговом периоде от продажи жилых домов, квартир, комнат, включая приватизированные жилые помещения, дач, садовых домиков или земельных участков или доли (долей) в указанном имуществе, находившихся в собственности налогоплательщика менее минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества, установленного в соответствии со [статьей 217.1](#) настоящего Кодекса, не превышающем в целом 1 000 000 рублей;

в размере доходов, полученных налогоплательщиком в налоговом периоде от продажи иного недвижимого имущества, находившегося в собственности налогоплательщика менее минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества, установленного в соответствии со [статьей 217.1](#) настоящего Кодекса, не превышающем в целом 250 000 рублей;

в размере доходов, полученных налогоплательщиком в налоговом периоде от продажи иного имущества (за исключением ценных бумаг), находившегося в собственности налогоплательщика менее трех лет, не превышающем в целом 250 000 рублей;

Согласно [пункту 17.1 статьи 217](#) настоящего Кодекса не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) доходы, получаемые физическими лицами, являющимися налоговыми резидентами РФ, за соответствующий налоговый период от продажи жилых домов, квартир, комнат, включая приватизированные жилые помещения, дач, садовых домиков или земельных участков и долей в указанном имуществе, находившихся в собственности налогоплательщика три года и более, а также при продаже иного имущества, находившегося в собственности налогоплательщика три года и более

[Федеральным законом](#) от 8 июня 2015 г. N 146-ФЗ в подпункт 2 пункта 2 статьи 220 настоящего Кодекса внесены изменения, [вступающие в силу](#) с 1 января 2016 г.

[См. текст подпункта в предыдущей редакции](#)

2) вместо получения имущественного налогового вычета в соответствии с [подпунктом 1](#) настоящего пункта налогоплательщик вправе уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением этого имущества.

При продаже доли (ее части) в уставном капитале общества, при выходе из состава участников общества, при передаче средств (имущества) участнику общества в случае ликвидации общества, при уменьшении номинальной стоимости доли в уставном капитале общества, при уступке прав требования по договору участия в долевом строительстве (по договору инвестирования долевого строительства или по другому договору, связанному с долевым строительством) налогоплательщик вправе уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением этого имущества (имущественных прав).

В состав расходов налогоплательщика, связанных с приобретением доли в уставном капитале общества, могут включаться следующие расходы:

расходы в сумме денежных средств и (или) стоимости иного имущества, внесенных в качестве вноса в уставный капитал при учреждении общества или при увеличении его уставного капитала;

расходы на приобретение или увеличение доли в уставном капитале общества.

При отсутствии документально подтвержденных расходов на приобретение доли в уставном капитале общества имущественный налоговый вычет предоставляется в размере доходов, полученных налогоплательщиком в результате прекращения участия в обществе, не превышающем в целом 250 000 рублей за налоговый период.

При продаже части доли в уставном капитале общества, принадлежащей налогоплательщику, расходы налогоплательщика на приобретение указанной части доли в уставном капитале учитываются пропорционально уменьшению доли такого налогоплательщика в уставном капитале общества.

При получении дохода в виде выплат участнику общества в денежной или натуральной форме в связи с уменьшением уставного капитала общества расходы налогоплательщика на приобретение доли в уставном капитале общества учитываются пропорционально уменьшению уставного капитала общества.

Если уставный капитал общества был увеличен за счет переоценки активов, при его уменьшении расходы налогоплательщика на приобретение доли в уставном капитале учитываются в сумме выплаты участнику общества, превышающей сумму увеличения номинальной стоимости его доли в результате переоценки активов;

Федеральным законом от 15 февраля 2016 г. N 32-ФЗ в подпункт 2.1 пункта 2 статьи 220 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу со дня официального опубликования названного Федерального закона и распространяющиеся на правоотношения, возникшие с 1 января 2015 г.
Федеральным законом от 8 июня 2015 г. N 150-ФЗ пункт 2 статьи 220 настоящего Кодекса дополнен подпунктом 2.1

2.1) при продаже имущества (имущественных прав), полученного при ликвидации иностранной организации (прекращении (ликвидации) иностранной структуры без образования юридического лица) налогоплательщиком-акционером (участником, пайщиком, учредителем, контролирующим лицом иностранной организации или контролирующим лицом иностранной структуры без образования юридического лица), доходы которого в виде такого имущества (имущественных прав) освобождались от налогообложения в соответствии с пунктом 60 статьи 217 настоящего Кодекса, такой налогоплательщик вправе уменьшить сумму своих облагаемых налогом доходов от продажи такого имущества (имущественных прав) на сумму, равную стоимости имущества (имущественных прав) по данным учета ликвидированной организации на дату получения имущества (имущественных прав) от такой организации, указанную в документах, прилагаемых к заявлению налогоплательщика, представляемому в соответствии с абзацем вторым пункта 60 статьи 217 настоящего Кодекса, но не выше рыночной стоимости такого имущества (имущественных прав), определяемой с учетом статьи 105.3 настоящего Кодекса;

Федеральным законом от 15 февраля 2016 г. N 32-ФЗ пункт 2 статьи 220 настоящего Кодекса дополнен подпунктом 2.2, вступающим в силу со дня официального опубликования названного Федерального закона и распространяющимся на правоотношения, возникшие с 1 января 2015 г.

