

Правовой разбор: НДФЛ при мене земельного участка с жилым домом на квартиру

1. Краткая постановка вопроса

Гражданин передаёт в собственность другой стороны земельный участок с расположенным на нём жилым домом, а взамен получает квартиру; обмен оформляется договором мены без денежной доплаты. Право собственности на квартиру у второй стороны возникло в 2016 году, право собственности на жилой дом у первого участника — в 2026 году и зарегистрировано по основанию «строительство» (вновь созданный объект), кадастровая стоимость дома составляет 16 млн руб., квартира оценена сторонами в 13 млн руб. Ключевой вопрос: обязан ли собственник дома уплатить НДФЛ, поскольку пятилетний срок владения к моменту сделки не истёк, и если да — как в этом случае определяется налоговая база и можно ли её уменьшить расходами на строительство. Разбор построен так, чтобы охватить все существенные версии: квалификацию мены как реализации, момент признания дохода, применимый минимальный срок владения домом и земельным участком по отдельности, порядок определения базы (стоимость полученного имущества против правила «кадастровая стоимость $\times 0,7$ ») и варианты уменьшения базы вычетами и документально подтверждёнными расходами.

Раздел I. Является ли мена реализацией имущества и возникает ли у каждой стороны доход, облагаемый НДФЛ

Версия 1 (основная, доминирующая): мена — это две встречные реализации, доход возникает у обеих сторон

Договор мены регулируется ст. 567 ГК РФ, при этом по п. 2 ст. 567 ГК РФ к договору мены применяются соответственно правила о купле-продаже, если это не противоречит существу мены. Значит, каждая сторона выступает одновременно и «продавцом» своего объекта, и «покупателем» встречного объекта. По п. 1 ст. 570 ГК РФ (если законом или договором не предусмотрено иное) право собственности на обмениваемые объекты переходит к сторонам

одновременно, после исполнения обязательств передать соответствующие объекты обеими сторонами.

Налоговая квалификация прямо следует из п. 1 ст. 39 НК РФ: реализацией товаров признаётся передача на возмездной основе права собственности на товары, **в том числе обмен товарами**. Недвижимое имущество, находящееся в Российской Федерации, и доходы от его реализации отнесены к объекту обложения НДФЛ (подп. 5 п. 1 ст. 208 НК РФ, ст. 209 НК РФ, п. 3 ст. 210 НК РФ). Доходом для целей налогообложения признаётся экономическая выгода в денежной или натуральной форме (ст. 41 НК РФ), а встречное предоставление в виде квартиры как раз и образует такую выгоду.

Отсутствие денежной доплаты на квалификацию не влияет: возмездность мены обеспечивается самим встречным предоставлением, а не денежными расчётами. Более того, п. 2 ст. 572 ГК РФ прямо указывает, что при наличии встречной передачи вещи договор не признаётся дарением, — следовательно, конструкция «обмен без доплаты» не превращается в безвозмездную передачу и не исключает реализацию для целей ст. 39 НК РФ.

Версия 2 (защитная, встречающаяся в бытовых рассуждениях): «обмен равноценный, денег никто не получил — дохода нет»

Эта позиция несостоятельна. Во-первых, ст. 41 НК РФ допускает доход и в натуральной форме; получение квартиры стоимостью 13 млн руб. — это очевидная экономическая выгода. Во-вторых, п. 1 ст. 39 НК РФ прямо называет обмен товарами в качестве реализации. В-третьих, ст. 568 ГК РФ, устанавливая презумпцию равноценности обмениваемых товаров, определяет лишь гражданско-правовой механизм расчётов, но не устраняет факт получения имущества. Практический смысл этой версии сводится не к отсутствию налога, а к возможности уменьшить базу на вычеты и расходы (раздел VI настоящего разбора) — то есть к снижению или обнулению налога, но не к освобождению от обязанности декларировать доход.

