

Продажа жилого дома с долями несовершеннолетних детей: освобождение от НДФЛ, расчёт налога и опекунские ограничения

Правовой разбор подготовлен для внутренней редакционной публикации. Анализ дан по нормам, действующим на дату подготовки; редакции ст. 217.1, 214.10, 220 НК РФ и ст. 37, 28 ГК РФ периодически меняются, поэтому перед сделкой необходимо сверить действующие редакции и региональное законодательство.

1. Краткая постановка вопроса

Планируется продажа жилого дома площадью 116 кв. м (кадастровая стоимость 3 млн руб., право зарегистрировано в 2023 г.), в котором несовершеннолетним детям принадлежит по 1/14 доли (примерно по 8,3 кв. м); при этом те же дети являются собственниками по 1/12 доли (примерно по 7,1 кв. м) в квартире 85,5 кв. м. Поскольку право на дом зарегистрировано только в 2023 году, общий минимальный предельный срок владения (5 лет — п. 4 ст. 217.1 НК РФ) к моменту предполагаемой продажи не истёк, и освобождение от НДФЛ возможно только через трёхлетний срок (п. 3 ст. 217.1 НК РФ), через сокращение срока законом субъекта РФ (п. 6 ст. 217.1 НК РФ) либо через отказ от режима освобождения в пользу уменьшения налоговой базы вычетами (ст. 220 НК РФ) и «кадастровым полом» (ст. 214.10 НК РФ). Покупка квартиры меньшей площади (до 50 кв. м) на исчисление минимального срока владения не влияет, но значима для правила «90 дней», для позиции органов опеки и для структуры сделки.

2. Исходные данные и их юридическая квалификация

2.1. Кто является налогоплательщиками

Каждый собственник доли — самостоятельный налогоплательщик НДФЛ (ст. 207 НК РФ), в том числе несовершеннолетний: возраст не влияет на признание физического лица налогоплательщиком. Обязанности несовершеннолетнего

по уплате налога исполняют его законные представители (п. 2 ст. 27 НК РФ), они же подписывают и подают налоговую декларацию.

Из этого следуют три важных вывода:

1. Налоговая база, вычеты и «тест на единственное жильё» считаются **отдельно по каждому ребёнку и отдельно по каждому родителю**; суммировать их нельзя.
2. Наличие у родителей иного жилья **не влияет** на оценку ситуации детей: подп. 4 п. 3 ст. 217.1 НК РФ учитывает собственность самого налогоплательщика и совместную собственность супругов, но не имущество родителей или детей.
3. И наоборот: наличие у ребёнка иного жилого помещения никак не улучшает положение родителей.

2.2. Что именно продаётся: объект или доли

Это определяет: - **форму сделки** — отчуждение долей в праве общей собственности на недвижимость (в том числе всеми сосособственниками по одной сделке) требует нотариального удостоверения (ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»; исключения касаются земель сельскохозяйственного назначения и имущества паевых инвестиционных фондов); - **порядок распределения имущественного вычета** (см. раздел 8.2).

Если оформляется продажа дома как объекта целиком всеми сосособственниками одним договором (а не продажа долей как таковых), нотариальная форма по буквальному смыслу ст. 42 Закона № 218-ФЗ не требуется; однако из-за присутствия несовершеннолетних сосособственников и необходимости разрешения опеки практика нотариусов и регистраторов в разных регионах расходится — этот вопрос нужно снимать на месте, до подписания договора.

3. Версия 1: трёхлетний срок по основанию «единственное жильё» (подп. 4 п. 3 ст. 217.1 НК РФ)

3.1. Содержание нормы

Подпункт 4 п. 3 ст. 217.1 НК РФ (введён Федеральным законом от 26.07.2019 № 210-ФЗ, действует с 01.01.2020) допускает освобождение от НДФЛ при владении жилым помещением (долей в нём) **три года и более**, если это жилое помещение является единственным жильём налогоплательщика на

дату государственной регистрации перехода права собственности на продаваемый объект. Под единственным жильём норма понимает ситуацию, когда в собственности налогоплательщика (включая совместную собственность супругов) **не имеется иных жилых помещений (долей в них)**.

