

ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ

ул. Охотный ряд, д. 1, Москва, 103265

Тел. 8 (495) 692-42-58

E-mail: pravo@duma.gov.ru

10.09.2026 № ВН2.2-1/3374

По поручению Совета Государственной Думы
от 20.07.2026 (протокол № 292, пункт 83)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на проект федерального закона № 1272209-8
«О внесении изменений в статью 88 части первой и статью 214¹⁰ части второй
Налогового кодекса Российской Федерации»
(первое чтение)

Проект федерального закона, разработанный в целях реализации постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 15.01.2026 № 1-П (далее – постановление Конституционного Суда), предусматривает внесение изменений в статьи 88 и 214¹⁰ НК России, касающихся порядка определения налоговой базы и исчисления налога на доходы физических лиц с доходов, полученных при совершении налогоплательщиком мены объектов недвижимого имущества в целях, не связанных с ведением предпринимательской деятельности.

В соответствии с проектируемыми изменениями статьи 214¹⁰ НК России обязанность по уплате налога возникает при любом превышении кадастровой стоимости недвижимого имущества, полученного по договору мены, над кадастровой стоимостью отчужденного недвижимого имущества. Согласно законопроекту доходы от мены объектов недвижимого имущества изначально определяются сторонами договора как сумма, включающая кадастровую стоимость приобретенного в результате мены объекта недвижимого имущества

08121272209-8.143

и сумму денежных средств, полученных по соответствующему договору мены в связи с разницей в стоимости обмениваемых объектов недвижимого имущества, за вычетом суммы, включающей кадастровую стоимость отчужденного в результате мены объекта недвижимого имущества и сумму денежных средств, переданных по соответствующему договору мены в связи с разницей в стоимости обмениваемых объектов недвижимого имущества. При этом сумма денежных средств, передаваемых по договору мены в связи с разницей в стоимости обмениваемых объектов недвижимого имущества, может передаваться встречно обеими сторонами такого договора мены.

Данные положения следует соотнести со статьей 568 ГК России и постановлением Конституционного Суда, согласно которым обмен по договору мены объектов недвижимого имущества, в том числе имеющих различную стоимость, предполагает эквивалентность встречных предоставлений (обмениваемых объектов) и предусматривает передачу денежных средств только той стороной договора мены, которая передает товар, цена которого ниже цены товара, предоставляемого в обмен. Определение дохода одной из сторон договора мены на основании разницы кадастровой стоимости обмениваемых объектов (с учетом возможной доплаты одной из сторон договора мены в счет компенсации такой разницы) осуществляется только в случае опровержения налоговым органом в рамках процедур налогового контроля эквивалентности обмена при очевидно значительном (существенном) расхождении в стоимости обмениваемых объектов (пункты 3.3, 3.4, 5.1, 5.2, пункт 2 резолютивной части постановления Конституционного Суда).

В связи с вносимыми в пункт 1² статьи 88 НК России изменениями следует предусмотреть внесение соответствующих изменений в пункт 1 статьи 228 НК России в целях установления обязанности лиц по декларированию дохода, полученного в результате мены объектов недвижимого имущества. Также следует рассмотреть вопрос об уточнении иных положений главы 23 НК России по аналогии с договором купли-продажи (см. например, статьи 217 и 220 НК России).

Замечания юридико-технического характера на проект федерального закона переданы в Комитет в рабочем порядке.

Начальник управления

Р.Н.Колачев