Версия 3 (рисковая): занижение стоимостей в договоре может повлечь претензии о притворности или о безвозмездности части сделки

Если в договоре мены указать стоимость дома 16 млн руб. и стоимость квартиры 13 млн руб., не предусмотрев доплату, возникает внутреннее противоречие: по п. 2 ст. 568 ГК РФ при неравноценности обмениваемых товаров сторона обязана оплатить разницу. Отсутствие доплаты может быть истолковано как признак притворности либо как частичная безвозмездность. Само по себе это не переqualифицирует мену в дарение (п. 2 ст. 572 ГК РФ),

но создаёт спорную ситуацию и риск того, что налоговый орган будет отталкиваться в расчёте от иных величин (см. раздел V). Практический вывод: в договоре следует корректно распределить стоимости обмениваемых объектов (см. рекомендации в разделе X).

Практический вывод по разделу I

Мена квартиры на земельный участок с жилым домом признаётся реализацией для целей НДФЛ у обеих сторон (п. 1 ст. 39 НК РФ), у каждой стороны возникает доход, определяемый стоимостью получаемого имущества. Доплата отсутствует — значения не имеет. Домовладелец обязан рассчитать НДФЛ и, если объект не подпадает под освобождение по ст. 217.1 НК РФ, задекларировать доход.

Раздел II. Момент признания дохода и налоговый период

Версия 1 (основная): дата государственной регистрации перехода права

Право собственности на вновь созданный объект недвижимости возникает с момента государственной регистрации (ст. 219 ГК РФ, п. 1 ст. 131 ГК РФ). При мене по умолчанию право собственности переходит к обеим сторонам одновременно (п. 1 ст. 570 ГК РФ), а передача недвижимости оформляется по правилам ст. 556 ГК РФ, применяемой через п. 2 ст. 567 ГК РФ. Соответственно доход от реализации недвижимости признаётся полученным на дату государственной регистрации перехода права собственности (п. 1 ст. 223 НК РФ, ст. 570 ГК РФ). Налоговый период — календарный год (ст. 216 НК РФ), то есть в рассматриваемой ситуации это 2026 год, а декларацию следует подать в 2027 году (ст. 229 НК РФ).

Версия 2 (альтернативная): дата передачи по передаточному акту

Встречается подход, согласно которому моментом реализации является дата фактической передачи объекта по акту (ст. 556 ГК РФ). Практического значения это, как правило, не имеет — акт и государственная регистрация обычно следуют друг за другом в пределах одного налогового периода. Значение расхождение приобретает лишь на стыке годов (например, акт в

декабре, регистрация в январе): тогда возможен спор о том, в каком периоде возник доход, а для ст. 217.1 НК РФ — о дате окончания срока владения.

Версия 3: договорная асинхронность перехода права

Пункт 1 ст. 570 ГК РФ позволяет сторонам предусмотреть иной момент перехода права собственности. Если договор мены предусмотрит одновременный переход права (например, сначала регистрация права на квартиру, затем на дом), у сторон окажутся разные налоговые периоды и разные даты окончания сроков владения. Для домовладельца это может быть как вредно, так и полезно в зависимости от дат, однако стандартная конструкция — одновременный переход (п. 1 ст. 570 ГК РФ), и её следует придерживаться, чтобы не создавать неопределённости.

Практический вывод по разделу II

Доход у обеих сторон возникает в 2026 году — в момент государственной регистрации перехода прав при мене (п. 1 ст. 570 ГК РФ, п. 1 ст. 223 НК РФ). Расхождение возможно только при нестандартном договорном регулировании момента перехода права либо при «стыке» календарных лет между актом передачи и регистрацией.

Раздел III. Минимальный предельный срок владения жилым домом: пять лет или три года

Версия 1 (общее правило): пять лет

По п. 2 ст. 217.1 НК РФ доходы от продажи объекта недвижимого имущества освобождаются от налогообложения, если объект находился в собственности налогоплательщика в течение минимального предельного срока владения и более. В случаях, не указанных в п. 3 ст. 217.1 НК РФ, этот срок составляет пять лет (п. 4 ст. 217.1 НК РФ). Для жилого дома, право собственности на который зарегистрировано в 2026 году, пятилетний срок истекает в 2031 году. Сделка в 2026 году под освобождение не подпадает.