Ключевые признаки нормы:

- тест проверяется **на дату государственной регистрации перехода права** (не на дату договора и не на дату расчётов) — значит, последовательность регистрационных действий управляема;
- учитываются **доли** в других жилых помещениях, а не только целые объекты;
- учитывается собственность супругов налогоплательщика, но не собственность иных родственников.

3.2. Проверка применительно к детям: условие не выполняется

На дату регистрации перехода права на дом каждый ребёнок является собственником 1/12 доли в квартире 85,5 кв. м. Доля в квартире — это доля в жилом помещении, поэтому у ребёнка имеется иное жилое помещение, и дом **не является для него единственным**. Трёхлетний срок по подп. 4 п. 3 ст. 217.1 НК РФ к долям детей **не применяется**, независимо от того, что доля составляет всего около 7,1 кв. м, и независимо от того, что фактически дети могут проживать в доме. Норма оперирует титулом, а не фактическим проживанием.

Соответственно, при продаже в 2026 году (то есть по истечении трёх лет с 2023 года) дети всё равно останутся налогоплательщиками НДФЛ с доходов от продажи своих долей — если только не будет изменён «титульный» состав их собственности либо не сработает правило «90 дней» (раздел 3.4).

3.3. Проверка применительно к родителям: зависит от титула

Поскольку квартира 85,5 кв. м каким-то образом распределена ($1/12 + 1/12 + 1/12 = 1/4$ приходится на детей, остальные $3/4$ — на кого-то из взрослых), возможны два сценария:

Сценарий «родители — собственники остатка квартиры». Тогда у родителей тоже есть иное жилое помещение, дом для них не единственный, и трёхлетний срок не применяется — облагается вся площадь дома ($11/14 + 3/14$).

Сценарий «родители в квартире ничего не имеют» (остаток квартиры принадлежит третьим лицам — например, бабушке). Тогда для родителя, у

которого в собственности нет ничего, кроме доли в доме, дом является единственным жильём, и если с даты регистрации права в 2023 году прошло три года, доходы родителей от продажи их долей освобождаются от НДФЛ по подп. 4 п. 3 ст. 217.1 НК РФ. Налог в этом случае возникает только с долей детей (3/14).

Практический вывод по версии 1: в текущей конфигурации прав на недвижимость освобождение по «единственному жилью» достижимо для родителей (при отсутствии у них иного жилья и истечении трёх лет), но не для детей. Для детей единственный способ задействовать этот механизм — к дате регистрации перехода права на дом не иметь в собственности иных жилых помещений (см. раздел 11).

3.4. Правило «90 дней»: две возможные трактовки и их значение

Законодательство о минимальном предельном сроке владения дополнялось правилом, позволяющим не учитывать жилое помещение, приобретённое незадолго до продажи, чтобы типичная для рынка схема «сначала купили, потом продали» не лишала налогоплательщика статуса «единственного жилья». Поскольку формулировка претерпевала изменения, ниже разобраны обе трактовки — **до подготовки сделки необходимо сверить текст подп. 4 п. 3 ст. 217.1 НК РФ в действующей редакции.**

Трактовка А («90 дней до продажи»). Не учитывается жилое помещение, приобретённое налогоплательщиком в течение 90 календарных дней до даты государственной регистрации перехода права на продаваемое помещение. Тогда приобретённое до продажи жильё «не портит» статус, если уложиться в 90 дней. Следствия для нашей ситуации: если новую квартиру (или доли детей в ней) оформить в пределах 90 дней до продажи дома, новое жильё не будет учитываться при тесте, **но доли детей в квартире 85,5 кв. м будут учитываться в любом случае** (они приобретены не «в последние 90 дней»). Значит, при этой трактовке освобождение детей возможно только после отчуждения их долей в квартире 85,5 кв. м.

Трактовка Б («90 дней после продажи»). Если норма игнорирует жильё, приобретённое после продажи, то для нашей ситуации она бесполезна по существу: правовое значение имеет собственность на дату регистрации перехода права, а будущее приобретение на неё не влияет; значимым становится обратное — сама продажа дома должна состояться при отсутствии иного жилья у детей.

