

Имущественный налоговый вычет при строительстве жилого дома на земельном участке, полученном в дар от супруги

1. Постановка вопроса

Мужчина состоит в браке; его супруга подарила ему земельный участок (по договору дарения, переход права зарегистрирован в ЕГРН), после чего на этом участке был построен жилой дом. Ставится вопрос: вправе ли муж получить имущественный налоговый вычет по НДФЛ в связи со строительством дома — как в части расходов на сам участок (которые супруг фактически не нес, поскольку получил имущество безвозмездно), так и в части расходов на строительство дома (которые он как собственник понёс); и как на это влияет режим общей совместной собственности супругов и факт использования вычета женой. Вопрос имеет несколько самостоятельных правовых слоёв, каждый из которых требует отдельного разбора, поскольку ответ «да» или «нет» по ним различается.

2. Фактические версии, подлежащие разбору

Поскольку формулировка допускает несколько прочтений, ниже разбираются все существенные версии фактического состава:

Версия А. Участок являлся личным имуществом супруги (приобретён ею до брака, либо получен ею в порядке наследования/дарения — п. 1 ст. 36 СК РФ), подарен мужу; дом строился за счёт средств мужа.

Версия Б. Участок был приобретён в браке за счёт общих средств (то есть являлся общим совместным имуществом — ст. 34 СК РФ) и затем передан мужу по договору дарения.

Версия В. Дом построен за счёт общих средств супругов (независимо от того, на кого оформлен участок) — то есть предполагается презумпция общности расходов (ст. 34 СК РФ).

Версия Г. Дом зарегистрирован в ЕГРН на мужа / в общую совместную собственность супругов / на жену / не зарегистрирован вовсе (самовольная постройка, объект без статуса жилого дома).

Версия Д. Жена ранее уже заявляла имущественный налоговый вычет — по другому объекту либо по этому же.

Каждой версии ниже соответствует отдельный блок выводов (раздел 10).

3. Методическая оговорка о нормативных источниках

Содержательной нормой по поставленному вопросу является **статья 220 Налогового кодекса Российской Федерации**. В приложенной подборке текст ст. 220 НК РФ приведён в составе указов и распоряжений Президента РФ; это техническая особенность поисковой выдачи — указы и распоряжения Президента РФ не являются источником норм ст. 220 НК РФ и не изменяют её содержания. Кроме того, приведённая редакция ст. 220 НК РФ указана с изменениями по состоянию на 2018 год и не отражает последующих изменений (в частности, внесённых Федеральным законом от 23.07.2013 № 212-ФЗ, Федеральным законом от 02.07.2021 № 305-ФЗ). Практический вывод: при подготовке декларации и при возражениях на акт проверки применять следует редакцию ст. 220 НК РФ, действовавшую в соответствующем налоговом периоде.

4. Общий правовой каркас вычета по расходам на строительство

4.1. Имущественный налоговый вычет при определении налоговой базы по НДФЛ предоставляется на основании п. 3 ст. 210 и подп. 3 п. 1 ст. 220 НК РФ — в размере фактически произведённых расходов на новое строительство либо приобретение жилого дома, квартиры, комнаты (доли в них), а также земельных участков (долей в них) для индивидуального жилищного строительства и участков, на которых расположены приобретаемые жилые дома.

4.2. Предельный размер вычета — не более 2 000 000 руб. расходов (плюс до 3 000 000 руб. по процентам по целевым кредитам/займам на приобретение или строительство), с переносом неиспользованного остатка на последующие налоговые периоды (п. 3 ст. 220 НК РФ).

4.3. Ключевое свойство вычета — он предоставляется **в размере расходов, фактически произведённых самим налогоплательщиком** и документально подтверждённых. Именно этот критерий определяет судьбу расходов на участок, полученный в дар.