Начало течения срока определяется датой государственной регистрации права собственности на вновь созданный объект (ст. 219 ГК РФ); для наследственного имущества установлено специальное правило — срок исчисляется со дня открытия наследства. Никаких иных изъятий для «самоотроя», легализованного по «дачной амнистии», ст. 217.1 НК РФ не содержит: льготный характер имеет только дата регистрации права.

Версия 2 (специальное основание): три года, если дом — единственное жильё

Пункт 3 ст. 217.1 НК РФ предусматривает сокращённый трёхлетний срок, в частности, когда право собственности получено в порядке наследования или по договору дарения от члена семьи (близкого родственника) (подп. 1), в результате приватизации (подп. 2), по договору пожизненного содержания с иждивением (подп. 3), а также в отношении единственного жилого помещения — подп. 4 п. 3 ст. 217.1 НК РФ, введённый Федеральным законом от 26.07.2019 № 210-ФЗ и действующий с 1 января 2020 года.

Жилой дом является жилым помещением (ст. 15, 16 ЖК РФ), поэтому правило о единственном жилье к нему в принципе применимо. Однако в рассматриваемой ситуации это основание спасательной силы не имеет: дом зарегистрирован в 2026 году, сделка предполагается в том же году, а трёхлетний срок к моменту мены не истёк даже теоретически. Дополнительно учтите, что правило о единственности содержит специальные условия подсчёта (в частности, оно не учитывает жилое помещение, приобретённое налогоплательщиком в течение короткого периода — 90 календарных дней — до даты продажи продаваемого жилья; конкретные условия подлежат проверке по датам сделки). Практический смысл этого основания появляется только при переносе сделки: если обмен состоится не ранее чем через три года после регистрации права на дом (при соблюдении условий единственности) либо через пять лет — при их несоблюдении, НДФЛ не возникнет вовсе.

Версия 3 (спорная): исчисление срока с более ранней даты (ранее зарегистрированный объект незавершённого строительства, реконструкция)

В практике встречается подход, согласно которому если объект не создаётся заново, а изменяется (реконструкция), либо если ранее уже было зарегистрировано право на объект незавершённого строительства, срок владения может исчисляться с даты первоначальной регистрации. Этот подход спорен и неоднороден в правоприменении; налоговые органы по общему правилу настаивают на дате регистрации права на жилой дом (ст. 219 ГК РФ), поскольку именно с ней связано возникновение права на вновь созданный объект. В приведённой фабуле («право возникло на основании строительства», 2026 год) оснований для такого заявления не видно; версия имеет смысл только при наличии документально подтверждённой более ранней регистрации права на незавершённый объект или при реконструкции ранее учтённого дома.

Практический вывод по разделу III

При регистрации права собственности на дом в 2026 году и мене в том же году освобождение по ст. 217.1 НК РФ неприменимо ни по пятилетнему (п. 4 ст. 217.1 НК РФ), ни по трёхлетнему (п. 3 ст. 217.1 НК РФ) основанию. НДФЛ у собственника дома возникнет. Легальный способ его избежать в будущем — отсрочка сделки до истечения соответствующего срока.

Раздел IV. Земельный участок как самостоятельный объект налогообложения

Мена предполагает передачу двух объектов — земельного участка и жилого дома. Это два самостоятельных объекта недвижимости, по каждому из них срок владения и налоговые последствия считаются отдельно.

- Если право собственности на земельный участок возникло более пяти лет назад, доход от его передачи освобождается от налогообложения по п. 2 и п. 4 ст. 217.1 НК РФ, и вопрос о базе по участку не возникает вовсе.
- Если участок в собственности менее пяти лет и не подпадает под трёхлетние основания п. 3 ст. 217.1 НК РФ (наследство, дарение от близкого родственника, приватизация, пожизненное содержание с иждивением), его передача также образует объект обложения. Правило о единственном жилье (подп. 4 п. 3 ст. 217.1 НК РФ) к земельному участку не применяется, поскольку участок не является жилым помещением (ст. 15, 16 ЖК РФ).
- Если кадастровая стоимость участка существенна, именно она формирует дополнительный «порог» по правилу кадастровой стоимости $\times 0,7$ (см. раздел V, версия 3).