Практический вывод по версии 1 в связке с 90-дневным правилом: безопасная (работающая при любой трактовке) стратегия одна — **к дате регистрации продажи дома у детей не должно быть в собственности**

иных жилых помещений, а новое жильё либо приобретается после продажи дома, либо оформляется так, чтобы подпадать под исключение (если оно действует).

4. Версия 2: трёхлетний срок по иным (не зависящим от «единственности») основаниям

Пункт 3 ст. 217.1 НК РФ содержит и другие основания трёхлетнего срока, при которых наличие другого жилья значения не имеет:

1. **подп. 1** — право получено в порядке наследования либо по договору дарения от члена семьи или близкого родственника (ст. 14 СК РФ). В этом случае срок исчисляется по особым правилам (по наследству — со дня открытия наследства, то есть со дня смерти наследодателя);
2. **подп. 2** — право получено в результате приватизации;
3. **подп. 3** — право получено плательщиком ренты по договору пожизненного содержания с иждивением.

Практический вывод: если дом (или доли в нём) был получен детьми не при обычной купле-продаже, а, например, в порядке наследования или по договору дарения от родителя, бабушки, дедушки, брата или сестры, — трёхлетний срок применяется без всякого «теста на единственное жильё», и наличие доли в квартире 85,5 кв. м значения не имеет. Это первое, что следует проверить по правоустанавливающим документам: если право зарегистрировано в 2023 году впервые, но возникло из наследства или дарения близкого родственника, срок исчисляется иначе и освобождение достижимо уже сейчас.

5. Версия 3: сокращение срока законом субъекта Российской Федерации

Согласно п. 6 ст. 217.1 НК РФ законом субъекта РФ вплоть до нуля для всех или отдельных категорий налогоплательщиков и (или) объектов недвижимости может быть уменьшен:

- 1) минимальный предельный срок владения, указанный в п. 4 ст. 217.1 НК РФ (то есть пятилетний); 2) размер понижающего коэффициента, указанного в ст. 214.10 НК РФ (в действующей редакции норма отсылает к ст. 214.10 НК РФ, поскольку п. 5 ст. 217.1 НК РФ утратил силу на основании Федерального закона от 29.09.2019 № 325-ФЗ).

Практический вывод: прежде чем планировать уплату налога, следует проверить закон субъекта РФ по месту нахождения дома. Если регион реализовал это полномочие применительно к соответствующей категории объектов или налогоплательщиков, минимальный срок владения может быть сокращён настолько, что трёхлетнее (и даже меньшее) владение с 2023 года окажется достаточным. Это единственный «внешний» по отношению к сделке способ освобождения, не требующий изменения состава собственников.

6. Версия 4: истечение общего пятилетнего срока

Если ни одно из оснований п. 3 ст. 217.1 НК РФ не применяется, действует п. 4 ст. 217.1 НК РФ: минимальный предельный срок владения — пять лет. При регистрации права в 2023 году срок истекает в 2028 году (точная дата — от даты государственной регистрации). Продажа после этого срока освобождается от НДФЛ полностью, вне зависимости от наличия иных жилых помещений, площади покупаемой квартиры и состава сделки.

Практический вывод: отложенная продажа (например, «досидеть» до 2028 года) — самый надёжный, хотя и не всегда приемлемый по семейным обстоятельствам вариант.

7. Влияние покупки квартиры меньшей площади (до 50 кв. м) на налогообложение

7.1. На минимальный предельный срок владения — не влияет

Площадь и стоимость приобретаемого жилья в ст. 217.1 НК РФ не упоминаются вовсе. Приобретение квартиры меньшей площади (50 кв. м против 116 кв. м дома) **не создаёт и не разрушает** права на освобождение. Ожидать, что «взамен дома куплено меньше — значит, налога не будет», правовых оснований нет. Обратное тоже верно: покупка более дорогой квартиры сама по себе освобождения не даёт.

7.2. На тест «единственное жильё» — только через правило «90 дней» и через последовательность регистраций

Как показано в разделе 3.4, приобретение нового жилья может быть учтено (или не учтено) при проверке «единственности». Значима не площадь, а **дата регистрации права и титул** — то есть в чьей собственности окажется новое жильё и когда именно.

