



**Комментарий Head Of Tax
к Постановлению КС РФ от
15.01.2026 № 1-П,
посвященному вопросу
взимания НДФЛ при
неравноценном обмене
недвижимости**



https://t.me/head_of_tax

Определение налоговой базы по НДФЛ при неравноценном обмене недвижимости

15 января 2026 года Конституционный суд Российской Федерации («КС РФ») [выпустил](#) постановление № 1-П («Постановление»), в котором рассмотрел вопрос о порядке исчисления налога на доходы физических лиц («НДФЛ») при неравноценном обмене земельных участков.

1. Фабула дела

Согласно фабуле дела, гражданка Селюкова Л.А. («Заявитель») по договору мены передала в пользу физического лица принадлежащий ей земельный участок кадастровой стоимостью 2,9 млн рублей (категория земель сельскохозяйственного назначения). В обмен Заявитель получила земельный участок той же категории с меньшей кадастровой стоимостью – 422 тыс. рублей. При этом по договору мены объекты признавались равноценными, по 500 тыс. рублей каждый.

По мнению налогового органа, при мене недвижимости должно применяться правило п. 2 ст. 214.10 Налогового кодекса Российской Федерации («НК РФ»), согласно которому, если доход от продажи недвижимости меньше 70% от ее кадастровой стоимости, налоговая база по НДФЛ определяется как сумма, равная 70% от кадастровой стоимости переданного объекта.

Поскольку полученный Заявителем доход (500 тыс. рублей) был меньше 70% от кадастровой стоимости отчужденного земельного участка, налоговый орган доначислил Заявителю НДФЛ с дохода, равного 70% от кадастровой стоимости переданного по договору мены земельного участка (2,9 млн рублей x 70%).

Заявитель с подходом налогового органа не согласилась. По ее мнению, доход по договору мены должен определяться исходя из стоимости полученного, а не переданного объекта недвижимости.

Позицию Заявителя поддержали суды первой и апелляционной инстанции. Однако кассационный суд отменил судебные акты, принятые нижестоящими инстанциями. Кассация указала, что, поскольку доход Заявителя от обмена земельных участков (500 тыс. рублей) меньше, чем 70% от кадастровой стоимости отчужденного участка, в силу п. 2 ст. 214.10 НК РФ во взаимосвязи с п. 2 ст. 576 Гражданского кодекса Российской Федерации («ГК РФ») доход определяется как 70% от кадастровой стоимости переданного земельного участка.

При новом рассмотрении дела суды отказали Заявителю в удовлетворении требований, имплементировав правовую позицию кассации. Определением судьи Верховного суда Российской Федерации («ВС РФ»), с которым согласился Председатель ВС РФ, Заявителю отказано в передаче жалобы на рассмотрение в судебном заседании коллегии по административным делам ВС РФ.

Заявитель обратилась в КС РФ с жалобой на нарушение ее конституционных прав п. 2 ст. 214.10 НК РФ и п. 2 ст. 576 ГК РФ в той части, в которой они позволяют налоговым органам определять доход для целей взимания НДФЛ исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества, отчужденного налогоплательщиком по договору мены, в частности, когда стоимость отчужденного объекта существенно превышает стоимость приобретенного по такому договору объекта.

Тот же подход к налогообложению доходов по договору мены исходя из кадастровой стоимости передаваемого объекта сформулирован в разъяснениях финансовых органов (см., например, письмо Минфина России от 29 декабря 2023 года № 03-04-05/128182) и ранее находил поддержку в судебной практике (см., например, кассационное определение Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 21 июня 2023 года № 88а-6003/2023).

2. Позиция КС РФ

КС РФ признал положения п. 2 ст. 214.10 НК РФ не соответствующими Конституции РФ в той степени, в которой они во взаимосвязи с п. 2 ст. 567 ГК РФ допускают произвольное разрешение вопроса об определении дохода, облагаемого НДФЛ, применительно к добросовестному налогоплательщику - физическому лицу, совершающему мену недвижимости в целях, не связанных с предпринимательской деятельностью.

Федеральному законодателю предписано внести в регулирование изменения, направленные на устранение выявленной неопределенности.

До внесения изменений при неравноценном обмене НДФЛ взимается с положительной разницы между кадастровой стоимостью полученного объекта (более дорогого) и кадастровой стоимостью переданного объекта (с учетом выплаченных по договору денежных средств, если мена производилась с доплатой). Если кадастровая стоимость не определена или не подлежит применению, в целях НДФЛ применяется рыночная стоимость, определяемая налоговым органом на основании отчета об оценке.