Практический вывод: налоговая нагрузка от мены распадается на две части. По участку при длительном владении налога нет; по дому налог возникнет в любом случае, поскольку срок владения не истёк. Это важно для корректного распределения вычетов (раздел VI).

Раздел V. Как определяется налоговая база при мене

Версия 1 (основная): база = стоимость полученного имущества, то есть квартиры (13 млн руб.)

Доход определяется экономической выгодой (ст. 41 НК РФ) и стоимостью встречного предоставления — получаемой квартиры. Если стороны оценили

квартиру в 13 млн руб. (либо если её рыночная стоимость составляет 13 млн руб.), доход домовладельца равен 13 млн руб.

Далее применяется правило п. 2 ст. 214.10 НК РФ (аналогичное правило содержится в п. 5 ст. 217.1 НК РФ): если доход от продажи объекта меньше кадастровой стоимости этого объекта, умноженной на понижающий коэффициент 0,7, для целей налогообложения доход принимается равным кадастровой стоимости $\times 0,7$. Кадастровая стоимость дома — 16 млн руб., следовательно порог равен **11,2 млн руб.** Поскольку доход (13 млн руб.) превышает этот порог, повышающее правило не срабатывает, и база определяется по договорной (рыночной) стоимости полученного объекта — 13 млн руб. Норма п. 2 ст. 214.10 НК РФ работает как «пол», а не как «потолок»: она способна только увеличить доход, но не уменьшить его.

Версия 2 (спорная): база = кадастровая стоимость переданного дома $\times 0,7$ (11,2 млн руб.)

Возможна и другая логика чтения нормы: п. 2 ст. 214.10 НК РФ говорит о доходе от продажи «объекта недвижимого имущества», а при мене таковым является передаваемый объект — дом. При буквальном прочтении налоговая база могла бы определяться как $0,7 \times 16 \text{ млн} = 11,2 \text{ млн руб.}$, что налогоплательщику выгоднее. Позиция уязвима: она противоречит природе мены как получения встречного предоставления, и налоговый орган будет настаивать на стоимости полученного имущества. Прямое применение правил о купле-продаже к мене (п. 2 ст. 567 ГК РФ) также указывает на стоимость полученного товара как на доход. Данную версию можно заявить как резервную аргументацию в споре, но строить на ней декларацию рискованно.

Версия 3 (риск, который легко не заметить): порог считается по каждому объекту отдельно, и по участку он может «подтянуть» базу вверх

Правило «кадастровая стоимость $\times 0,7$ » применяется к каждому объекту недвижимости самостоятельно. Дом и участок передаются одним договором, поэтому стоимость полученной квартиры (13 млн руб.) должна быть распределена между ними. Если по дому порог составляет 11,2 млн руб., то остаётся 1,8 млн руб. на участок, и если $0,7 \times$ кадастровая стоимость участка превышает эту величину (то есть кадастровая стоимость участка превышает примерно 2,57 млн руб.), суммарный порог по двум объектам превысит 13 млн руб., и доход будет увеличен до $0,7 \times$ (кадастровая стоимость дома + кадастровая стоимость участка). Практический вывод: стоимости дома и участка следует распределить в договоре так, чтобы по каждому объекту

выполнялось соотношение «приходящаяся часть дохода $\geq 0,7 \times$ кадастровая стоимость».

Версия 4: контроль цен при взаимозависимости сторон

Если стороны мены являются взаимозависимыми лицами (ст. 105.1 НК РФ — супруги, близкие родственники и др.), налоговый орган вправе проверить соответствие применённых цен рыночным (ст. 105.3 НК РФ, ст. 105.17 НК РФ) и доначислить налог исходя из рыночных величин. Для независимых участников такой контроль не проводится, но правило $0,7 \times$ кадастровая стоимость действует независимо от взаимозависимости.

