

## **Фонд «Институт экономики города»**

### **К вопросу об уплате налога на доходы физических лиц в отношении доходов, полученных гражданами – собственниками жилых помещений в форме денежного возмещения или жилого помещения при реализации проектов комплексного развития территории жилой застройки**

Реализация проектов комплексного развития территории жилой застройки (далее – КРТ) предусматривает расселение жильцов, в том числе собственников жилых помещений, в трех возможных случаях: 1) при расселении многоквартирного дома, не признанного аварийным, но соответствующего установленным критериям (далее – критериальный МКД); 2) при расселении многоквартирного дома, признанного аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, путем изъятия жилых помещений в таком доме для муниципальных нужд (далее – аварийный МКД); 3) при изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях КРТ индивидуальных жилых домов, домов блокированной застройки, садовых домов, являющихся аварийными или соответствующих установленным критериям (далее – изымаемый жилой дом). При этом в соответствии с законодательством собственникам таких объектов недвижимости либо выплачивается денежное возмещение, либо предоставляется иное жилое помещение, то есть возникают доходы либо в денежной форме, либо в натуральной форме, которые в общем случае подлежат налогообложению налогом на доходы физических лиц (далее – НДФЛ). Рассмотрим каждый такой случай в отдельности.

#### **1. Наиболее сложная ситуация сложилась в отношении собственников квартир в критериальных МКД.**

Статьей 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) установлены правила расселения таких критериальных МКД.

В отношении собственников квартир в таких домах предусмотрено предоставление им денежного равноценного возмещения либо другого жилого помещения.

Согласно ч. 10 ст. 32.1 ЖК РФ договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение в рамках проекта КРТ, подлежит заключению собственником жилого помещения в обязательном порядке в соответствии с гражданским законодательством. *К такому договору применяются правила гражданского законодательства о купле-продаже (в случае предоставления равноценного возмещения в денежной форме) или правила гражданского законодательства о мене<sup>1</sup> (в случае предоставления жилого помещения с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за освобождаемое жилое помещение, предоставления равнозначного жилого помещения) с учетом особенностей, предусмотренных указанной статьей.*

1.1. В ст. 217 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) не установлены особенности налогообложения НДФЛ в рассматриваемом случае.

Общие правила следующие. В соответствии с абзацем первым п. 1 ст. 210 НК РФ при определении налоговой базы по НДФЛ учитываются все доходы налогоплательщика, в том числе *как в денежной, так и в натуральной форме*. В соответствии с п. 17.1 ст. 217 и ст. 217.1 НК РФ по общему правилу не облагаются НДФЛ *доходы граждан от продажи объектов недвижимого имущества* при условии, что объект недвижимого имущества находился в собственности налогоплательщика *в течение минимального предельного срока владения* объектом недвижимого имущества и более. В общем случае указанный срок согласно п. 4 ст. 217.1 НК РФ составляет 5 лет (в п. 2.1 данной

---

<sup>1</sup> В соответствии с п. 1 ст. 567 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) по договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой. Согласно п. 2 ст. 567 ГК РФ *к договору мены применяются, соответственно, правила о купле-продаже* (гл. 30 ГК РФ), если это не противоречит правилам гл. 31 ГК РФ и существу мены. При этом *каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать*, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен.

статьи указаны условия освобождения от налогообложения вне зависимости от срока владения, а в предусмотренных п. 3 данной статьи случаях указанный срок составляет 3 года, например, в случае, если продаваемое имущество было получено по наследству).

Однако, в соответствии с подпун. 1 п. 6 ст. 217.1 НК РФ законом субъекта Российской Федерации минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества для целей налогообложения НДФЛ может быть уменьшен вплоть до нуля для всех или отдельных категорий налогоплательщиков и (или) объектов недвижимого имущества.

***Таким образом, законом субъекта Российской Федерации минимальный предельный срок владения жилым помещением в критериальном МКД для целей налогообложения НДФЛ доходов от продажи или мены такого жилого помещения может быть уменьшен до нуля для граждан, являющихся собственниками таких жилых помещений и получивших денежное возмещение или другое жилое помещение.***

1.2. Следует также отметить, что абзацем третьим п. 41 ст. 217 НК РФ предусмотрено, что от НДФЛ освобождаются доходы в виде жилого помещения и (или) земельного участка, полученные налогоплательщиком в собственность бесплатно или с частичной оплатой из государственной или муниципальной собственности «в случаях и порядке, установленных законодательством Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации».