7.3. На позицию органов опеки — влияет решающим образом (это не налог, но это блокирующий фактор)

Уменьшение площади жилья, приходящегося на несовершеннолетних, оценивается органом опеки как потенциальное уменьшение имущества подопечных (п. 2 ст. 37 ГК РФ). Именно здесь площадь 50 кв. м будет сопоставляться с 116 кв. м. Подробнее — раздел 9.

8. Если освобождение не применяется: расчёт налоговой базы и НДФЛ

8.1. «Кадастровый пол» и определение дохода по долям

С 01.01.2020 правила о соразмерении дохода с кадастровой стоимостью содержатся в ст. 214.10 НК РФ (п. 5 ст. 217.1 НК РФ утратил силу — Федеральный закон от 29.09.2019 № 325-ФЗ). Если доход от продажи объекта меньше кадастровой стоимости, внесённой в ЕГРН и подлежащей применению с 1 января года регистрации перехода права, умноженной на коэффициент 0,7, доход принимается равным этой величине. Если кадастровая стоимость отсутствует, правило не применяется.

Для дома: $3\,000\,000 \times 0,7 = 2\,100\,000$ руб. — это минимальная суммарная налоговая база по объекту, если цена сделки ниже.

При продаже **доли** кадастровая стоимость учитывается пропорционально размеру доли налогоплательщика (иной подход приводил бы к абсурду: каждый из пяти собственников получал бы базу 2,1 млн руб., то есть 10,5 млн руб. на объект стоимостью 3 млн руб.). Эта позиция соответствует разъяснениям Минфина России и ФНС России по применению ст. 214.10 НК РФ; она же наиболее устойчива в спорах.

Соответственно, минимальный доход каждого ребёнка (доля 1/14) — $2\,100\,000 \times 1/14 = 150\,000$ руб.

8.2. Имущественный вычет при продаже: две конкурирующие позиции

Норма — подп. 1 п. 2 ст. 220 НК РФ: вычет при продаже жилых домов, квартир, комнат, садовых домов, земельных участков или доли (долей) в них предоставляется в размере, **не превышающем в целом 1 000 000 рублей**.

Позиция 1 (административная, доминирующая в разъяснениях). При продаже имущества, находящегося в общей долевой собственности, вычет в 1

млн руб. распределяется между совладельцами **пропорционально их долям**. При продаже дома единым объектом вычет «делится» следующим образом: ребёнку с долей 1/14 — 71 428,57 руб., родителям на 11/14 — 785 714,29 руб.

Позиция 2 (судебная, «доля как самостоятельный объект»). Если каждая доля продаётся по **отдельному договору купли-продажи**, часть судов и (в отдельные периоды) Минфин России исходили из того, что каждый налогоплательщик продаёт самостоятельный объект права и вправе применить вычет в 1 млн руб. в полном размере. Тогда при пяти сосособственников (двое родителей и трое детей) суммарный вычет составит 5 млн руб. и при цене дома, скажем, 3,5 млн руб. налог обнулится полностью.

Применимость каждой позиции: - **Позиция 1** применяется, когда дом продаётся как единый объект по одному договору (это путь налогового органа по умолчанию). - **Позиция 2** реализуется только при структурно раздельных договорах по каждой доле и, как правило, отстаивается в суде; практика по этому вопросу неоднородна, а позиция налоговых органов устойчиво негативная. Учитывая, что доля несовершеннолетнего отчуждается в нотариальной форме и требует разрешения опеки, «дробление» на пять договоров дополнительно повышает риск претензий по ст. 54.1 НК РФ.

Практический вывод: экономический эффект выбора между позициями в этой ситуации — сотни тысяч рублей, поэтому структуру договоров следует определять **до** сделки, а не после, и оценивать её следует по цене фактически уплачиваемого налога.

8.3. Альтернатива вычету — уменьшение дохода на документально подтверждённые расходы

Подп. 2 п. 2 ст. 220 НК РФ позволяет вместо вычета уменьшить облагаемый доход на фактически произведённые и документально подтверждённые расходы, связанные с приобретением этого имущества (при строительстве дома — на расходы на строительство). Это выгоднее вычета, если расходы превышают 1 млн руб. на объект.