2.2) при реализации имущественных прав (в том числе долей, паев), приобретенных у контролируемой иностранной компании, в случае, если доходы такой контролируемой иностранной компании от реализации этих имущественных прав (в том числе долей, паев) и расходы в виде цены их приобретения исключаются из прибыли (убытка) такой иностранной компании на основании пункта 10 статьи 309.1 настоящего Кодекса, налогоплательщиком, признаваемым контролирующим лицом такой контролируемой иностранной компании или являющимся российским взаимозависимым лицом такого контролирующего лица, сумма фактически произведенных расходов в виде стоимости имущественных прав (в том числе долей, паев) определяется исходя из меньшей из следующих стоимостей:

документально подтвержденной стоимости по данным учета контролируемой иностранной компании на дату перехода права собственности на указанные имущественные права (в том числе доли, паи) от контролируемой иностранной компании;

рыночной стоимости указанных имущественных прав (в том числе долей, паев) на дату перехода права собственности от контролируемой иностранной компании, определяемой с учетом положений статьи 105.3 настоящего Кодекса;

3) при реализации имущества, находящегося в общей долевой либо общей совместной собственности, соответствующий размер имущественного налогового вычета распределяется между совладельцами этого имущества пропорционально их доле либо по договоренности между ними (в случае реализации имущества, находящегося в общей совместной собственности);

Федеральным законом от 15 февраля 2016 г. N 32-ФЗ в подпункт 4 пункта 2 статьи 220 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу со дня официального опубликования названного Федерального закона и распространяющиеся на правоотношения, возникшие с 1 января 2015 г.
См. текст подпункта в предыдущей редакции

4) если иное не предусмотрено подпунктом 2.1 или 2.2 настоящего пункта, положения подпункта 1 пункта 1 настоящей статьи не применяются в отношении доходов, полученных:

от продажи недвижимого имущества и (или) транспортных средств, которые использовались в предпринимательской деятельности;

от реализации ценных бумаг;

5) при реализации имущества, полученного налогоплательщиком-жертвователем в случае расформирования целевого капитала некоммерческой организации, отмены пожертвования или в ином случае, если возврат

имущества, переданного на пополнение целевого капитала некоммерческой организации, предусмотрен договором пожертвования и (или) [Федеральным законом от 30 декабря 2006 года N 275-ФЗ "О порядке формирования и использования целевого капитала некоммерческих организаций"](#), расходами налогоплательщика-жертвователя признаются документально подтвержденные расходы на приобретение, хранение или содержание такого имущества, понесенные налогоплательщиком-жертвователем на дату передачи такого имущества некоммерческой организации - собственнику целевого капитала на пополнение целевого капитала некоммерческой организации. Срок нахождения в собственности недвижимого имущества, полученного налогоплательщиком-жертвователем в случае расформирования целевого капитала некоммерческой организации, отмены пожертвования или в ином случае, если возврат такого имущества, переданного на пополнение целевого капитала некоммерческой организации, предусмотрен договором пожертвования и (или) [Федеральным законом от 30 декабря 2006 года N 275-ФЗ "О порядке формирования и использования целевого капитала некоммерческих организаций"](#), определяется с учетом срока нахождения такого имущества в собственности налогоплательщика-жертвователя до даты передачи такого имущества на пополнение целевого капитала некоммерческой организации в порядке, установленном [Федеральным законом от 30 декабря 2006 года N 275-ФЗ "О порядке формирования и использования целевого капитала некоммерческих организаций"](#).

3. Имущественный налоговый вычет, предусмотренный [подпунктом 3 пункта 1](#) настоящей статьи, предоставляется с учетом следующих особенностей:

1) имущественный налоговый вычет предоставляется в размере фактически произведенных налогоплательщиком расходов на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации одного или нескольких объектов имущества, указанного в [подпункте 3 пункта 1](#) настоящей статьи, не превышающем 2 000 000 рублей.

В случае, если налогоплательщик воспользовался правом на получение имущественного налогового вычета в размере менее его предельной суммы, установленной настоящим подпунктом, остаток имущественного налогового вычета до полного его использования может быть учтен при получении имущественного налогового вычета в дальнейшем на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации 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.

