

Коллегия адвокатов «Регионсервис» — признанный межрегиональный лидер в вопросах правовой защиты бизнеса

www.regionservice.com

ПРАВОВОЙ ОБЗОР¹

31 июля 2026 г.

Тематический обзор Верховного Суда РФ №3/2026 о рассмотрении судами общей юрисдикции споров, связанных с применением отдельных положений законодательства о налогах и сборах

[Постановление Президиума Верховного Суда РФ от 25.03.2026 № 4А/2026](#)

25 марта 2026 г. Верховный Суд РФ выпустил Тематический обзор №3/2026 «О рассмотрении судами общей юрисдикции споров, связанных с применением отдельных положений законодательства о налогах и сборах». Ниже приводим наиболее важные позиции ВС РФ, связанные с налогообложением объектов недвижимости.

1. Продавец обязан уплатить НДС в случае, когда сделка признана недействительной, но последствия недействительности данной сделки по реализованному объекту недвижимости не применены (п. 12 Обзора).

По смыслу ст. 54 НК РФ налоговые последствия влекут не сами гражданско-правовые сделки, а совершаемые в их исполнение финансово-хозяйственные операции. Последствия недействительности сделки по спорному объекту недвижимости судом не применены, поскольку данный объект был уничтожен новым собственником после заключения договора купли-продажи, что подтверждено выпиской из ЕГРН, согласно которой объект недвижимости снят с регистрационного учета в связи с прекращением существования. Следовательно, требование налогового органа о взыскании с налогоплательщика задолженности по НДС, возникшей в связи с реализацией по договору купли-продажи объекта недвижимого имущества, правомерно.

2. У супруга (супруги) ИП не возникает обязанности по уплате НДС на сумму, полученную от сдачи в аренду в предпринимательских целях недвижимого имущества, находящегося в совместной собственности, если налог на такой доход в полном объеме уплачен ИП (п. 16 Обзора).

¹ Данный материал подготовлен исключительно в информационных целях и не является юридической консультацией или заключением.

Законодательство не запрещает ИП в предпринимательских целях сдавать в аренду недвижимое имущество, находящееся в совместной собственности его и супруга (супруги), если он получил на это нотариально удостоверенное согласие последнего. При наличии такого условия предприниматель имеет право заключать договоры аренды от своего имени. При этом полученный ИП доход в полном объеме облагается налогом. Доход от сдачи в аренду нежилого помещения в полном объеме отражен ИП в налоговой декларации. Со стороны супруги притязаний на данный доход не заявлено. При таких обстоятельствах основания для удержания с супруги ИП НДФЛ от суммы денежных средств, поступивших по договору аренды, отсутствовали. Иное толкование допускало бы двойное налогообложение в отношении одной и той же налоговой базы – полученного по договору аренды дохода, что законодательством о налогах и сборах не допускается.

3. Если кадастровая стоимость реализованного объекта недвижимости не была внесена в ЕГРН по состоянию на 1 января года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности, размер НДФЛ, подлежащий уплате в случае занижения налогооблагаемого дохода, может определяться исходя из рыночной стоимости реализованного объекта недвижимости (п. 17 Обзора).

Определение налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимости при исчислении НДФЛ от продажи недвижимого имущества возможно только при условии наличия сведений об их кадастровой стоимости в ЕГРН по состоянию на 1 января года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности. Отсутствие сведений о кадастровой стоимости объекта недвижимости в ЕГРН является препятствием для ее применения в целях налогообложения. При этом законодатель не исключает возможности при определении размера НДФЛ, подлежащего уплате, исходить из рыночной стоимости реализованного имущества в случае, когда его кадастровая стоимость в силу закона не может быть использована для целей налогообложения.

4. Для целей налогообложения дохода от реализации объекта недвижимости, приобретенного в виде объекта незавершенного строительства, минимальный предельный срок владения следует исчислять с даты регистрации в ЕГРН права собственности на образованный после завершения строительства объект (п. 18 Обзора).

10 мая 2016 г. налогоплательщик получил от матери по договору дарения объект незавершенного строительства со степенью готовности 14 %, право собственности на который зарегистрировано 19 мая 2016 г. Жилой дом построен и введен в эксплуатацию в декабре 2016 г., технический паспорт составлен 5 декабря 2016 г., 21 декабря 2016 г. жилой дом поставлен на государственный кадастровый учет и ему присвоен кадастровый номер. 29 августа 2017 г. налогоплательщик обратился с заявлением о государственной регистрации права собственности на жилой дом одновременно с заявлением о прекращении права собственности на объект незавершенного строительства. Право собственности на жилой дом зарегистрировано 6 сентября 2017 г., объект незавершенного строительства снят с кадастрового учета 7 сентября 2017 г. Таким образом, в 2020 году налогоплательщик реализовал не объект незавершенного строительства, приобретенный по договору дарения 10 мая 2016 г., а созданный им в декабре 2016 г. новый объект недвижимости – жилой дом, в связи с чем минимальный предельный срок владения таким объектом исчисляется с даты государственной регистрации права собственности на жилой дом и составляет не три года, а пять лет.