3. Ключевые тезисы КС РФ

В содержательном аспекте Постановление КС РФ можно разделить на две части. В первой части КС РФ приводит обоснование, почему применение п. 2 ст. 214.10 НК РФ к отношениям по договору мены недвижимости со ссылкой на п. 2 ст. 567 ГК РФ необоснованно. Во второй части КС РФ комментирует, как должен исчисляться НДФЛ при мене недвижимости разной стоимости. Рассмотрим каждую часть Постановления КС РФ в отдельности.

Оценка применимости п. 2 ст. 214.10 НК РФ к мене недвижимости

По данному вопросу позиция КС РФ основана на следующих тезисах:

- ст. 214.10 НК РФ по ее буквальному смыслу применяется только к купле-продаже и получению недвижимого имущества в порядке дарения (п. 2 Постановления);
- с гражданско-правовой точки зрения договор мены и договор купли-продажи хоть и имеют определенные сходства, однако являются самостоятельными правовыми конструкциями: в купле-продаже у продавца возникает денежное требование к покупателю об оплате товара, в то время как в мене у обеих сторон отношений такое требование, как правило, отсутствует, и основной интерес каждой из сторон заключается в получении встречного предоставления в натуральной форме (п. 3.1 Постановления);
- гражданское законодательство устанавливает презумпцию равноценности обмениваемых товаров, но в то же время допускает и неэквивалентный обмен. В последнем случае сторона, получившая объект большей стоимости, должна произвести в пользу другой стороны доплату, если иное не предусмотрено договором мены;
- отсылка к тому, что к договору мены могут применяться правила о купле-продаже, содержащаяся в п. 2 ст. 567 ГК РФ, сама по себе не означает, что к мене применяется антиуклонительное правило п. 2 ст. 214.10 НК РФ, потому что гражданское законодательство в принципе не регулирует налоговые последствия сделок;
- применение п. 2 ст. 214.10 НК РФ к мене недвижимости со ссылкой на расхождение стоимостей обмениваемых объектов может привести к взиманию с обеих сторон договора мены НДФЛ в нарушение базовых правил определения экономической выгоды (в частности, в отсутствие прироста стоимости имущества) (п. 3.2 Постановления);

- различие в стоимости обмениваемой недвижимости само по себе не приводит к наступлению негативных экономических последствий и может не иметь значения для определения налоговых последствий обмена. Однако если отклонение является многократным и у такого отклонения нет разумных причин, это может приводить к возникновению налоговых последствий для той стороны, которая получила объект большей стоимости в отсутствие эквивалентного встречного предоставления.

Методика определения налоговой базы по НДФЛ при неравноценном обмене

По данному вопросу позиция КС РФ основана на следующих тезисах:

- КС РФ обратил внимание на то, что в судебной практике сложилось два подхода к методике определения дохода в целях исчисления налоговой базы по НДФЛ. Согласно первому подходу, существовавшему до 2015 года, при равноценной мене налоговая база не определяется, НДФЛ не взимается. Согласно второму подходу, преобладающему в практике с 2015 года, доход по НДФЛ при равноценной мене определяется по стоимости объекта, полученного каждой из сторон в качестве встречного предоставления;
- при этом ни из закона, ни из выводов практики не следует ответ на вопрос, по какой конкретно стоимости определяется доход: (1) по указанной в договоре мены, (2) по рыночной или (3) по кадастровой (п. 3.5 Постановления). Выявленная неопределенность не позволяет гражданам разумно предвидеть налоговые последствия совершаемых ими сделок, а также приводит к тому, что НДФЛ начинает взиматься не с реального дохода, а с имущественных потерь (п. 4 Постановления);
- поскольку мена может быть как равноценной, так и неравноценной, вменение дохода той стороне сделки, которая получила недвижимость большей стоимости, может быть осуществлено налоговым органом в случае опровержения презумпции эквивалентного (равного) обмена. При этом во внимание должны приниматься обстоятельства, опосредующие неравноценный обмен, такие как переезд, улучшение жилищных условий и т.д.;
- поскольку из закона прямо не следует ответ на вопрос, какую экономическую характеристику недвижимости необходимо использовать для расчета дохода физического лица (в случае опровержения презумпции эквивалентного обмена налоговым органом), таковой характеристикой выступает кадастровая стоимость. Кадастровая стоимость, по мнению КС РФ, не лишена экономического основания и имеет связь с рыночной стоимостью (п. 5.2 Постановления);
- в случае опровержения презумпции равноценности налоговая база по НДФЛ определяется как положительная разница между кадастровой стоимостью полученного имущества (большей стоимости) и кадастровой стоимостью отчужденного имущества (меньшей стоимости). Если же кадастровая стоимость не определена или не подлежит применению, расчет дохода производится по рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке (п. 5.2 Постановления).