4.4. Вычет носит однократный характер по основанию, предусмотренному подп. 3 п. 1 ст. 220 НК РФ, — повторное предоставление не допускается (правовая позиция о однократности имущественного вычета сформулирована Конституционным Судом РФ в Постановлении от 13.03.2008 № 5-П; действующая редакция п. 3 ст. 220 НК РФ исходит из того же принципа).

4.5. Вычет не предоставляется в части расходов, покрытых средствами работодателей или иных лиц, средствами материнского (семейного) капитала, выплатами из бюджетов бюджетной системы, а также при совершении сделки купли-продажи между лицами, являющимися взаимозависимыми в соответствии со ст. 105.1 НК РФ (п. 5 ст. 220 НК РФ). Супруги по отношению друг к другу являются взаимозависимыми лицами (п. 2 ст. 105.1 НК РФ).

4.6. Перечень учитываемых расходов на строительство носит закрытый характер: проектная и сметная документация, строительные и отделочные материалы, работы по строительству (подряд, в том числе с индивидуальными предпринимателями), работы по подключению к сетям электро-, водо-, газоснабжения и водоотведения либо создание автономных источников снабжения (п. 3 ст. 220 НК РФ). Не принимаются расходы, прямо не поименованные в норме (в частности, на мебель, бытовую технику, инвентарь и инструмент, на услуги риелтора, на страхование).

4.7. Для заявления вычета по строительству объект должен существовать в качестве **жилого дома** — то есть быть поставлен на кадастровый учёт и права на него зарегистрированы в ЕГРН (ст. 131 ГК РФ, Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», ст. 15, 16 ЖК РФ, Положение о признании помещения жилым помещением, утв. Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47). До государственной регистрации права на жилой дом вычет по расходам на его строительство, как правило, заявить нельзя: объект налогообложения, порождающий право на вычет, ещё не возник в качестве объекта недвижимости. Исключение, появившееся с 2021 года (по передаточному акту), касается договоров участия в долевом строительстве, а не индивидуального жилищного строительства.

4.8. Порядок реализации: декларация 3-НДФЛ по окончании налогового периода либо обращение к работодателю в течение года при подтверждении права налоговым органом (п. 8 ст. 220 НК РФ); вычет может быть заявлен за три предшествующих периода (п. 7 ст. 78 НК РФ). Упрощённый порядок (ст. 221.1 НК РФ) для расходов на строительство, подтверждаемых не банковскими, а расчётными документами, как правило, не применяется.

5. Версия 1. Право на вычет по расходам на приобретение самого земельного участка

5.1. Доминирующая позиция: права на вычет нет

Поскольку подп. 3 п. 1 ст. 220 НК РФ определяет вычет как сумму **фактически произведённых налогоплательщиком** расходов на приобретение земельного участка, а муж получил участок по безвозмездной сделке, он не понёс никаких расходов на его приобретение. Договор дарения по своей природе безвозмезден: п. 1 ст. 572 ГК РФ прямо указывает, что при дарении одаряемый не имеет встречного обязательства имущественного характера. Следовательно, налоговая база на сумму стоимости подаренного участка не уменьшается.

Дополнительный аргумент: доход в виде подаренного участка у мужа вообще не возник — доходы, полученные в порядке дарения от членов семьи и близких родственников (супруги — члены семьи в силу ст. 2 СК РФ), освобождены от налогообложения (п. 18.1 ст. 217 НК РФ). То есть в данной операции НДФЛ не возник и на стороне одаряемого, а значит, отсутствует и налоговая база, которую можно было бы уменьшить за счёт расходов.

Отдельно следует учитывать ст. 36 СК РФ: имущество, полученное супругом в период брака по безвозмездной сделке (в том числе по договору дарения), является **его личным** имуществом. Переход участка от жены к мужу по договору дарения (в том числе в отношении имущества, ранее бывшего общим, — см. Версию Б) не создаёт у мужа расходов, а значит, не создаёт и права на вычет по «стоимости участка».