5. Минимальный предельный срок владения собственником реализованной квартирой, ранее переданной ему Фондом поддержки обманутых дольщиков в качестве меры поддержки обманутых дольщиков, исчисляется с даты полной

оплаты стоимости жилого помещения по соответствующему договору долевого участия (п. 19 Обзора).

Как установил суд, расходы, связанные с приобретением в собственность жилого помещения, налогоплательщик понес не в 2021 году при заключении с фондом поддержки обманутых дольщиков договора о безвозмездной передаче имущественного права требования на жилое помещение и соглашения о передаче квартиры в качестве меры поддержки в результате признания застройщика банкротом, а при внесении оплаты жилищно-строительному кооперативу во исполнение договора, заключенного 29 апреля 2013 г. Согласно п. 2 ст. 217.1 НК РФ срок владения жилым помещением, приобретенным налогоплательщиком по договору участия в долевом строительстве, по договору об участии в жилищно-строительном кооперативе исчисляется с даты полной оплаты его стоимости. Следовательно, срок владения налогоплательщиком реализованной 15 мая 2021 г. квартирой для целей налогообложения необходимо исчислять с даты полной оплаты им стоимости жилого помещения по договору с жилищно-строительным кооперативом, т. е. с 29 апреля 2013 г., в связи с чем полученный налогоплательщиком от реализации данной квартиры доход подлежал освобождению от налогообложения.

6. Минимальный предельный срок владения жилым помещением, приобретенным с использованием средств материнского (семейного) капитала, исчисляется с даты использования указанных средств членом семьи налогоплательщика – владельцем сертификата на материнский (семейный) капитал (п. 20 Обзора).

Приобретенные по договору купли-продажи с участием средств материнского капитала объекты недвижимости не могут быть оформлены в собственность без учета интересов детей, которые в силу закона признаются участниками долевой собственности на объект недвижимости, приобретенный с использованием средств материнского капитала. При этом по смыслу положений п. 2 ст. 8.1, п. 2 ст. 218, п. 2 ст. 223 ГК РФ при приобретении жилого помещения с использованием средств материнского (семейного) капитала право общей долевой собственности у родителей и детей на такое имущество возникает с момента использования материнского (семейного) капитала и приобретения права собственности на жилое помещение лицом, использовавшим средства материнского (семейного) капитала. Соответственно, действия титульного собственника по регистрации долей в праве на основании соглашения об их определении не являются сделкой, направленной на приобретение или отчуждение имущества (долей), и не отменяют права собственности на доли, подлежащие оформлению на детей.

7. Имущественный налоговый вычет в размере 1 млн руб. подлежит распределению между сособственниками-продавцами, реализовавшими свои доли в праве по одному договору, пропорционально их долям в проданном объекте (предмете договора), а не пропорционально их долям в праве собственности на весь объект (п. 23 Обзора).

По смыслу подп. 1 п. 2 ст. 220 НК РФ имущественный налоговый вычет предоставляется на объект сделки, то есть на имущество, реализованное по договору купли-продажи. Судом установлено, что з/у целиком не был предметом сделки, в данном случае по договору купли-продажи реализованы принадлежащие трем собственникам три доли суммарно, образующие не весь з/у, а лишь его часть. Между тем налоговый орган определил размер предоставленного налогоплательщику имущественного налогового вычета пропорционально его доле в праве собственности на весь з/у, а не в проданном объекте недвижимого имущества. Таким образом, расчет налогового вычета произведен налоговым органом неверно. Кроме того, ошибочный расчет налогового вычета повлек

необоснованное увеличение начисленного налогоплательщику НДФЛ, поэтому решение налогового органа было признано незаконным.

8. Налогоплательщик вправе уменьшить сумму дохода, полученную от реализации объекта недвижимого имущества, на сумму фактически произведенных и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением данного имущества, в т. ч. в случае, если он подтвердил понесенные расходы в ходе налоговой проверки либо в суде (п. 24 Обзора).

Как установил суд, налогоплательщик при переписке с налоговым органом ссылался на то, что реализованная им квартира была приобретена по договору купли-продажи за счет собственных средств, а также заемных средств по кредитному договору. Также из решений налогового органа следовало, что при проведении налоговой проверки у налогового органа имелись документы, подтверждающие расходы на приобретение данной квартиры, в том числе кредитный договор, государственный сертификат на материнский капитал. Таким образом, отсутствие заявления налогоплательщика об уменьшении налоговой базы на фактически произведенные расходы не могло служить основанием для отказа в их учете, поскольку доказательства их несения представлены в ходе проведения налоговой проверки и право выбора способа определения налоговой базы по НДФЛ принадлежало налогоплательщику в соответствии с подп. 2 п. 2 ст. 220 НК РФ.

КЛЮЧЕВЫЕ КОНТАКТЫ



Анна Жолобова

Управляющий партнер офиса
Коллегии в г. Москве, руководитель
практики «Недвижимость и
строительство»

a.zholobova@regionservice.com

Тел.: +7(495) 250-06-50