Два существенных нюанса: - расходы, покрытые средствами материнского (семейного) капитала (и иными целевыми выплатами), расходами налогоплательщика не признаются — соответствующая часть цены из расчёта исключается (позиция Минфина России и ФНС России); - если имущество приобреталось родителями в собственность детей (что типично при исполнении обязательства о выделении долей), вопрос об учёте детьми расходов, понесённых родителями, решается по документам: позиция контролирующих органов в отношении подобных ситуаций неоднородна, а

судебная практика допускает учёт расходов, понесённых законными представителями в интересах несовершеннолетнего. Здесь требуется индивидуальная проработка с приложением платёжных документов.

8.4. Имущественный вычет на приобретение нового жилья и зачёт НДФЛ

Налоговая база по НДФЛ, в которую включается доход от продажи имущества, определяется по п. 3 ст. 210 НК РФ, и именно к ней применяются имущественные вычеты, включая вычет на новое строительство или приобретение жилья (подп. 3 п. 1 ст. 220 НК РФ). Из этого следует практический механизм: **если в одном календарном году продать доли в доме и приобрести жильё, налог от продажи может быть перекрыт вычетом на приобретение** — у родителей за счёт их собственных расходов, а у детей — при условии, что расходы на приобретение их долей документально оформлены и орган опеки допустит такое оформление. Разница возвращается (зачитывается) через механизм единого налогового счёта (ст. 78, 79 НК РФ).

Дополнительно: по разъяснениям Минфина России родитель вправе получить вычет на приобретение жилья, оформленного в собственность несовершеннолетнего ребёнка (то есть расходы родителя «работают» на вычет родителя). Это позволяет оптимизировать общий налоговый результат семьи, но не создаёт права на освобождение от налога у ребёнка.

8.5. Кто платит, когда и в какой форме

- Налоговая декларация по форме 3-НДФЛ подаётся в срок не позднее 30 апреля года, следующего за годом продажи (п. 1 ст. 229 НК РФ); за несовершеннолетнего её подают законные представители (п. 2 ст. 27 НК РФ).
- НДФЛ уплачивается не позднее 15 июля (п. 4 ст. 228 НК РФ) в составе единого налогового платежа.
- Ставка для доходов от продажи имущества — основная налоговая база по п. 1 ст. 224 НК РФ (13% при базе до 2,4 млн руб. и далее по прогрессии 15/18/20/22%). Для сумм, о которых идёт речь, применима ставка 13%, если совокупная база налогоплательщика за год не превысит 2,4 млн руб.
- Декларацию необходимо подать даже тогда, когда в результате вычетов налог равен нулю.

8.6. Иллюстративные расчёты (при допущении, что освобождение не применяется)

Вариант А. Цена дома 3,5 млн руб., один договор (вычет распределяется пропорционально долям).

Налогоплательщик	Доход по сделке	Кадастровый пол (0,7 × 3 млн × доля)	Принимаемый доход	Вычет (1 млн × доля)	Налоговая база	НД 13%
Ребёнок (1/14)	250 000	150 000	250 000	71 429	178 571	23 114
Ребёнок (1/14)	250 000	150 000	250 000	71 429	178 571	23 114
Ребёнок (1/14)	250 000	150 000	250 000	71 429	178 571	23 114
Родители (11/14)	2 750 000	1 650 000	2 750 000	785 714	1 964 286	255 357
Итого						≈ 3 000 000

Вариант Б. Цена дома 2,1 млн руб. (на уровне «кадастрового пола»).

Доход каждого ребёнка — 150 000 руб., база после вычета — 78 571 руб., налог — 10 214 руб. (три ребёнка — 30 643 руб.); налог родителей — около 112 357 руб.

Вариант В. Пять отдельных договоров и применение вычета 1 млн руб. каждым собственником — при цене дома до 5 млн руб. налог равен нулю. Этот вариант следует рассматривать как спорный (раздел 8.2).

Приведённые суммы — оценочные; окончательный расчёт зависит от фактической цены, размера документально подтверждённых расходов и структуры сделки.