К сожалению, формулировка данной нормы допускает двоякое толкование:

- не ясно, к чему относятся слова «в случаях и порядке, установленных законодательством Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации»: к случаям и порядку получения жилого помещения и (или) земельного участка либо к случаям и порядку освобождения от НДФЛ;

- не ясно, относится ли требование предоставления именно из государственной или муниципальной собственности только к земельному участку или также и к жилому помещению.

Однако, если исходить из того, что речь идет о случаях и порядке получения жилого помещения и (или) земельного участка, а условие предоставления именно из государственной или муниципальной собственности относится и к земельному участку, и к жилому помещению<sup>2</sup>, то данная норма является основанием для освобождения от НДФЛ при предоставлении жилого помещения из государственной или муниципальной собственности собственникам квартир в расселяемых критериальных МКД в соответствии со статьей 32.1 ЖК РФ. При этом отметим, что в данном случае в соответствии с ч. 9 ст. 32.1 ЖК РФ договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, может заключаться или органами власти, или лицом, с которым заключен договор о КРТ, или оператором КРТ. Таким образом, не во всех случаях другое жилое помещение предоставляется из государственной или муниципальной собственности и может быть применено указанное основание освобождения от НДФЛ. Если же жилое помещение предоставляется не из государственной или муниципальной, а из частной собственности, то освобождение от НДФЛ по основанию, указанному в абзаце третьем п. 41 ст. 217 НК РФ, не предусмотрено<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> Анализ судебной практики и разъяснений Минфина России позволяет сделать вывод о том, что указанная норма применяется в том числе к предоставлению из государственной (муниципальной) собственности жилых помещений. В частности, данная норма широко применяется к ситуациям предоставления жилых помещений в рамках реализации региональных программ расселения аварийного жилья (вне рамок КРТ), поскольку новое жилье передается гражданам напрямую из государственной/муниципальной собственности, в частности, на условиях мены либо купли-продажи с частичной доплатой (определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 10 февраля 2016 года № 69-КГ15-10, апелляционное определение Суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 21 июня 2022 года № 33-4057/2022, апелляционное определение Суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 10 октября 2023 года по делу № 33а-6947/2023, апелляционное определение Суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 24 октября 2023 года № 33-7327/2023, апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 12 декабря 2017 года № 33а-25119/2017 по делу № 2а-4847/2017, письмо Минфина России от 7 августа 2020 года № 03-04-05/69440, письмо Минфина России от 28 декабря 2023 года № 03-04-06/127255).

<sup>3</sup> См. письмо Минфина России от 8 июля 2019 года № 03-04-05/50305.

1.3. В случае же, если не приняты акт субъекта Российской Федерации, сокращающий минимальный срок владения жилым помещением до нуля для граждан, являющихся собственниками жилых помещений в критериальных МКД, и отчуждение или мена жилого помещения произошло до истечения минимального срока владения им, НДФЛ будет подлежать уплате, за исключением случая предоставления таким собственникам другого жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (см. пункт 1.2 данной аналитической записки).

В этом случае снизить размер подлежащего уплате НДФЛ граждан сможет: 1) заявив имущественный налоговый вычет, предусмотренный подп. 1 п. 1, абзацем вторым подп. 1 п. 2 ст. 220 НК РФ (в размере не более 1 млн руб.) либо 2) уменьшив сумму своих облагаемых налогом доходов на сумму фактически произведенных им и документально подтвержденных расходов, связанных с приобретением проданного или обменного жилого помещения (подп. 2 п. 2 ст. 220 НК РФ) (возможность применения вычета/учета расходов на приобретение необходимо уточнять с учетом конкретных обстоятельств продажи, т. к. эта возможность может зависеть от того, какая именно налоговая ставка подлежит применению (см. п. 3 ст. 214.10 НК РФ)).

**2. Применительно к освобождению от уплаты НДФЛ с доходов, полученных в рамках проектов КРТ собственниками жилых помещений в аварийных МКД (в соответствии со ст. 32 ЖК РФ), собственниками изымаемых жилых домов (в общем порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации), применяется иной порядок освобождения от НДФЛ – предоставление имущественного налогового вычета.**

2.1. В данном случае, как и в отношении критериальных МКД, специальных норм об освобождении от НДФЛ ст. 217 НК РФ не предусмотрено.

