

Податкова знижка: як отримати компенсацію за кредитом на житло?



Покрокова інструкція для позичальників

Згідно з Податковим кодексом України, якщо ви придбали житло в кредит, то можете щороку повертати частину сплачених відсотків за іпотеку.



Податкова знижка за користування іпотечним житловим кредитом – це сума, на яку зменшиться розмір сплаченого податку на доходи фізичних осіб (далі – ПДФО) завдяки сплаті цими коштами процентів за користування іпотекою.

Яку суму можна повернути, використовуючи податкову знижку?

Залежно від площі житла, придбаного за рахунок іпотечного житлового кредиту, до 18% від суми сплачених процентів.



Хто має право на отримання податкової знижки за іпотечним житловим кредитом?

Щоб отримати податкову знижку, позичальник має виконати низку умов для її надання:



Що варто знати перед оформленням податкової знижки?

- ✦ **Скористатися правом** на нарахування податкової знижки можна лише за результатами звітного податкового року. Наприклад, у 2025 році можна повернути кошти за витрати, здійснені у 2024 році.
- ✦ **Подати Податкову декларацію** про майновий стан і доходи можна протягом всього року.
- ✦ Для комфортного подання податкової декларації онлайн ви можете скористатися **сервісами Електронного кабінету платника податків**.
- ✦ **Право на податкову знижку надається** за одним іпотечним кредитом лише протягом 10 послідовних років.
- ✦ Якщо ви сплачуєте проценти за кредитом в іноземній валюті, то **сума платежів за процентами перераховується** в гривні за курсом Національного банку України.
- ✦ **Ви не зможете повернути суму більшу**, ніж сума сплаченого вами ПДФО за рік декларування.



Як отримати податкову знижку?

(Крок 1.)

Перевірте, чи ви маєте право на отримання податкової знижки, чи відповідаєте умовам її надання.

Підготуйте копії потрібних документів для заповнення Податкової декларації про майновий стан і доходи. Якщо ви подаватимете декларацію онлайн, знадобляться скановані копії документів у pdf-форматі.

(Крок 2.)

(Крок 3.)

Подайте Податкову декларацію про майновий стан і доходи.

Ви можете подати її в будь-який із таких способів:



особисто або через уповноважену на це особу, звернувшись до обласного управління Державної податкової служби за місцем реєстрації



надіслати поштою з повідомленням про вручення та з описом вкладення на адресу Центру обслуговування платників Державної податкової служби за місцем реєстрації

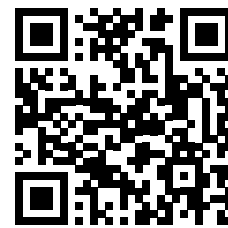


подати онлайн через Електронний кабінет платника податків

Відеоінструкція подання Податкової декларації через Електронний кабінет платника податків



Електронний кабінет платника податків



Увійти до Електронного кабінету платника податків можна завдяки різним способам автентифікації, зокрема за допомогою файлового ключа, апаратного ключа, інтегрованої системи електронної ідентифікації (електронний підпис, BankID, MobileID) та Дія.Підпис.

У податковій декларації про майновий стан і доходи вам потрібно буде зазначити такі дані:

- ✦ **загальні відомості** про себе як платника податків;
- ✦ **інформацію про доходи** протягом звітного податкового періоду та доходи, що отримані, крім заробітної плати та включаються до загального річного оподаткування;
- ✦ **доходи, які не оподатковуються** (не включаються до загального річного оподаткування);
- ✦ **суму податків**, яку ви як декларант повинні розрахувати та яка підлягає сплаті до державного бюджету;
- ✦ **реквізити банківського рахунку** для перерахування коштів під час застосування податкової знижки;
- ✦ **інформацію про рухоме і нерухоме майно** та/або майно, яке надається в оренду чи суборенду (нерухомість, земельні ділянки, транспортні засоби тощо);
- ✦ **копії документів, що підтверджують ваше право на податкову знижку**. Якщо ви заповнюєте податкову декларацію онлайн, їх можна "прикріпити" в розділі "Додатки довільного формату".

Заповнити **Додаток Ф3 до Податкової декларації про майновий стан і доходи** ("Розрахунок суми податку, на яку зменшуються податкові зобов'язання з податку на доходи фізичних осіб, у зв'язку з використанням права на податкову знижку"). У такому Додатку потрібно зазначити загальну суму фактично здійснених витрат протягом звітного (податкового) періоду. Тобто для іпотечного житлового кредиту – суму сплачених процентів

(Крок 4.)