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 остаток, переносимый на последующие налоговые периоды;

2) при приобретении земельных участков или доли (долей) в них, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, имущественный налоговый вычет предоставляется после получения налогоплательщиком свидетельства о праве собственности на жилой дом;

3) в фактические расходы на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилого дома или доли (долей) в нем могут включаться следующие расходы:

расходы на разработку проектной и сметной документации;

расходы на приобретение строительных и отделочных материалов;

расходы на приобретение жилого дома или доли (долей) в нем, в том числе не оконченного строительством;

расходы, связанные с работами или услугами по строительству (достройке жилого дома или доли (долей) в нем, не оконченного строительством) и отделке;

расходы на подключение к сетям электро-, водо- и газоснабжения и канализации или создание автономных источников электро-, водо- и газоснабжения и канализации;

4) в фактические расходы на приобретение квартиры, комнаты или доли (долей) в них могут включаться следующие расходы:

расходы на приобретение квартиры, комнаты или доли (долей) в них либо прав на квартиру, комнату или доли (долей) в них в строящемся доме;

расходы на приобретение отделочных материалов;

расходы на работы, связанные с отделкой квартиры, комнаты или доли (долей) в них, а также расходы на разработку проектной и сметной документации на проведение отделочных работ;

5) принятие к вычету расходов на достройку и отделку приобретенного жилого дома или доли (долей) в них либо отделку приобретенной квартиры, комнаты или доли (долей) в них возможно в том случае, если договор, на основании которого осуществлено такое приобретение, предусматривает приобретение не завершенных строительством жилого дома, квартиры, комнаты (прав на квартиру, комнату) без отделки или доли (долей) в них;

б) для подтверждения права на имущественный налоговый вычет налогоплательщик представляет в налоговый орган:

договор о приобретении жилого дома или доли (долей) в нем, документы, подтверждающие право собственности налогоплательщика на жилой дом или долю (доли) в нем, - при строительстве или приобретении жилого дома или доли (долей) в нем;

договор о приобретении квартиры, комнаты или доли (долей) в них и документы, подтверждающие право собственности налогоплательщика на квартиру, комнату или долю (доли) в них, - при приобретении квартиры, комнаты или доли (долей) в них в собственность;

договор участия в долевом строительстве и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства, подписанный сторонами, - при приобретении прав на объект долевого строительства (квартиру или комнату в строящемся доме);

документы, подтверждающие право собственности налогоплательщика на земельный участок или долю (доли) в нем, и документы, подтверждающие право собственности на жилой дом или долю (доли) в нем, - при приобретении земельных участков или доли (долей) в них, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, и земельных участков, на которых расположены приобретаемые жилые дома или доля (доли) в них;

свидетельство о рождении ребенка - при приобретении родителями жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них, 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, в собственность своих детей в возрасте до 18 лет;

решение органа опеки и попечительства об установлении опеки или попечительства - при приобретении опекунами (попечителями) жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них, 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, в собственность своих подопечных в возрасте до 18 лет;

документы, подтверждающие произведенные налогоплательщиком расходы (квитанции к приходным ордерам, банковские выписки о перечислении денежных средств со счета покупателя на счет продавца, товарные и кассовые чеки, акты о закупке материалов у физических лиц с указанием в них адресных и паспортных данных продавца и другие документы);

7) имущественный налоговый вычет предоставляется налогоплательщику на основании документов, подтверждающих возникновение права на указанный вычет, платежных документов, оформленных в установленном порядке и подтверждающих произведенные налогоплательщиком расходы (квитанции к приходным ордерам, банковские выписки о перечислении денежных средств со счета покупателя на счет продавца, товарные и кассовые чеки, акты о закупке материалов у физических лиц с указанием в них адресных и паспортных данных продавца и другие документы).

4. Имущественный налоговый вычет, предусмотренный **подпунктом 4 пункта 1** настоящей статьи, предоставляется в сумме фактически произведенных налогоплательщиком расходов по уплате процентов в соответствии с договором займа (кредита), но не более 3 000 000 рублей при наличии документов, подтверждающих право на получение имущественного налогового вычета, указанных в **пункте 3** настоящей статьи, договора займа (кредита), а также документов, подтверждающих факт уплаты денежных средств налогоплательщиком в погашение процентов.

5. Имущественные налоговые вычеты, предусмотренные **подпунктами 3 и 4 пункта 1** настоящей статьи, не предоставляются в части расходов налогоплательщика на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них, покрываемых за счет средств работодателей или иных лиц, средств материнского (семейного) капитала, направляемых на обеспечение реализации дополнительных мер государственной поддержки семей, имеющих детей, за счет выплат, предоставленных из средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, а также в случаях, если сделка купли-продажи жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них совершается между физическими лицами, являющимися взаимозависимыми в соответствии со **статьей 105.1** настоящего Кодекса.