Версия 5: оспаривание кадастровой стоимости

Если бы доход оказался ниже порога, кадастровую стоимость можно пересмотреть в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (в том числе при установлении её несоответствия рыночной стоимости). В данной ситуации порог не срабатывает ($13 \text{ млн} > 11,2 \text{ млн}$), поэтому оспаривание имеет смысл лишь применительно к земельному участку — по версии 3 выше.

Версия 6: если стоимости в договоре не разнесены

Если в договоре мены нет условия о стоимости обмениваемых объектов, действует презумпция их равноценности (ст. 568 ГК РФ), и доход определяется стоимостью полученного объекта. Само по себе это не улучшает положение налогоплательщика, но затрудняет защиту при доначислениях, поэтому конкретные величины в договоре указывать необходимо — и отдельно по дому и участку.

Практический вывод по разделу V

Наиболее вероятная величина дохода собственника дома — **13 млн руб.** (стоимость полученной квартиры), поскольку порог $0,7 \times 16 \text{ млн} = 11,2 \text{ млн}$ руб. не превышен. Основной риск связан не с домом, а с земельным участком: при существенной кадастровой стоимости участка суммарный порог может превысить 13 млн руб., что увеличит базу. Резервная (более выгодная) версия — расчёт базы как 11,2 млн руб. — допустима в качестве спорной позиции, но не как основа декларации.

Раздел VI. Уменьшение налоговой базы: имущественный вычет 1 млн руб. или расходы на строительство

Вариант 1: фиксированный имущественный вычет — 1 000 000 руб.

По подп. 1 п. 2 ст. 220 НК РФ налогоплательщик вправе уменьшить доход от продажи жилых домов, квартир, комнат, садовых домов, земельных участков (и долей в них), находившихся в собственности менее минимального предельного срока владения, на сумму, не превышающую **в целом 1 000 000 руб.** за налоговый период. Поскольку дом и участок передаются в одном налоговом периоде одним договором, лимит 1 млн руб. применяется совокупно, а не к каждому объекту отдельно. Если бы объекты продавались в разных налоговых периодах, лимит применялся бы в каждом периоде самостоятельно.

Вариант 2: уменьшение дохода на документально подтверждённые расходы (для самостроя — ключевой вариант)

Абзац второй подп. 1 п. 2 ст. 220 НК РФ позволяет вместо вычета уменьшить облагаемые доходы на сумму **фактически произведённых и документально подтверждённых расходов**, связанных с получением этих доходов. Для жилого дома, возведённого собственными силами, это означает возможность учесть:

- расходы на строительство (договоры подряда, акты, платёжные документы, приобретение материалов, проектирование, инженерные подключения и т. п.);
- по разъяснениям Минфина России, при продаже жилого дома в составе расходов, как правило, учитываются и расходы на приобретение земельного участка, на котором дом построен (позиция подтверждается разъяснениями финансового ведомства и опирается на формулу «расходы, связанные с получением дохода»); вместе с тем встречается и более узкая трактовка — расходы на участок относятся к самостоятельному объекту и учитываются при продаже участка. Позиции следует готовить альтернативно, с первичными документами на оба объекта.

Выбор между вычетом и расходами осуществляется по каждому объекту; использование одновременно и вычета, и расходов по одному и тому же объекту не допускается. Экономически почти всегда выгоднее расходы — при их документальном подтверждении.

Дополнительно: если собственниками объекта являются супруги, порядок распределения вычета между ними определяется видом собственности (общая долевая — пропорционально долям, общая совместная — по договорённости), что требует отдельной проверки применительно к конкретным документам.