(Крок 5.)



Отримати відшкодовані кошти, що надійдуть протягом 60 днів після заповнення Податкової декларації. Сума, що має бути повернута, зараховується на ваш рахунок, відкритий у будь-якому комерційному банку, або надсилається поштовим переказом на адресу, зазначену в Податковій декларації.

Як розраховується податкова знижка?

Щоб розрахувати податкову знижку за іпотекою, дотримуйтеся простого алгоритму дій.

1

Визначте річну суму нарахованої заробітної плати та суму утриманого податку на доходи фізичних осіб (ПДФО становить 18%).

2

На підставі підтверджувальних документів визначте річну суму сплачених процентів за іпотечним житловим кредитом (вартість ваших витрат).

3

Розрахуйте суму ПДФО, на яку зменшуються податкові зобов'язання у зв'язку з використанням права на податкову знижку. Для цього різницю між вашою річною заробітною платою та понесеними витратами слід помножити на ставку ПДФО (18%).

4

Перевірте, чи застосовуватиметься для розрахунку вашої податкової знижки коефіцієнт, що ураховує мінімальну площу житла. Він застосовуватиметься, якщо площа житла, придбаного за рахунок іпотечного житлового кредиту, перевищує 100 кв. м.

5

Різниця між сумою ПДФО, фактично утриманого із заробітної плати за рік, та розрахованою сумою ПДФО підлягає поверненню, – це і буде вашою податковою знижкою.

Якщо ви купуєте житло за рахунок іпотечного кредиту, частина суми процентів, що включається до податкової знижки, дорівнює добутку суми процентів, фактично

сплачених платником податку протягом звітнього податкового року в рахунок його погашення.

Податкова знижка = Сплачений податок – [(Зарплата – Витрати) x 18%]

Якщо площа житла, придбаного за рахунок іпотеки, перевищує 100 кв. м, то податкова знижка розраховується з урахуванням коефіцієнта мінімальної площі житла.

Коефіцієнт = МП / ФП

МП – мінімальна загальна площа житла, що дорівнює 100 кв. м;

ФП – фактична загальна площа житла, яку платник податку буде (купує) за рахунок іпотечного кредиту.

Наприклад, якщо площа житла, яке ви плануєте придбати, становить 125 кв. м, то до податкової знижки застосовуватиметься коефіцієнт 0,8 [як співвідношення мінімальної загальної площі до фактичної (100 кв. м / 125 кв. м)].



Це означає, що держава поверне податок не на всю суму сплачених процентів, а тільки 80%.

Приклад розрахунку податкової знижки

Зарплата за рік: 240 000 грн

ПДФО (18%): 43 200 грн

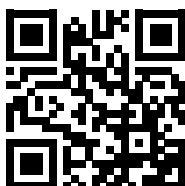
Сума сплачених процентів: 50 000 грн

Якщо площа житла, придбаного за рахунок іпотечного житлового кредиту, не перевищує 100 кв. м, ви маєте право включити до податкової знижки суму всіх сплачених процентів.	Якщо площа житла, придбаного за рахунок іпотечного житлового кредиту, перевищує 100 кв. м, то податкова знижка розраховується з урахуванням коефіцієнта щодо мінімальної площі житла.
Сума податкової знижки (сума ПДФО, що має бути повернута): $43\,200 - (240\,000 - 50\,000) \times 18\% =$ 9 000 грн	Фактична площа житла: 125 кв. м Мінімальна площа житла: 100 кв. м Коефіцієнт = $100/125 = 0,8$ Сума податкової знижки (сума ПДФО, що має бути повернута): $43\,200 - (240\,000 - 50\,000 \times 0,8) \times 18\% =$ 7 200 грн
Податкова знижка становить 9 000 грн	Податкова знижка становить 7 200 грн

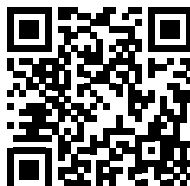
Для отримання роз'яснень, у тому числі з питань отримання податкової знижки за іпотечними житловими кредитами, ви можете звернутися до Контакт-центру Державної податкової служби за номером телефону: **0 800 501 007**.

Корисні матеріали

Офіційне
Інтернет-представництво
Національного банку
України



Сайт з фінансової
грамотності "Гаразд"
від Національного банку
України



Офіційний сайт
Державної
податкової служби
України

