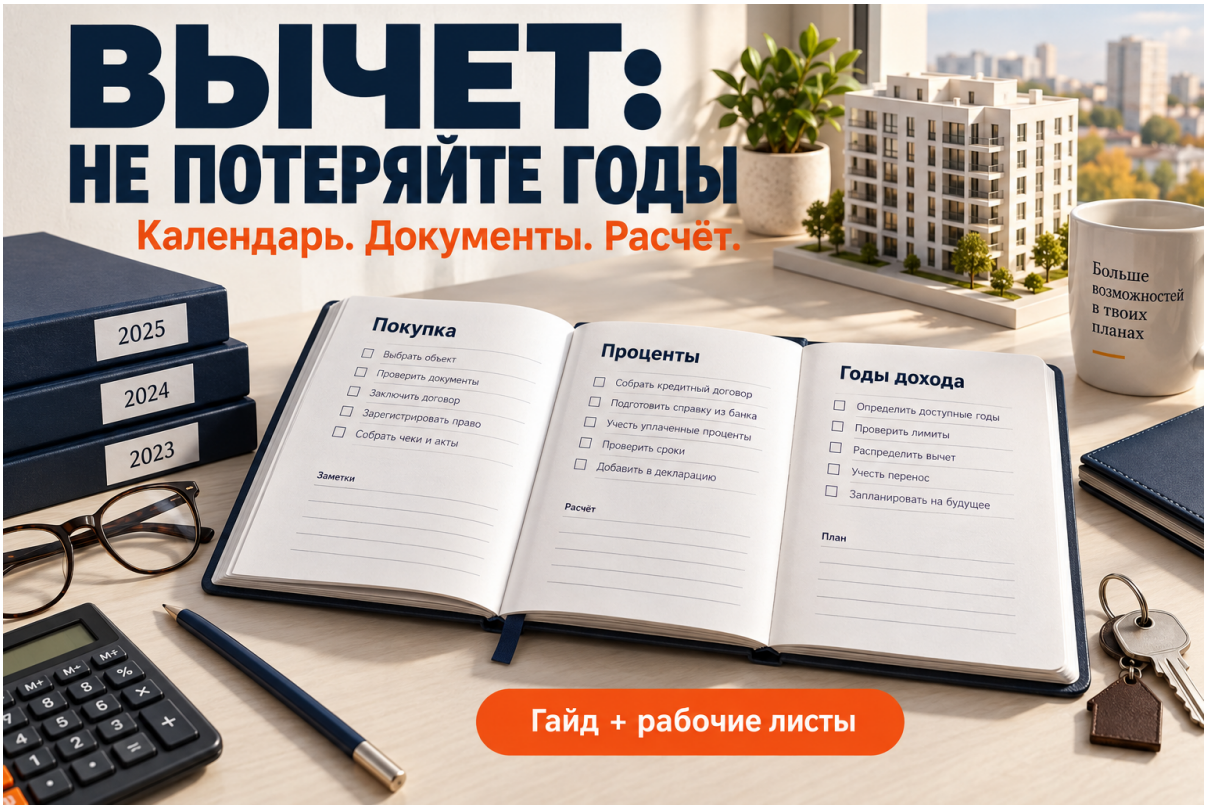
Пенсия и ипотечный вычет: карта периодов

Разложите покупку, проценты и доходы по годам. Проверьте заполненный Н-25, затем составьте свою таблицу остатков и папку документов для налогового расчёта.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Н-25: право в 2025 году, обращение в 2026-м. В модели используются 2025, 2024, 2023 и 2022 годы. Покупка и фактически уплаченные проценты учитываются раздельно.

Для риелтора. Н-25 — вымышленный пример при заданных условиях и зарплатном НДФЛ 13%. Это не декларация клиента и не обещание возврата. Для другой налоговой истории нужен собственный расчёт.

Н-25: сначала календарь и два вычета

Клиент считает, что пенсия исключает вычет, либо ожидает фиксированную сумму без проверки периодов, доходов и прежних заявлений.

Н-25	Условные данные	Статус модели
Пенсия	С 2021 года; работа по 2025-й	Перенос не исключён работой
Покупка	Готовая квартира 3,4 млн ₽	Право зарегистрировано в 2025
Проценты	180 000 ₽ уплачено за 2025	Целевой кредит 2025 года
Обращение	В 2026 году впервые	Исходные периоды проверяются
Прежние вычеты	Не использовались	Иных доходов и вычетов нет

Что собрать до расчёта возврата

- Дата возникновения права, пенсионный статус и год обращения.
- Договор покупки, регистрация и подтверждение допустимых расходов.
- Целевой кредит и справка о фактически уплаченных процентах по годам.
- Доходы, удержанный налог и использованные вычеты за каждый период.
- Отдельная история основного и процентного вычетов; вопросы специалисту.