Вариант 3: зачёт имущественного вычета на приобретение квартиры

Помимо уменьшения дохода, налогоплательщик, получающий квартиру по договору мены, вправе заявить имущественный налоговый вычет в связи с приобретением жилья — подп. 3 п. 1 ст. 220 НК РФ, в размере фактически произведённых расходов на приобретение, но не более 2 000 000 руб. (то есть до 260 000 руб. налога). По разъяснениям Минфина России, при мене этот вычет предоставляется исходя из стоимости приобретаемого жилого помещения, указанной в договоре. Условия применения: право не было реализовано ранее (с 2014 года лимит 2 млн руб. является «накопительным» по нескольким объектам, остаток переносится — ср. правило о недопустимости повторного предоставления, содержащееся в прежней редакции подп. 3 п. 1 ст. 220 НК РФ), сделка не совершена между взаимозависимыми лицами (подп. 3 п. 1 ст. 220 НК РФ, взаимозависимость определяется по ст. 105.1 НК РФ). Этот вычет применяется к той же основной налоговой базе (п. 3 ст. 210 НК РФ), что и доход от мены, поэтому он напрямую сальдируется с исчисленным НДФЛ в одной декларации 3-НДФЛ.

Практический вывод по разделу VI

Наиболее выгодная и безопасная стратегия — уменьшение дохода от передачи дома (и участка) на документально подтверждённые расходы на строительство и приобретение участка (абз. 2 подп. 1 п. 2 ст. 220 НК РФ), с дополнительным заявлением вычета на приобретение квартиры до 2 млн руб. (подп. 3 п. 1 ст. 220 НК РФ). Фиксированный вычет 1 млн руб. (подп. 1 п. 2 ст. 220 НК РФ) применяется как «запасной» вариант при отсутствии документов. Правильное оформление расходов способно обнулить налог полностью.

Раздел VII. Ставка налога и иллюстративные расчёты

С 2025 года к основной налоговой базе (п. 3 ст. 210 НК РФ), в которую входят доходы от продажи имущества, применяется прогрессивная шкала п. 1 ст. 224 НК РФ (в редакции Федерального закона от 12.07.2024 № 176-ФЗ): 13 % — до 2,4 млн руб.; 15 % — с 2,4 до 5 млн руб.; 18 % — с 5 до 20 млн руб.; 20 % — с 20

до 50 млн руб.; 22 % — свыше 50 млн руб. Поскольку база является совокупной, к ней присоединяются и иные доходы налогоплательщика за год (зарплата и пр.), что может «сдвинуть» часть дохода в более высокие ставки.

Иллюстрации при базе, определённой в размере 13 млн руб. (без учёта прочих доходов за год):

1. **Без расходов, только вычет 1 млн руб.** База — 12 млн руб. Налог: 13 % × 2,4 млн = 312 000 руб.; 15 % × 2,6 млн = 390 000 руб.; 18 % × 7 млн = 1 260 000 руб. Итого — 1 962 000 руб. (при базе 13 млн руб. — 2 142 000 руб.).
2. **Расходы на строительство и участок — 9 млн руб.** База — 4 млн руб. Налог: 13 % × 2,4 млн = 312 000 руб.; 15 % × 1,6 млн = 240 000 руб. Итого — 552 000 руб. С учётом вычета на приобретение квартиры (до 260 000 руб.) — около 292 000 руб.
3. **Расходы 13 млн руб. и более.** База равна нулю — НДФЛ не возникает, но декларация подаётся (доход и вычеты отражаются в 3-НДФЛ).

Дополнительно: если окажется, что кадастровая стоимость земельного участка существенна и суммарный порог $0,7 \times$ (кадастровая стоимость дома + участка) превысит 13 млн руб. (см. раздел V, версия 3), база увеличится на соответствующую разницу.

Раздел VIII. Положение второй стороны — собственника квартиры (право с 2016 года)

Право собственности на квартиру возникло в 2016 году, к моменту мены срок владения превышает пять лет, поэтому доход от передачи квартиры освобождается от налогообложения по п. 2 и п. 4 ст. 217.1 НК РФ. Обязанность декларировать такой доход отсутствует (п. 4 ст. 229 НК РФ — декларация не представляется, если доход освобождён в соответствии со ст. 217.1 НК РФ). Проверка порога «кадастровая стоимость × 0,7» (п. 2 ст. 214.10 НК РФ) в этом случае не требуется: правило применяется для определения дохода от налогооблагаемой реализации, которой здесь нет. Важно лишь, чтобы вторая сторона не оказалась взаимозависимым лицом с первой (ст. 105.1 НК РФ) — это влияет на её право на вычет по приобретению дома и участка, а не на освобождение от налога по продаже квартиры.