5.2. Логика запрета на обход через куплю-продажу

Если бы передача участка была оформлена не как дарение, а как договор купли-продажи между супругами, вычет всё равно был бы невозможен: сделка совершена между взаимозависимыми лицами (п. 2 ст. 105.1 НК РФ), а вычет в таких случаях не предоставляется (п. 5 ст. 220 НК РФ). Это подтверждает, что у налоговых органов нет альтернативной конструкции, при которой «внутрисемейное» получение имущества порождало бы право на вычет по расходам на его приобретение.

5.3. Конкурирующая (миноритарная) позиция

В судебной практике встречается подход, согласно которому при передаче имущества внутри семьи, приобретённого ранее за счёт общих средств супругов, суды иногда признают за приобретателем право на вычет,

поскольку расходы фактически были понесены за счёт общего семейного бюджета (ст. 34, 35 СК РФ), а формальное оформление права собственности на одного из супругов не меняет источник этих расходов. Этот подход применим, когда: - речь идёт о **разделе общего имущества** супругов (ст. 38, 39 СК РФ), а не о дарении; - документально подтверждено, что именно общие средства были направлены на приобретение конкретного объекта; - объект является общим совместным имуществом, а не личным имуществом одного из супругов.

Применительно к **дарению** этот подход не работает: п. 1 ст. 572 ГК РФ исключает встречное предоставление, а ст. 36 СК РФ прямо преобразует объект в личное имущество одаряемого, разрывая связь между ранее понесёнными семейными расходами и правом на вычет у одаряемого.

5.4. Практический вывод по версии 1

Вычет по расходам на приобретение подаренного участка мужу не предоставляется — ни полностью, ни в части. Попытка включить в декларацию «стоимость участка» (например, по данным о его кадастровой стоимости или по цене, за которую его ранее приобрела супруга) приведёт к отказу налогового органа и, при умышленном характере завышения, — к спору с риском доначисления и штрафа по ст. 122 НК РФ.

6. Версия 2. Право на вычет по расходам на строительство жилого дома

6.1. Основной вывод: право возникает

Расходы на строительство дома — самостоятельный вид расходов, поименованный в подп. 3 п. 1 ст. 220 НК РФ, и их вычет **не обусловлен наличием расходов на приобретение земельного участка**. Условиями предоставления вычета являются:

1. наличие у налогоплательщика законного титула на земельный участок, на котором возведён дом (в данной ситуации — право собственности, возникшее на основании договора дарения, зарегистрированного в ЕГРН);
2. возведение именно **жилого дома**, с регистрацией права на него (ст. 15 ЖК РФ; ст. 70 Федерального закона № 218-ФЗ; уведомительный порядок — ст. 51.1 ГрК РФ);
3. целевое назначение участка — для индивидуального жилищного строительства либо участок, на котором расположен жилой дом (подп. 3 п. 1 ст. 220 НК РФ). Постройка жилого дома на садовом земельном участке

также даёт право на вычет с учётом положений Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ, если строение имеет статус жилого дома;

4. фактическое несение расходов **самим налогоплательщиком** и их документальное подтверждение (договоры подряда, акты, кассовые и платёжные документы, товарные накладные, выписки по счёту);
5. соблюдение лимита 2 000 000 руб. (плюс проценты по целевым кредитам) и однократности вычета.

6.2. Почему безвозмездность участка не «отравляет» вычет по строительству

Норма связывает право на вычет по строительным расходам с **самим фактом строительства и несения расходов**, а не с возмездностью приобретения участка. Расходы на участок и расходы на дом — разные группы расходов внутри одного подпункта. Отсутствие первых (в силу дарения) не лишает налогоплательщика права на вторые. Именно такова устойчивая позиция Минфина России и ФНС России по данному вопросу, доводимая до территориальных налоговых органов (письма Минфина России по применению подп. 3 п. 1 ст. 220 НК РФ; конкретные реквизиты писем подлежат сверке по СПС на дату консультации — они регулярно обновляются).

