

# ИЖС: как взять ипотеку, построить дом и получить вычет



мои финансы





## Каковы условия индивидуального жилищного строительства?

На участках ИЖС можно построить дом и оформить в нём постоянную регистрацию (прописку).

При этом здание должно быть отдельно стоящим и рассчитано на одну семью, а высотность не должна превышать три этажа и 20 метров.



мои финансы



## Каковы условия индивидуального жилищного строительства?

Кроме того, на таком участке можно возвести хозяйственные постройки, гаражи и выращивать сельхозпродукцию для личных нужд.

**Важно:** при покупке участка проверить его вид разрешенного использования. Он указан в свидетельстве в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).



мои финансы

## Можно ли взять ипотеку под ИЖС?



У банков есть специальные программы под строительство домов на таких земельных участках.

### По ним можно:

- построить жилье самостоятельно или привлечь подрядчика
- потратить кредит на покупку участка и дальнейшее строительство дома
- разбить сумму кредита на этапы покупки и строительства



мои финансы

## Какие условия ипотеки под ИЖС?



Заёмщику нужно предложить банку залог, найти поручителя по кредиту, внести первоначальный взнос.

Также необходимо предоставить договор, если строительством жилья занимается строительная компания, расчетную смету строительства и подведения необходимых коммуникаций и одобренное уведомление или разрешение на строительство.

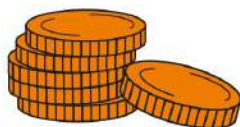


**мои финансы**

## Можно ли оформить налоговый вычет при возведении частного дома?

Да. Для его получения нужно:

- быть плательщиком подоходного налога (НДФЛ),
- быть российским резидентом (пробыть в стране более 183 дней в году),
- построить дом на территории России,
- иметь на руках документы, которые подтверждают расходы на строительство.



мои финансы

## И ещё...



Дом должен быть зарегистрирован в Росреестре.

В документах должна быть указана формулировка «жилой дом».



Не удастся оформить возврат, если изначально было построено нежилое здание, а затем оно было переведено в «жилой дом».



мои финансы



## Сколько раз можно получить налоговый вычет на ИЖС?

Правом на получение налогового вычета на ИЖС можно воспользоваться **один раз в жизни**.

Если человек уже получал имущественный вычет за покупку квартиры, то он может оформить налоговый возврат за дом, однако такое возможно лишь в случае невыбранных остатков



мои финансы



## Сколько можно вернуть?



**2 млн рублей** – максимальная сумма расходов на строительство или приобретение дома. Вернуть можно **13% от этой суммы – 260 тыс. рублей.**

**3 млн рублей** – максимальная сумма для процентов по ипотеке. Вернуть можно **13% от этой суммы – 390 тыс. рублей.**



**мои финансы**

## Важно

Налоговый вычет можно получить и на дом, и на землю. Однако пока дом не зарегистрирован, отдельно на землю оформить возврат нельзя.