Раздел IX. Декларирование, сроки и ответственность

- Обязанность подать декларацию возникает у физического лица, получившего доход от продажи имущества (подп. 2 п. 1 ст. 228 НК РФ).

Декларация 3-НДФЛ подаётся не позднее 30 апреля года, следующего за годом сделки (п. 1 ст. 229 НК РФ) — при сделке 2026 года это 30 апреля 2027 года.

- Налог уплачивается не позднее 15 июля года, следующего за истёкшим налоговым периодом (п. 4 ст. 228 НК РФ) — до 15 июля 2027 года. С 2023 года расчёты с бюджетом ведутся через единый налоговый счёт (Федеральный закон от 14.07.2022 № 263-ФЗ, ст. 11.3 НК РФ).
- Органы регистрации прав сообщают в налоговые органы сведения о сделках и правах (ст. 85 НК РФ), поэтому мена с высокой вероятностью будет выявлена и проверена в рамках камеральной налоговой проверки (ст. 88 НК РФ).
- Последствия занижения или неуплаты: пени (ст. 75 НК РФ), штраф 20 % от неуплаченной суммы, при умышленности — 40 % (ст. 122 НК РФ), штраф за непредставление декларации — 5 % от неуплаченной суммы за каждый месяц, не менее 1 000 руб. и не более 30 % (ст. 119 НК РФ).

Раздел X. Практические выводы по каждой версии и рекомендации

Выводы по версиям:

1. *Мена — реализация:* да, у обеих сторон; доплата отсутствует, но это не отменяет реализацию (п. 1 ст. 39 НК РФ, ст. 567, 568 ГК РФ).
2. *Момент дохода:* дата государственной регистрации перехода права — 2026 год (п. 1 ст. 570 ГК РФ, п. 1 ст. 223 НК РФ).
3. *Срок владения домом:* ни пять лет (п. 4 ст. 217.1 НК РФ), ни три года (п. 3 ст. 217.1 НК РФ) не истекли → освобождения нет; НДФЛ у собственника дома возникнет.
4. *Земельный участок:* если он в собственности более пяти лет — налога по нему нет; если менее — облагается отдельно, и его кадастровая стоимость может «подтянуть» базу вверх по правилу 0,7.
5. *База по дому:* 13 млн руб. (стоимость полученной квартиры), поскольку порог $0,7 \times 16 \text{ млн} = 11,2 \text{ млн руб.}$ не превышен. Резервная позиция — 11,2 млн руб. — спорна.
6. *Уменьшение базы:* документально подтверждённые расходы на строительство дома (и, с высокой вероятностью, на приобретение участка) по абз. 2 подп. 1 п. 2 ст. 220 НК РФ; альтернативно — вычет 1 млн руб. суммарно по дому и участку; дополнительно — вычет на приобретение квартиры до 2 млн руб. (подп. 3 п. 1 ст. 220 НК РФ).

Рекомендации (легальные):

- Собрать и систематизировать первичные документы по строительству дома и приобретению участка: договоры подряда, акты, кассовые и платёжные документы, договоры на технологическое присоединение, проектные работы.
- Проверить кадастровые стоимости дома и участка на дату 1 января года регистрации перехода права: именно эти величины используются в формуле 0,7 (п. 2 ст. 214.10 НК РФ, п. 5 ст. 217.1 НК РФ).
- В договоре мены указать стоимость каждого объекта отдельно (дом, участок, квартира) таким образом, чтобы по каждому объекту приходящийся доход был не ниже 0,7 × его кадастровой стоимости; не допускать указания неравных стоимостей без доплаты во избежание спора о правовой природе условий (ст. 568, 572 ГК РФ).
- Заявить в 3-НДФЛ одновременно расходы (или вычет 1 млн руб.) и вычет на приобретение квартиры — это уменьшает налог в одной декларации.
- Если кадастровая стоимость участка завышена и это влияет на результат, рассмотреть её пересмотр в порядке Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ.
- Альтернатива уплате налога — отсрочка сделки: до 2029 года (при соблюдении условий о единственном жилье) или до 2031 года (по общему правилу), а по земельному участку — с учётом даты возникновения права на него.
- При наличии сомнений относительно квалификации сделки и порядка распределения вычетов — предварительное письменное обращение в налоговый орган по ст. 21 НК РФ (право на получение информации) либо заказ индивидуальной консультации с полным пакетом документов: итоговый расчёт критически зависит от подтверждаемых расходов и точных дат.