9. Опекунский блок: разрешение на отчуждение долей детей

9.1. Требование предварительного разрешения

Распоряжение имуществом подопечного (в том числе отчуждение, обмен, дарение, залог, любые сделки, влекущие уменьшение имущества) совершается исключительно с предварительного разрешения органа опеки и попечительства (п. 2 ст. 37 ГК РФ; правила ст. 37 ГК РФ применяются и к

сделкам законных представителей с имуществом несовершеннолетних — см. п. 3 ст. 28 ГК РФ). Органы опеки и попечительства дают разрешения в письменной форме в отношении распоряжения имуществом подопечных (п. 2 ст. 19 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»).

Если дети проживают в отчуждаемом жилом помещении как члены семьи собственника, дополнительно действует правило п. 4 ст. 292 ГК РФ о согласии органа опеки на отчуждение такого помещения. При отчуждении и передаче в ипотеку жилья, в котором проживают несовершеннолетние, решение органа опеки должно быть представлено заявителю в письменной форме не позднее 30 календарных дней с даты подачи заявления, отказ должен быть мотивирован, а заявитель вправе оспорить его в суде (нормы, отражённые в законопроектных материалах к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и действующие в системе норм о защите прав несовершеннолетних при отчуждении жилья).

Дополнительно: денежные средства, причитающиеся подопечному, зачисляются на отдельный номинальный счёт, открываемый опекуном (попечителем) в соответствии с главой 45 ГК РФ, и расходуются в порядке, установленном законодательством об опеке (п. 1 ст. 37 ГК РФ). Практика органов опеки допускает защиту прав детей не только путём наделения их долями в приобретаемом жилье, но и путём зачисления выручки на заблокированный (номинальный) счёт ребёнка — это принципиально важно для налоговой схемы, описанной в разделе 11.

9.2. Последствия совершения сделки без разрешения

Сделка, совершённая без предварительного разрешения органа опеки, может быть признана недействительной по иску органа опеки, иного заинтересованного лица или прокурора (ст. 168, ст. 173.1 ГК РФ; ст. 45 ГПК РФ в части обращения прокурора в суд). Риск распространяется и на добросовестного покупателя: восстановление нарушенного права ребёнка приводит к реституции, а для покупателя — к возврату дома без компенсации рыночного роста стоимости. Практическая рекомендация: разрешение опеки получать **до** подписания договора, а текст договора и график регистрации выстраивать под условия этого разрешения.

9.3. Уменьшение площади приобретаемого жилья: критерии органа опеки

Опека оценивает не площадь как таковую, а сохранение (неухудшение) имущественного положения ребёнка. Критерии, применяемые на практике:

- сопоставление **стоимости** доли ребёнка в отчуждаемом объекте и в приобретаемом (уменьшение метража при росте стоимости квадратного метра, изменении локации, повышении потребительских свойств жилья может быть признано неухудшением);
- наделение детей долями в приобретаемой квартире, соразмерными полученной ими выручке;
- при невозможности наделения долями — зачисление средств на заблокированный (номинальный) счёт ребёнка.

Уменьшение площади с 116 кв. м (доля ребёнка ≈ 8,3 кв. м) до квартиры менее 50 кв. м: если дети получают в новой квартире доли, стоимость которых не меньше стоимости их долей в доме, вероятность согласия опеки высока; при пропорциональном «сжатию» площади долей опека, как правило, потребует денежной компенсации на заблокированный счёт. Отказ мотивируется и может быть оспорен в суде.

10. Сводка практических выводов по версиям

№	Правовая версия	Условия применения в нашей ситуации	Результат
1	Трёхлетний срок по «единственному жилью» (подп. 4 п. 3 ст. 217.1 НК РФ)	Для детей невозможно из-за доли 1/12 в квартире 85,5 кв. м. Для родителей — возможно, если у них нет иного жилья и с 2023 г. прошло 3 года	Освобождение детей — нет; родителей — вероятно, да (только их доли)
2	Трёхлетний срок по наследству/дарению близкого родственника/приватизации/ренте (подп. 1–3 п. 3 ст. 217.1 НК РФ)	Требуется проверки правоустанавливающих документов; если применимо — наличие второго жилья значения не имеет	Полное освобождение
3	Сокращение срока законом субъекта РФ (п. 6 ст. 217.1 НК РФ)	Требуется проверки регионального закона	Возможное полное освобождение