Право, два реестра и налог по годам

1. Составьте календарь права и обращения

Запишите право по жилью, начало пенсии, доходные периоды и год обращения. Н-25: готовая квартира и право в 2025-м, пенсия с 2021-го, первое обращение в 2026-м.

Готово: Периоды выведены из фактов, а не скопированы из чужого примера.

Не делайте так: Считать датой права любой первый платёж по кредиту.

2. Разделите два вида расходов

Н-25: покупка 3,4 млн ₽, в пределах основного лимита 2 млн; уплаченные проценты 180 000. Целевой кредит оформлен в 2025-м. Будущие проценты и погашение тела долга сюда не добавляются.

Готово: Есть два отдельных реестра, документы и проверка прежнего использования.

Не делайте так: Назвать лимит расходов готовой суммой возврата.

3. Сверьте доходы и налог по годам

В Н-25 только зарплата резидента: 600, 700, 400 и 500 тыс. ₽ за 2025, 2024, 2023 и 2022 годы. Налог 13%: 78, 91, 52 и 65 тыс. ₽. Других доходов и вычетов нет.

Готово: Доход, налог и уже использованные суммы подтверждаются отдельно.

Не делайте так: Считать все пенсионные поступления налогом к возврату.

Какой период требует уточнения:

Остатки, документы и результат

4. Распределите остатки Н-25

Основной вычет по годам: 600, 700, 400 и 300 тыс. ₽. В 2022-м дополнительно 180 тыс. процентов. Возврат: 78, 91, 52 и 62,4 тыс. ₽; всего условно 283,4 тыс.

Готово: Суммы по годам не превышают доступные базы; остатки связаны между собой.

Не делайте так: Использовать одну и ту же сумму в двух периодах.

5. Соберите документы под строки расчёта

Свяжите каждый год с доходом, налогом, декларацией и остатком. Проверьте покупку, оплату, кредит и проценты. Если доступен упрощённый порядок, сверяйте данные и охваченные периоды.

Готово: У каждой строки есть подтверждение или конкретный незакрытый вопрос.

Не делайте так: Считать одну предзаполненную сумму проверкой всего переноса.

6. Передайте вопрос и сохраните историю

Попросите проверить даты, перенос, допустимые расходы и отдельный учёт процентов. Отметьте результат ФНС после проверки. Будущие проценты учитываются по фактической оплате и условиям.

Готово: Сохранены использованные суммы, остатки и следующий шаг.

Не делайте так: Включить расчётный возврат в доступные деньги до его получения.

Какой факт ещё не подтверждён:

Н-25: как получается 283 400 ₽

Н-25 вымышлен: налоговый резидент во все четыре года; только зарплата под 13%, без иных доходов, вычетов и возвратов. Основной вычет ранее не использован, процентный тоже. Нет исключённых источников оплаты и взаимозависимой сделки. Все суммы ниже — рубли.

Год	Доход	Покупка	Проценты	Возврат
2025	600 000	600 000	0	78 000
2024	700 000	700 000	0	91 000
2023	400 000	400 000	0	52 000
2022	500 000	300 000	180 000	62 400
Итого	2 200 000	2 000 000	180 000	283 400

2022: база после вычетов 500 000 - 300 000 - 180 000 = 20 000 ₽. Налог после 2 600 ₽; возврат 65 000 - 2 600 = 62 400 ₽. Общий итог модели: 260 000 + 23 400 = 283 400 ₽. Это не гарантированная сумма и не универсальный максимум.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
На пенсии уже ничего не вернуть	Проверим право, перенос и налог по допустимым годам
Вернут 13% всех платежей банку	Отделим фактические проценты от тела долга и прочих платежей

Пять блоков налоговой истории

Блок	Н-25	Что остаётся проверить
Основной вычет	2 млн ₽ в модели	Прежнее использование и расходы
Процентный вычет	180 000 ₽ за 2025	Оплата и целевой кредит
Годы	2025 → 2024 → 2023 → 2022	Право, пенсия и год обращения
Налог	Только зарплатный 13%	Все доходы и вычеты клиента
Результат	283 400 ₽ условно	Документы и проверка ФНС

Проверьте календарь и допущения

1. Каким документом подтверждена дата права?
2. С какого года человек получает пенсию и когда обращается?
3. Не использован ли уже основной или процентный вычет?
4. Какие проценты фактически оплачены, а какие только в графике?
5. Есть ли иные доходы, вычеты или другой режим расчёта налога?