Список использованных нормативных источников

Гражданский кодекс Российской Федерации - ст. 131 (государственная регистрация недвижимости), ст. 219 (возникновение права на вновь создаваемое недвижимое имущество), ст. 549, 555, 556 (продажа недвижимости, применяемые к мене через п. 2 ст. 567), ст. 567 (договор мены), ст. 568 (цены и расходы по договору мены), ст. 569, 570 (переход права собственности на обмениваемые товары), ст. 571, ст. 572 (дарение; п. 2 — встречная передача исключает дарение).

Налоговый кодекс Российской Федерации, часть первая - ст. 11.3 (единый налоговый счёт), ст. 21, ст. 34.2 (разъяснения Минфина России), ст. 39 (реализация товаров, работ, услуг), ст. 41 (принципы определения дохода), ст. 75 (пени), ст. 85 (сведения органов регистрации прав), ст. 88 (камеральная проверка), ст. 105.1 (взаимозависимые лица), ст. 105.3, ст. 105.17 (контроль цен).

Налоговый кодекс Российской Федерации, часть вторая - ст. 208 (объект обложения для нерезидентов и перечень доходов), ст. 209 (объект обложения), ст. 210 (налоговая база; п. 3 — основная налоговая база), ст. 211 (доходы в натуральной форме), ст. 214.10 (особенности определения базы по доходам от продажи недвижимости; п. 2 — правило «кадастровая стоимость $\times 0,7$ »), ст. 216 (налоговый период), ст. 217 (п. 17.1 — освобождение доходов от продажи иного имущества), ст. 217.1 (минимальный предельный срок владения: п. 2 — освобождение, п. 3 — трёхлетние основания, включая подп. 4 «единственное жилое помещение», п. 4 — пять лет, п. 5 — правило «кадастровая стоимость $\times 0,7$ »), ст. 220 (имущественные налоговые вычеты: подп. 1 п. 2 — вычет 1 млн руб./расходы, подп. 3 п. 1 — вычет на приобретение жилья до 2 млн руб.), ст. 223 (дата фактического получения дохода), ст. 224 (п. 1 — прогрессивные ставки), ст. 228 (исчисление налога физическими лицами; п. 1 подп. 2, п. 4 — срок уплаты), ст. 229 (декларация; п. 1 — срок подачи, п. 4 — случаи без декларации).

Жилищный кодекс Российской Федерации - ст. 15, 16 (жилое помещение; жилой дом как вид жилого помещения).

Федеральные законы - Федеральный закон от 29.11.2014 № 382-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации» (введение минимального предельного срока владения и правила «кадастровая стоимость $\times 0,7$ »); - Федеральный закон от 26.07.2019 № 210-ФЗ (введение трёхлетнего срока для единственного жилого помещения, действует с 01.01.2020); - Федеральный закон от 12.07.2024 № 176-ФЗ (прогрессивная шкала ставок по НДФЛ с 2025 года); - Федеральный закон от 14.07.2022 № 263-ФЗ (единый налоговый счёт); - Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (пересмотр кадастровой стоимости); - Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Примечание: конкретные суммы налога в разделах VII и X приведены как расчётные иллюстрации при допущении, что иные доходы налогоплательщика за год отсутствуют; итоговая сумма определяется совокупной основной налоговой базой (п. 3 ст. 210, п. 1 ст. 224 НК РФ) и подтверждёнными расходами.