6.3. Ограничения и «узкие места»

- **Состав расходов.** Перечень закрытый (см. п. 4.6): мебель, техника, инструмент, инвентарь, страхование, услуги риелтора в вычет не включаются.
- **Материнский капитал и субсидии.** Если часть расходов покрыта средствами материнского (семейного) капитала или бюджетными выплатами, на соответствующую сумму вычет уменьшается (п. 5 ст. 220 НК РФ).
- **Отделка.** Расходы на достройку и отделку принимаются в порядке, предусмотренном п. 3 ст. 220 НК РФ (в том числе по договорам на приобретение объекта незавершённого строительства «без отделки»).
- **Момент заявления.** Вычет по строительству заявляется после государственной регистрации права на жилой дом (п. 4.7). Если дом не зарегистрирован или является самовольной постройкой (ст. 222 ГК РФ), право на вычет не возникает.
- **Персональность расходов.** Договоры и платёжные документы должны подтверждать расходы мужа. Если все договоры с подрядчиками и все платежи совершены женой, налоговый орган может отказать, даже если фактические затраты были семейными.

6.4. Практический вывод по версии 2

Право на вычет по расходам на строительство дома у мужа есть. Размер — в пределах фактически подтверждённых расходов и не более 2 000 000 руб. (плюс проценты, если привлекался целевой кредит). Право на вычет по расходам на приобретение участка при этом не возникает.

7. Версия 3. Режим общей совместной собственности супругов и влияние использования вычета женой

7.1. Вычет — индивидуальное право налогоплательщика

С 2014 года вычет по расходам на приобретение и строительство жилья не «привязан» к объекту, а принадлежит каждому налогоплательщику-супругу в пределах его собственного лимита. Поэтому сам факт, что жена ранее использовала свой имущественный вычет (по другому объекту), **не лишает мужа права** на вычет по данному объекту: однократность (п. 3 ст. 220 НК РФ; Постановление КС РФ от 13.03.2008 № 5-П) понимается как однократность предоставления вычета **одному и тому же налогоплательщику по одному и тому же основанию**, а не как «исчерпание» права семьи.

7.2. Общая совместная собственность и распределение расходов

Если дом (и участок) относятся к общему совместному имуществу (либо расходы на строительство понесены за счёт общих средств — ст. 34 СК РФ), супруги вправе распределить расходы между собой и заявить вычет в согласованных долях на основании письменного заявления (п. 3 ст. 220 НК РФ; ст. 34, 35 СК РФ; п. 2 ст. 254 ГК РФ). Практические следствия:

- при распределении 100 % на мужа жена не заявляет вычет по этому объекту;
- при распределении 50/50 каждый получает вычет в пределах своей доли расходов, но не более собственного лимита 2 000 000 руб.;
- одни и те же расходы не могут быть учтены дважды — суммарный вычет по объекту не может превышать фактически понесённые и подтверждённые расходы;
- распределение оформляется заявлением, прилагаемым к декларации; изменение распределения в последующих периодах — вопрос дискуссионный, и здесь существуют две позиции (см. раздел 9).

7.3. Соотношение титулов: участок — личное имущество мужа, дом — общий

Ситуация, при которой участок является личным имуществом мужа (ст. 36 СК РФ, дарение), а дом, построенный в браке за счёт общих средств, становится общим совместным имуществом (ст. 34 СК РФ), юридически допустима. В этом случае:

- по расходам на строительство вычет может быть распределён между супругами;
- но расходы на приобретение участка в вычет не входят ни у мужа (он их не нёс), ни у жены (она выбыла из правоотношения по участку, и расходы на его приобретение у неё, если они были, относятся к иному основанию и иному объекту).

7.4. Если вычет по этому объекту уже заявлен женой

Если жена ранее уже заявила вычет по расходам на строительство именно этого дома, повторное заявление тех же расходов мужем не допускается — это нарушение принципа однократности и запрета двойного учёта одних расходов (п. 3 ст. 220 НК РФ). Возможен лишь «добор» в части, которая ранее не учитывалась, но не в отношении тех же сумм.