№	Правовая версия	Условия применения в нашей ситуации	Результат
4	Пятилетний срок (п. 4 ст. 217.1 НК РФ)	Истекает в 2028 г.	Полное освобождение при отложенной продаже
5	Правило «90 дней»	Работает только как «дополнение» к версии 1 и только при определённой редакции нормы; само по себе доли детей в квартире 85,5 кв. м не нейтрализует	Возможно освобождение лишь при отчуждении иного жилья детей
6	Отказ от освобождения: вычеты и расходы (ст. 214.10, ст. 220 НК РФ)	Применимо всегда	Снижение налога; при пяти отдельных договорах и вычете 1 млн руб. каждому — до нуля (спорно)
7	Зачёт вычета на приобретение нового жилья (п. 3 ст. 210, подп. 3 п. 1 ст. 220 НК РФ)	Работает для родителей; для детей — при документальном оформлении их расходов	Взаимозачёт НДФЛ, возврат/зачёт через ЕНС
8	Опека (ст. 37 ГК РФ, ст. 19 Закона № 48-ФЗ)	Обязательное условие любой из схем	Без разрешения сделка оспорима

Короткий ответ на поставленный вопрос. При текущем составе прав «освободиться от НДФЛ» только за счёт трёхлетнего срока по «единственному жилью» в отношении долей детей не получится: наличие у них по 1/12 в квартире 85,5 кв. м формально исключает этот режим. Покупка квартиры меньшей площади на срок владения не влияет и налог не отменяет. Реальные пути — (а) проверка оснований подп. 1–3 п. 3 ст. 217.1 НК РФ и регионального закона; (б) отложенная продажа до 2028 года; (в) реструктуризация: отчуждение детских долей в квартире 85,5 кв. м **до** регистрации продажи дома (тогда дом на дату перехода права окажется единственным жильём детей, и при трёхлетнем владении с 2023 года их доход будет освобождён); (г) при отсутствии освобождения — снижение налога через «кадастровый пол» (2,1 млн руб. на объект), вычет 1 млн руб., учёт документально

подтверждённых расходов и зачёт вычета на приобретение нового жилья; (д) опека в любом случае должна дать предварительное разрешение, а интересы детей — быть обеспечены долями в новом жилье либо средствами на заблокированном счёте.

11. Рекомендуемая последовательность действий (если избран путь «в»)

1. Установить точные даты государственной регистрации права каждого ребёнка на доли в доме и в квартире 85,5 кв. м, а также основания возникновения прав (купля-продажа, маткапитал, дарение, наследство) — от этого зависят версии 2 и 4.
2. Проверить региональный закон по п. 6 ст. 217.1 НК РФ.
3. Получить у нотариуса письменную консультацию о форме сделки (объект или доли) и о применимой практике распределения вычета в регионе.
4. Согласовать с органом опеки модель защиты прав детей (доли в новой квартире и (или) заблокированный счёт) — и получить разрешение **до** сделки.
5. Выстроить календарь регистраций так, чтобы на дату государственной регистрации перехода права по дому у детей не было в собственности иных жилых помещений (продажа долей в квартире 85,5 кв. м — ранее; приобретение новой квартиры и наделение детей долями — либо после продажи дома, либо в пределах «90-дневного» окна, если соответствующая редакция нормы допускает приобретение до продажи).
6. Проверить, не возникает ли НДФЛ по доле детей в квартире 85,5 кв. м (тот же тест «единственности» работает и в обратную сторону: доля в доме — иное жильё по отношению к квартире); при необходимости — также задействовать вычеты либо отложить сделку.
7. Если освобождение недостижимо — принять решение о структуре договоров (один объект или отдельные доли), оценив налоговые последствия и риск по ст. 54.1 НК РФ, и подготовить подтверждение расходов (в том числе исключив суммы материнского капитала).
8. Задекларировать доходы за несовершеннолетних (3-НДФЛ, до 30 апреля), уплатить налог до 15 июля и зачесть вычет на приобретение через ЕНС.