6. Право на получение имущественных налоговых вычетов, предусмотренных **подпунктами 3 и 4 пункта 1** настоящей статьи, имеют налогоплательщики, являющиеся родителями (усыновителями, приемными родителями, опекунами, попечителями) и осуществляющие новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации за счет собственных средств 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, в собственность своих детей в возрасте до 18 лет (подопечных в возрасте до 18 лет). Размер имущественных налоговых вычетов в указанном в настоящем пункте случае определяется исходя из фактически произведенных расходов с учетом ограничений, установленных **пунктом 3** настоящей статьи.

7. Имущественные налоговые вычеты предоставляются при подаче налогоплательщиком налоговой декларации в налоговые органы по окончании налогового периода, если иное не предусмотрено настоящей статьей.

8. Имущественные налоговые вычеты, предусмотренные **подпунктами 3 и 4 пункта 1** настоящей статьи, могут быть предоставлены налогоплательщику до окончания налогового периода при его обращении с письменным заявлением к работодателю (далее в настоящем пункте - налоговый агент) при условии подтверждения права налогоплательщика на имущественные налоговые вычеты налоговым органом по **форме**, утверждаемой федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным по контролю и надзору в области налогов и сборов.

Имущественный налоговый вычет, предусмотренный **подпунктом 4 пункта 1** настоящей статьи, может быть предоставлен только в отношении одного объекта недвижимого имущества.

Налогоплательщик имеет право на получение имущественных налоговых вычетов у одного или нескольких налоговых агентов по своему выбору. В случае, если, получив имущественный налоговый вычет у одного налогового агента, налогоплательщик обращается за получением имущественного налогового вычета к другому налоговому агенту, указанный имущественный налоговый вычет предоставляется в порядке, предусмотренном **пунктом 7** настоящей статьи и настоящим пунктом. Налоговый агент обязан предоставить имущественные налоговые вычеты при получении от налогоплательщика подтверждения права на имущественные налоговые вычеты, выданного налоговым органом, с указанием суммы имущественного налогового вычета, который налогоплательщик вправе получить у каждого налогового агента, указанного в подтверждении.

Право на получение налогоплательщиком имущественных налоговых вычетов у налоговых агентов в соответствии с настоящим пунктом должно быть подтверждено налоговым органом в срок, не превышающий 30 календарных дней со дня подачи заявления налогоплательщика и документов, подтверждающих право на получение имущественных налоговых вычетов, предусмотренных **подпунктами 3 и 4 пункта 1** настоящей статьи.

В случае, если по итогам налогового периода сумма дохода налогоплательщика, полученного у всех налоговых агентов, оказалась меньше суммы имущественных налоговых вычетов, определенной в

соответствии с [пунктами 3 и 4](#) настоящей статьи, налогоплательщик имеет право на получение имущественных налоговых вычетов в порядке, предусмотренном [пунктом 7](#) настоящей статьи.

В случае, если после представления налогоплательщиком в установленном порядке заявления налоговому агенту о получении имущественных налоговых вычетов, предусмотренных [подпунктами 3 и 4 пункта 1](#) настоящей статьи, налоговый агент удержал налог без учета имущественных налоговых вычетов, сумма излишне удержанного после получения заявления налога подлежит возврату налогоплательщику в порядке, установленном [статьей 231](#) настоящего Кодекса.

9. Если в налоговом периоде имущественные налоговые вычеты, предусмотренные [подпунктами 3 и \(или\) 4 пункта 1](#) настоящей статьи, не могут быть использованы полностью, их остаток может быть перенесен на последующие налоговые периоды до полного их использования, если иное не предусмотрено настоящей статьей.

10. У налогоплательщиков, получающих пенсии в соответствии с законодательством Российской Федерации, имущественные налоговые вычеты, предусмотренные [подпунктами 3 и 4 пункта 1](#) настоящей статьи, могут быть перенесены на предшествующие налоговые периоды, но не более трех, непосредственно предшествующих налоговому периоду, в котором образовался переносимый остаток имущественных налоговых вычетов.

11. Повторное предоставление налоговых вычетов, предусмотренных [подпунктами 3 и 4 пункта 1](#) настоящей статьи, не допускается.

[Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 242-ФЗ](#) в наименование статьи 220.1 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу по истечении одного месяца со дня [официального опубликования](#) названного Федерального закона и не ранее 1-го числа очередного налогового периода по налогу на доходы физических лиц
[См. текст наименования в предыдущей редакции](#)