В отличие от критериальных МКД, в данном случае налогоплательщик вправе применить *специальный имущественный налоговый вычет*, предусмотренный подп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ, а именно: «имущественный налоговый вычет в размере выкупной стоимости земельного участка и (или) расположенного на нем иного объекта недвижимого имущества, полученной налогоплательщиком в денежной или натуральной форме, в случае изъятия указанного имущества для государственных или муниципальных нужд».

Следует отметить, что использование имущественного налогового вычета предполагает уплату НДФЛ и в дальнейшем получение имущественного налогового вычета при подаче налогоплательщиком налоговой декларации в налоговые органы по окончании налогового периода (п. 7 ст. 220 НК РФ).

Использование такого подхода в правоприменительной практике подтверждается разъяснениями Минфина России<sup>4</sup>:

*«Положений, предусматривающих освобождение от налогообложения сумм денежного возмещения, выплачиваемого собственнику жилого помещения в связи с его изъятием для государственных и муниципальных нужд, в статье 217 Кодекса не содержится. В этой связи оснований для освобождения от налогообложения таких выплат не имеется.*

*Одновременно сообщаем, что жилищные права собственника жилого помещения в доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, обеспечиваются в порядке, предусмотренном статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс).*

*На основании пункта 1 статьи 32 Жилищного кодекса жилое помещение может быть изъято у собственника в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение*

---

<sup>4</sup> Письмо Минфина России от 18 августа 2022 года № 03-04-05/80701; аналогичные разъяснения даны в письме Минфина России от 20 мая 2022 года № 03-04-05/46934.

*или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд.*

*В соответствии с пунктом 6 статьи 32 Жилищного кодекса возмещение за жилое помещение, сроки и другие условия изъятия определяются соглашением с собственником жилого помещения.*

*На основании подпункта 2 пункта 1 статьи 220 Кодекса при определении размера налоговой базы по налогу на доходы физических лиц в соответствии с пунктом 3 статьи 210 Кодекса налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в размере выкупной стоимости земельного участка и (или) расположенного на нем иного объекта недвижимого имущества, полученной налогоплательщиком в денежной или натуральной форме, в случае изъятия указанного имущества для государственных или муниципальных нужд.».*

2.2. В контексте рассматриваемого случая дискуссионным является вопрос о том, распространяется ли на указанный случай общее правило п. 17.1 ст. 217 и ст. 217.1 НК РФ об освобождении от налогообложения НДФЛ доходов граждан от продажи объектов недвижимого имущества при условии, что объект недвижимого имущества находился в собственности налогоплательщика в течение минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества и более.

По данному вопросу возможны две противоположные позиции.

а) Позиция, основанная на буквальном толковании положений законодательства (п. 17.1 ст. 217, ст. 217.1 НК РФ, ст. 32 ЖК РФ, ст. 56.9 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ)), согласно которой п. 17.1 ст. 217, ст. 217.1 НК РФ распространяются на доходы от отчуждения жилых помещений (изымаемых жилых домов) в связи с их изъятием для государственных или муниципальных нужд. Соответственно, в случае, если изъятая квартира в многоквартирном доме, изъятый жилой дом находились в собственности налогоплательщика в течение минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества и более,

то соответствующие доходы, полученные налогоплательщиком в связи с изъятием жилого помещения для государственных или муниципальных нужд, не облагаются НДФЛ. Иными словами, применяется механизм освобождения от НДФЛ, аналогичный описанному выше в пункте 1.1 данной аналитической записки для критериальных МКД.

В соответствии с п. 7 ст. 56.9 ЗК РФ к соглашению об изъятии недвижимости, предусматривающему изъятие земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества путем предоставления возмещения за них собственнику или обмена на иное недвижимое имущество, *применяются правила гражданского законодательства о купле-продаже или мене.*

Поскольку данная норма аналогична норме, указанной в отношении критериальных МКД (ч. 10 ст. 32.1 ЖК РФ), это позволяет сделать вывод о возможности применения описанного в пункте 1.1 данной аналитической записки механизма освобождения от НДФЛ и к изъятию для государственных или муниципальных нужд жилых помещений в аварийных МКД и к изъятию жилых домов.