12. Список использованных нормативных источников и материалов

Нормативные акты

1. Налоговый кодекс РФ, часть вторая: ст. 207, п. 2 ст. 27, ст. 210 (п. 3), ст. 214.10, ст. 217 (п. 17.1), ст. 217.1 (п. 2, п. 3 подп. 1-4, п. 4, п. 5 — утратил силу, п. 6), ст. 220 (п. 1 подп. 1-3, п. 2 подп. 1, 2), ст. 224 (п. 1), ст. 228 (п. 4), ст. 229 (п. 1), ст. 54.1, ст. 78, 79.
2. Налоговый кодекс РФ, часть первая: ст. 27, 45.
3. Гражданский кодекс РФ, часть первая: п. 3 ст. 28, ст. 37 (п. 1-3), п. 4 ст. 292, ст. 168, ст. 173.1, гл. 45.
4. Гражданский кодекс РФ, часть вторая: ст. 567 (мена).
5. Семейный кодекс РФ: ст. 14.
6. Федеральный закон от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»: ст. 19 (п. 1-5).
7. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 42.
8. Жилищный кодекс РФ: ст. 15, 16 (требования к жилому помещению — применительно к признаку «объект, отвечающий требованиям, предъявляемым к жилому помещению»).
9. Федеральный закон от 29.11.2014 № 382-ФЗ (введение ст. 217.1 НК РФ).
10. Федеральный закон от 27.11.2017 № 352-ФЗ (правило о реновации, абз. 2 п. 2 ст. 217.1 НК РФ).
11. Федеральный закон от 27.11.2018 № 424-ФЗ (изменения ст. 217.1, 220 НК РФ).
12. Федеральный закон от 26.07.2019 № 210-ФЗ (введение подп. 4 п. 3 ст. 217.1 НК РФ — «единственное жильё»).
13. Федеральный закон от 29.09.2019 № 325-ФЗ (перенос правил о кадастровой стоимости в ст. 214.10 НК РФ; признание п. 5 ст. 217.1 НК РФ утратившим силу).
14. Федеральный закон от 15.04.2019 № 63-ФЗ (изменения в редакции п. 5 ст. 217.1 НК РФ, действовавшей до 2020 г.).
15. Федеральный закон от 27.12.2019 № 472-ФЗ, Федеральный закон от 01.07.2017 № 141-ФЗ (полномочия органов государственной власти города Москвы в целях реновации жилищного фонда — релевантно при проверке версии о «реновационной» истории объекта).
16. Федеральный закон от 16.07.1998 № 127-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: нормы о согласии органов опеки на отчуждение (передачу в ипотеку) жилья, в котором проживают несовершеннолетние, и о 30-

дневном сроке принятия решения (в редакции законопроектных материалов к указанному закону).

Правоприменительная практика и разъяснения

1. Обзор практики рассмотрения судами дел, связанных с применением главы 23 Налогового кодекса Российской Федерации (утверждён Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 21 октября 2015 г.).
2. Постановление Конституционного Суда РФ от 13.03.2008 № 5-П (подход к доле как к самостоятельному объекту правоотношений при применении имущественных налоговых вычетов по подп. 1 п. 1 ст. 220 НК РФ) — применяется по аналогии при обосновании позиции о самостоятельном характере доли в договоре купли-продажи.
3. Разъяснения Минфина России и ФНС России, размещённые в справочно-правовых системах, по вопросам: распределения имущественного вычета при продаже имущества в общей долевой собственности (подп. 1 п. 2 ст. 220 НК РФ); учёта долей в иных жилых помещениях при применении подп. 4 п. 3 ст. 217.1 НК РФ; пропорционального применения кадастровой стоимости при продаже доли (ст. 214.10 НК РФ); исключения сумм материнского (семейного) капитала из состава расходов; предоставления родителям вычета на приобретение жилья, оформленного в собственность несовершеннолетних детей.

Оговорка. Конкретные номера и даты писем Минфина России и ФНС России в настоящем разборе не приводятся во избежание ссылки на неактуальную редакцию разъяснений: перед сделкой позиции следует проверить по действующим письмам в справочно-правовой системе с учётом даты сделки. То же касается точной формулировки «90-дневного» правила в подп. 4 п. 3 ст. 217.1 НК РФ: применяемая трактовка (приобретение жилья до продажи или после неё) должна быть установлена по тексту нормы, действующему на дату государственной регистрации перехода права.