7.5. Практический вывод по версии 3

Использование женой вычета по **другому** объекту не препятствует вычету мужа. Использование женой вычета по **этому же** объекту (по тем же расходам) исключает повторное предъявление тех же сумм. Режим общей совместной собственности не создаёт препятствий, а лишь требует корректного распределения расходов письменным заявлением.

8. Версия 4. Если дом оформлен не на мужа

- **Дом зарегистрирован на жену.** Муж права на вычет не имеет — он не является собственником объекта и не несёт расходов, признаваемых для целей подп. 3 п. 1 ст. 220 НК РФ (вычет может заявить жена, если расходы понесены ею или за счёт общих средств).
- **Дом зарегистрирован в общую совместную собственность супругов.** Вычет распределяется по письменному заявлению (п. 3 ст. 220 НК РФ, ст. 34 СК РФ).
- **Дом зарегистрирован в общую долевую собственность.** Вычет распределяется в соответствии с долями (в части, приходящейся на

каждого собственника), что не препятствует последующему перераспределению в предусмотренных законом пределах.

- **Дом не зарегистрирован / является самовольной постройкой / не имеет статуса жилого дома (например, «садовый дом», «хозблок»).**

Право на вычет не возникает: объект, предусмотренный подп. 3 п. 1 ст. 220 НК РФ, отсутствует (ст. 15, 16 ЖК РФ; ст. 222 ГК РФ; ст. 70 Федерального закона № 218-ФЗ).

9. Конкурирующие правовые позиции (сводно)

Позиция 1 (доминирующая). Вычет при безвозмездном получении имущества по расходам на его приобретение не предоставляется, поскольку расходы не понесены; вычет по расходам на строительство предоставляется, поскольку эти расходы понесены фактически. Основание: буквальное содержание подп. 3 п. 1 ст. 220 НК РФ, п. 1 ст. 572 ГК РФ, ст. 34, 36 СК РФ, п. 18.1 ст. 217 НК РФ. Применяется во всех случаях, когда имущество получено по безвозмездной сделке.

Позиция 2 (миноритарная). При передаче имущества внутри семьи, приобретённого за счёт общих средств, право на вычет сохраняется за тем супругом, который фактически понёс расходы, а формальное оформление права на другого супруга не является безусловным основанием для отказа. Основание: ст. 34, 35, 38, 39 СК РФ; логика общности семейных расходов. Применяется при **разделе общего имущества супругов**, а не при дарении; в рамках дарения не работает из-за безвозмездности сделки (п. 1 ст. 572 ГК РФ) и трансформации объекта в личное имущество (ст. 36 СК РФ).

Позиция 3 (по распределению вычета). Распределение расходов между супругами возможно на основании письменного заявления; по вопросу о возможности **изменения** ранее заявленного распределения в последующих периодах существуют две позиции: (а) распределение может изменяться до полного использования вычета путём подачи нового заявления (практика, опирающаяся на отсутствие прямого запрета в п. 3 ст. 220 НК РФ); (б) распределение, заявленное однажды, изменению не подлежит (позиция отдельных налоговых органов, вытекающая из принципа однократности). Выбор линии защиты зависит от конкретной позиции инспекции и от того, был ли вычет уже фактически возвращён.

Позиция 4 (по моменту заявления). Преобладающий подход: вычет по строительству — после регистрации права на жилой дом. Отдельные судебные решения допускали вычет при наличии документов,

подтверждающих завершение строительства и создание жилого дома как объекта, однако рассчитывать на это как на устойчивое основание не следует.