б) Альтернативная позиция основана на системном толковании указанных выше (в подпункте «а») положений законодательства с положениями подп. 1 и 2 п. 1, абзаца второго подп. 1 п. 2 ст. 220 НК РФ (с учетом сложившейся практики их применения и разъяснений Минфина России). Согласно данной позиции механизм освобождения от НДФЛ при продаже объекта недвижимости в связи с истечением минимального предельного срока владения таким объектом не применяется к случаям изъятия объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд.

В указанном случае изъятия жилого помещения для государственных или муниципальных нужд соответствующие доходы не освобождаются от НДФЛ, а гражданин вправе применить предусмотренный подп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ специальный имущественный налоговый вычет в отношении



доходов, полученных налогоплательщиком в денежной или натуральной форме, в размере выкупной стоимости земельного участка и (или) расположенного на нем иного объекта недвижимого имущества.

Необходимо отметить, что указанный налоговый вычет в ст. 220 НК РФ указан отдельно от имущественного вычета в связи с продажей имущества (подп. 1 п. 1 ст. 220 НК РФ). При этом в НК РФ не указано на связь имущественного вычета, указанного в подп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ и применяемого при изъятии, с соблюдением минимального срока владения имуществом, тогда как в положениях об имущественном вычете при продаже имущества такое указание есть<sup>5</sup>. Это позволяет сделать вывод, что для целей налогообложения НДФЛ НК РФ разделяет понятие продажи имущества (и, соответственно, дохода, полученного от продажи имущества) и понятие изъятия имущества для государственных или муниципальных нужд (и, соответственно, дохода, полученного в связи с таким изъятием).

Примечательно, что ни Минфин России, ни суды при рассмотрении вопросов о налогообложении НДФЛ доходов, связанных с изъятием объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд, не увязывают этот вопрос с тем, истек или не истек минимальный предельный срок владения изъятым имуществом, не ссылаются на положения НК РФ о минимальном предельном сроке владения, указывая лишь нормы, обязывающие платить НДФЛ и позволяющие получить имущественный налоговый вычет в соответствии подп. 2 п. 1 ст. 220 НК РФ<sup>6</sup>.

Изложенное позволяет прийти к выводу о том, что в отношении доходов, полученных гражданином в связи с изъятием у него для государственных или муниципальных нужд жилого помещения в аварийном МКД или в связи с изъятием жилого дома, применяется особый порядок уплаты НДФЛ, который формально не является освобождением от НДФЛ, так у гражданина

---

<sup>5</sup> Абзац второй подп. 1 п. 2 ст. 220 НК РФ.

<sup>6</sup> См., например, письма Минфина России от 18 августа 2022 года № 03-04-05/80701, от 20 мая 2022 года № 03-04-05/46934; апелляционное определение Саратовского областного суда от 22 февраля 2024 года № 33-1515/2024; решение Октябрьского районного суда города Саратова от 25 мая 2023 года № 2а-791/2023.

возникает объект налогообложения и обязанность уплатить НДФЛ. При этом имущественный налоговый вычет применяется по инициативе такого гражданина, на которого возлагается бремя совершения предусмотренных НК РФ действий по его получению уже после уплаты НДФЛ.

В связи с возможностью двоякого толкования представляется необходимым прояснение данного вопроса в НК РФ. При этом считаем, что наряду с возможностью применения имущественного налогового вычета независимо от срока владения изымаемого жилого помещения целесообразно также освобождение доходов гражданина, полученных в связи с изъятием принадлежащего ему жилого помещения для государственных или муниципальных нужд, от НДФЛ в связи с истечением минимального предельного срока владения изъятим имуществом (в общем случае более 5 лет). Такой подход больше соответствует интересам граждан, длительно владеющих объектами недвижимого имущества.

2.3. На рассматриваемые случаи также распространяется правило абзаца третьего п. 41 ст. 217 НК РФ об освобождении от НДФЛ доходов в виде полученного налогоплательщиком в собственность бесплатно или с частичной оплатой жилого помещения и (или) земельного участка из государственной или муниципальной собственности в случаях и порядке, установленных законодательством Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации.