4. Комментарий Head Of Tax

Во-первых, необходимо обратить внимание на то, что указанное Постановление КС РФ не меняет общий подход к определению налоговых последствий по НДФЛ по договору мены, который существует в судебной практике с 2015 года.

Этот подход предполагает, что даже при равноценном обмене каждая из сторон должна рассчитать полученный доход по стоимости полученного встречного предоставления, поскольку передача имущества признается реализацией в налоговых целях согласно ст. 39 НК РФ и такая реализация происходит на возмездных началах. К полученному

доходу каждой из сторон может применяться имущественный вычет, предусмотренный ст. 220 НК РФ, а также освобождение по давности владения, предусмотренное ст. 217 НК РФ.

Таким образом, если отсутствуют основания для применения освобождения по давности владения, у каждой из сторон договора мены есть право уменьшить полученный доход в виде стоимости встречного предоставления на исторические затраты, связанные с приобретением отчуждаемого объекта. Если у одной или обеих сторон затраты будут равны или превысят доход, НДФЛ не уплачивается. Этим обеспечивается равный подход к налогообложению доходов граждан, отчуждающих недвижимость по договору мены и по договору купли-продажи (п. 6 Постановления).

Норма п. 2 ст. 214.10 НК РФ при определении дохода по мене применению не подлежит.

Пример №1. Допустим, два физических лица-налоговых резидента РФ обменялись земельными участками. Кадастровая стоимость одного земельного участка составила 12 млн рублей, а кадастровая стоимость другого земельного участка составила 10 млн рублей.

По условиям договора мены земельные участки признаны равноценными и оценены сторонами в 10 млн рублей. Исторические затраты на покупку каждого из объектов составили 8 млн рублей. Освобождение по давности владения не применяется. С учетом имущественного вычета в размере фактических расходов на приобретение недвижимости налоговая база по НДФЛ у каждого физического лица составит 2 млн рублей. НДФЛ к уплате каждым физическим лицом составит 260 тыс. рублей (2 млн рублей x 13%).

Поскольку отклонение кадастровой стоимости одного из участков от цены в договоре мены несущественно и презумпция равноценности не опровергнута, в налоговых целях принимается цена по договору мены. Стороне, получившей недвижимость с кадастровой стоимостью 12 млн рублей, не вменяется дополнительный доход (в виде положительной разницы кадастровых стоимостей полученного и переданного объектов).

Во-вторых, Постановление КС РФ посвящено вопросу предотвращения налоговых злоупотреблений в ситуациях, когда под видом равноценных объектов обменивается недвижимость разной стоимости. Если у такого обмена нет разумных оснований, считается, что сторона, которой был передан более дорогой объект, получила часть его стоимости безвозмездно, а значит, должна уплатить с этой части НДФЛ.

Принципиальная возможность возникновения такого дохода хорошо иллюстрирует тезис КС РФ о том, что между договором купли-продажи и договором мены, несмотря на некоторых сходства, нельзя ставить знак равенства. В договоре купли-продажи стоимость денег, которые получает продавец от покупателя, не может отличаться от их номинала. В то время как в мене вполне возможна ситуация, когда во исполнение встречного обязательства, оцененного сторонами в 10 млн рублей (цена по договору мены), каждой из сторон могут быть переданы объекты разной стоимости (например, 5 млн рублей и 20 млн рублей соответственно).

В этом ключе необходимо подчеркнуть, что «цена», «ценность» и «стоимость» вещи – это понятия, которые не тождественны друг другу. Ценность вещи является субъективным фактором, который предопределяет формирование цены в сделке между конкретными лицами (с учетом особенностей их отношений, пожеланий, предпочтений, потребностей в момент заключения договора и др.). Напротив, стоимость – это объективный показатель, который не зависит от субъективных предпочтений сторон. Он учитывает ценообразующие факторы и, например, может давать ориентир, за какую сумму объект недвижимости с большей долей вероятности может быть отчужден на открытом рынке.

Учитывая, что в договоре мены более дорогой по стоимости объект может иметь меньшую субъективную ценность для его приобретателя, налоговым органам в каждом конкретном случае необходимо доказывать, что сформированная сторонами по договору цена не имеет под собой разумных оснований и указана в качестве таковой для занижения дохода

и НДФЛ. Если презумпция равноценности не опровергнута, в налоговых целях должна приниматься цена, указанная сторонами по договору мены (в примере выше – 10 млн рублей).