10. Практические выводы по каждой версии

Версия	Вычет по расходам на участок	Вычет по расходам на строительство дома
А (участок — личное имущество жены, подарен мужу; дом строил муж)	Нет: расходы не понесены (подп. 3 п. 1 ст. 220 НК РФ, п. 1 ст. 572 ГК РФ)	Да , в пределах подтверждённых расходов и лимита 2 000 000 руб., при регистрации права на жилой дом
Б (участок — общее имущество, передан дарением)	Нет — безвозмездность сделки; взаимозависимость при купле-продаже также блокирует вычет (п. 5 ст. 220 НК РФ)	Да (если дом оформлен на мужа или в общую собственность)
В (дом построен за счёт общих средств)	Нет	Да ; возможно распределение вычета между супругами письменным заявлением (п. 3 ст. 220 НК РФ, ст. 34 СК РФ)
Г (дом оформлен на жену / не оформлен)	Нет	У мужа — нет; у жены — при наличии её расходов/общих расходов; при отсутствии регистрации права — ни у кого
Д (жена ранее использовала вычет по другому объекту)	Нет	Да , право мужа не утрачивается; однократность касается каждого налогоплательщика отдельно
Д-1 (жена заявила вычет по этому же объекту)	Нет	Только в части, ранее не учтённой; повторный учёт тех же расходов не допускается

Что делать практически (рекомендации): договоры подряда, купли-продажи материалов и платёжные документы оформлять на имя мужа, оплату производить с его счёта (если оплата производилась супругой — приложить

брачный договор/заявление о распределении и документы, подтверждающие общность расходов); хранить полный комплект: договор дарения участка, выписки из ЕГРН на участок и на жилой дом, разрешительную/уведомительную документацию (ст. 51.1 ГрК РФ), акты выполненных работ, чеки, платёжные поручения; подать 3-НДФЛ (либо заявление работодателю в порядке п. 8 ст. 220 НК РФ); при риске возражений инспекции — заранее подготовить письменное правовое обоснование со ссылкой на подп. 3 п. 1 ст. 220 НК РФ, ст. 34, 36 СК РФ, п. 1 ст. 572 ГК РФ и на разъяснения Минфина России/ФНС России по данному вопросу.

11. Список использованных нормативных источников

Кодексы и федеральные законы

1. Налоговый кодекс РФ, часть вторая: п. 3 ст. 210; ст. 220 (подп. 3 п. 1; п. 3; п. 5; п. 8); ст. 221.1; п. 18.1 ст. 217; ст. 105.1; ст. 122; п. 7 ст. 78.
2. Гражданский кодекс РФ: ст. 131; ст. 135; ст. 209; ст. 222; ст. 254 (п. 2); ст. 263; ст. 572; ст. 574; ст. 575.
3. Семейный кодекс РФ: ст. 2; ст. 33; ст. 34; ст. 35; ст. 36; ст. 38; ст. 39.
4. Жилищный кодекс РФ: ст. 15; ст. 16.
5. Градостроительный кодекс РФ: ст. 51; ст. 51.1; ст. 55.
6. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 70.
7. Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества...».
8. Федеральный закон от 23.07.2013 № 212-ФЗ (изменения в ст. 220 НК РФ).
9. Федеральный закон от 02.07.2021 № 305-ФЗ (изменения в ст. 220, 221.1 НК РФ).

Подзаконные акты

1. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением...».

Акты судебных органов

1. Постановление Конституционного Суда РФ от 13.03.2008 № 5-П (об однократности предоставления имущественного налогового вычета).
2. Обзор практики рассмотрения судами дел, связанных с применением главы 23 Налогового кодекса Российской Федерации (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 21.10.2015).

Разъяснения финансовых и налоговых органов

1. Письма Минфина России и ФНС России по вопросам применения подп. 3 п. 1 ст. 220 НК РФ (в том числе о вычете при безвозмездном получении недвижимости и о составе расходов на строительство). Реквизиты конкретных писем подлежат сверке по справочной правовой системе на дату подготовки декларации (возражений), поскольку подборки писем регулярно обновляются, а письма носят разъяснительный (не нормативный) характер.

Примечание к списку. Тексты ст. 220 НК РФ в приложенной подборке приведены в составе указов и распоряжений Президента РФ, что отражает особенности поисковой выдачи, а не источник нормы; при применении следует использовать официальный текст НК РФ в редакции, действовавшей в соответствующем налоговом периоде.