С учетом указанной выше оговорки, что в данной норме речь идет о случаях и порядке получения жилого помещения и (или) земельного участка, а требование о предоставлении из государственной или муниципальной собственности распространяется также и на жилое помещение, данная норма является основанием для освобождения от НДФЛ доходов в натуральной форме от предоставления другого жилого помещения именно и только из государственной или муниципальной собственности. При этом следует напомнить, что изъятие имущества в целях КРТ может осуществляться по ходатайству об изъятии, поданному юридическим лицом, с которым

заключен договор о КРТ, или лицом, обеспечивающим реализацию решения о КРТ<sup>7</sup>. В этом случае возмещение или иное недвижимое имущество может предоставляться таким лицом, то есть в таких случаях освобождение от НДФЛ по основанию, указанному в абзаце третьем п. 41 ст. 217 НК РФ, не предусмотрено<sup>8</sup>.

## **ОБЩИЕ ВЫВОДЫ**

1. Общие правила налогообложения НДФЛ доходов, полученных в рассматриваемых случаях таковы:

- при определении налоговой базы по НДФЛ учитываются все доходы налогоплательщика, в том числе *как в денежной, так и в натуральной форме*;

- не облагаются НДФЛ *доходы граждан от продажи объектов недвижимого имущества* при условии, что объект недвижимого имущества находился в собственности налогоплательщика *в течение минимального предельного срока владения* объектом недвижимого имущества и более (в общем случае указанный предельный срок составляет 5 лет);

- предусмотрены отдельные случаи, когда минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет 3 года и когда предусмотрено освобождение от НДФЛ вне зависимости от такого срока владения.

2. НК РФ не предусматривает в общем случае *освобождение от НДФЛ* доходов в денежной или натуральной форме, полученных гражданами – собственниками жилых помещений в критериальных МКД (по ст. 32.1 ЖК РФ) или аварийных МКД (по ст. 32 ЖК РФ), а также гражданами – собственниками изымаемых жилых домов при реализации проектов КРТ, за исключением некоторых отдельных случаев, в том числе случая, указанного в пункте 6 данных общих выводов.

---

<sup>7</sup> Подпункты 4 и 5 п. 1 ст. 56.4 Земельного кодекса Российской Федерации.

<sup>8</sup> См. письмо Минфина России от 8 июля 2019 года № 03-04-05/50305.

3. Субъекты Российской Федерации наделены правом принимать законы, сокращающие вплоть до нуля минимальный срок владения жилым помещением для получения права на освобождение от НДФЛ доходов, полученных от его продажи (мены).

Использование данного полномочия особенно важно для освобождения от НДФЛ доходов, получаемых собственниками квартир в критериальных МКД в денежной или натуральной форме при реализации проектов КРТ (по ст. 32.1 ЖК РФ).

4. Доходы, получаемые гражданином – собственником жилого помещения в аварийном МКД при изъятии у него такого жилого помещения, а также получаемые при изъятии жилого дома у гражданина – собственника жилого дома (по ст. 32 ЖК РФ), в том числе в рамках КРТ, облагаются НДФЛ (за исключением некоторых отдельных случаев, в том числе случая, указанного в пункте 6 данных общих выводов).

При этом указанные собственники после уплаты НДФЛ имеют право на получение специального имущественного налогового вычета в размере выкупной стоимости изъятых имущества вне зависимости от срока владения жилым помещением.

5. Вопрос о том, возможно ли распространение на доходы, получаемые гражданином – собственником жилого помещения в аварийном МКД при изъятии у него такого жилого помещения, а также получаемые при изъятии жилого дома у гражданина – собственника жилого дома (по ст. 32 ЖК РФ), в том числе в рамках КРТ, общего правила, предусмотренного п. 17.1 ст. 217 и ст. 217.1 НК РФ (об освобождении от налогообложения НДФЛ *доходов граждан от продажи объектов недвижимого имущества при условии, что объект недвижимого имущества находился в собственности налогоплательщика в течение минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества и более*), на наш взгляд, является дискуссионным (обоснование см. в п. 2.2 данной аналитической записки).

6. НК РФ предусмотрено освобождение от НДФЛ доходов в виде жилого помещения, полученного налогоплательщиком в собственность бесплатно или с частичной оплатой из государственной или муниципальной собственности в случаях и порядке, установленных законодательством Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации (то есть в том числе при расселении критериальных МКД на основании ст. 32.1 ЖК.РФ, при расселении аварийных МКД и при переселении из изымаемых жилых домов в соответствии со ст. 32 ЖК РФ в рамках реализации проектов КРТ).