18 проверок вычета по годам

Галочка означает подтверждённый результат. Если данных нет, перенесите вопрос в лист решений.

Право, сроки и расходы

- [ ] **Установить право.** дата и документ записаны. Если нет: проверить основание.
- [ ] **Подтвердить пенсию.** период известен. Если нет: уточнить статус.
- [ ] **Назвать год обращения.** календарь составлен. Если нет: пересчитать периоды.
- [ ] **Разделить вычеты.** два реестра готовы. Если нет: не смешивать расходы.
- [ ] **Проверить оплату.** допустимые источники установлены. Если нет: уточнить исключения.
- [ ] **Сверить прошлое.** использованные суммы найдены. Если нет: запросить историю.

Доходы и расчёт

- [ ] **Собрать справки.** доход и налог по годам. Если нет: не подставлять среднее.
- [ ] **Проверить виды дохода.** нужные правила определены. Если нет: не применять 13% ко всему.
- [ ] **Выделить проценты.** есть факт оплаты. Если нет: убрать будущий график.
- [ ] **Связать остатки.** год продолжает предыдущий. Если нет: исправить двойной учёт.
- [ ] **Ограничить базой.** вычет не больше доступного. Если нет: пересчитать распределение.
- [ ] **Пересчитать налог.** сумма после вычета получена. Если нет: не обещать весь удержанный налог.

Документы и следующий шаг

- [ ] **Связать документы.** каждая строка подтверждена. Если нет: указать недостающий файл.
- [ ] **Сверить годы справок.** периоды совпадают. Если нет: запросить нужный год.
- [ ] **Проверить готовые данные.** охват переноса понятен. Если нет: уточнить порядок подачи.
- [ ] **Передать безопасно.** согласие и канал определены. Если нет: не использовать общий чат.
- [ ] **Отделить расчёт от решения.** статус ФНС отмечен. Если нет: не обещать готовые деньги.
- [ ] **Сохранить историю.** использование и остатки записаны. Если нет: обновить после результата.

Карта периодов и остатков

Назовите реальные годы после проверки дат. Основной и процентный остатки ведите раздельно.

Право с: _____ Обращение в: _____

Период / право	Доход / налог / вычеты	Документ / остаток
Год возникновения права		
Предшествующий год 1		
Предшествующий год 2		
Предшествующий год 3		
Год обращения		

Периоды для проверки: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата сверки документов: _____

Реестр подтверждающих документов

Неизвестную сумму не заменяйте нулём. Сведения о доходах и документы передавайте только согласованному получателю.

Блок	Документ / год	Что подтверждает / вопрос
Покупка и регистрация		
Оплата и источники		
Кредит и проценты		
Доходы и налог		
Прежние декларации		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Годы взяты из чужого примера. Начните с собственной даты права и обращения..

Все платежи названы процентами. Нужна банковская разбивка фактической оплаты..

Один налог уже возвращали. Сверьте прежние декларации и остатки..

13% применено к любой ситуации. Проверьте виды доходов и правила года..

Возврат уже записан во взнос. До получения это не доступные деньги..

Согласуйте следующий шаг

Объясните расчёт клиенту

В Н-25 условно получается 283 400 ₽ по четырём годам: отдельно покупка и оплаченные проценты. Для вашего расчёта нужны даты, доходы, прежние вычеты и документы. После проверки будет понятно, какие суммы можно заявить и что ещё подтвердить.

Первое действие после чтения

Составьте четыре даты и два реестра расходов. Найдите документы по доходам и прежним вычетам, затем передайте конкретный вопрос о периодах и остатках налоговому специалисту.

Кто проверяет расчёт: _____

Незакрытый налоговый вопрос: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: после сделки клиенту не хватает ясного плана?

Диагностическая карта поможет улучшить сопровождение, объяснение финансовых вопросов и следующие шаги клиента. Она оценивает вашу работу, а не назначает налоговый возврат.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 19.09.2026 по статье 220 НК РФ в действующей редакции, статье 224 и материалам ФНС. Н-25 вымышлен, 13% относятся только к его условиям. Более позднее обращение и другая история требуют отдельной проверки.

НК РФ, статья 220: лимиты, проценты и перенос остатка

ФНС: имущественный вычет при покупке

Письмо ФНС: перенос остатка работающим пенсионером

НК РФ, статья 224: ставки НДФЛ