В-третьих, для опровержения презумпции равноценности мены недвижимости налоговые органы должны доказать не только многократное (в два и более раз) отклонение кадастровой стоимости объекта недвижимости от цены, указанной в договоре, но и то, что такое отклонение не было обусловлено разумными причинами.

Учитывая профискальный подход судов к рассмотрению налоговых споров, можно предположить, что на практике налогоплательщикам придется предпринимать существенные усилия для обоснования своих нужд и предпочтений, которые привели к признанию разных по стоимости объектов равноценными. Нельзя исключить, что эти обстоятельства вовсе могут игнорироваться налоговыми органами и судами, а основная линия доказывания будет строиться только на существенном отклонении цены в мене от кадастровой стоимости.

Пример №2. Допустим, два физических лица-налоговых резидента РФ обменялись земельными участками. Кадастровая стоимость одного земельного участка составила 100 млн рублей, а кадастровая стоимость другого земельного участка составила 10 млн рублей.

По условиям договора мены земельные участки признаны равноценными и оценены сторонами в 10 млн рублей. Исторические затраты на покупку каждого из объектов составили 8 млн рублей. Освобождение по давности владения не применяется.

С учетом имущественного вычета в размере фактических расходов на приобретение недвижимости налоговая база по НДФЛ у каждого физического лица составит 2 млн рублей.

Поскольку отклонение кадастровой стоимости одного из участков от цены в договоре мены существенно (более чем в два раза) и разумные обоснования признания земельных участков равноценными отсутствуют, физическому лицу, получившему недвижимость с кадастровой стоимостью 100 млн рублей, вменяется дополнительный доход в виде положительной разницы кадастровых стоимостей полученного и переданного объектов, т.е. в размере 90 млн рублей (100 млн рублей – 10 млн рублей).

Итого в целях НДФЛ доход первого физического лица составляет 2 млн рублей, а второго физического лица – 92 млн рублей.

В-четвертых, обращает на себя внимание то обстоятельство, что при подтверждении налогового злоупотребления КС РФ предложил считать облагаемый НДФЛ доход как дельту в виде разницы стоимостей (т.е. кадастровая стоимость полученного объекта минус кадастровая стоимость переданного объекта). Рыночная стоимость, указанная в отчете об оценке, может использоваться для расчета дохода, если кадастровая стоимость недвижимости не определена либо не применяется.

С одной стороны, это логичный подход, который позволяет оптимизировать государственные издержки на проведение рыночной оценки в каждом конкретном случае для опровержения презумпции эквивалентного обмена.

С другой стороны, кадастровая стоимость недвижимости определяется методом массовой оценки и может существенно превышать рыночную стоимость объекта. Обычно для приведения кадастровой стоимости к уровню рыночной используется специальный порядок, предусмотренный Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

В то же время, если предположить, что этот порядок гражданином не использовался, возникает закономерный вопрос, может ли физическое лицо в рамках налогового спора представить отчет независимого оценщика, подтверждающий, что рыночная стоимость

объекта существенно ниже кадастровой, чтобы суд произвел перерасчет дохода с применением рыночной, а не кадастровой стоимости.

Аргументами «за» такой подход могут служить как принцип экономического основания налога, воплощенный в п. 3 ст. 3 НК РФ, так и принцип приоритета индивидуальной оценки недвижимости над оценкой, проведенной массовым методом.

В-пятых, с точки зрения влияния на практику позиция КС РФ о предотвращении налоговых злоупотреблений при мене разных по стоимости объектов с большей долей вероятности будет экстраполирована и на те договоры, в рамках которых недвижимость меняется на движимость, а также на обмен движимого имущества. Мы не усматриваем для этого концептуальных препятствий.

Единственным отличием будет, пожалуй, то, что при появлении в сделке движимого имущества в целях опровержения презумпции налоговому органу будет требоваться документальное подтверждение его рыночной стоимости (отчет оценщика), что усложняет процесс сбора доказательственной базы.

В-шестых, по нашему мнению, позиция КС РФ может применяться и при определении налоговых последствий по налогу на прибыль. В случае опровержения презумпции равноценного обмена организации, получившей более дорогой актив, может быть вменен внереализационный доход на основании п. 8 ст. 250 НК РФ (безотносительно того, какой финансовый результат получен этой стороной при реализации).

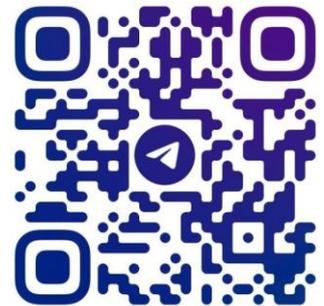
С уважением,
Head Of Tax



Евгения Заинчуковская



Андрей Шептий



@HEAD_OF_TAX