



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 83-КАД26-2-К1

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Москва

30 сентября 2026 года

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.
судей Капкаева Д.В. и Кирейковой Г.Г.

рассмотрела в открытом судебном заседании путем использования систем видеоконференц-связи кассационную жалобу Булашевича Андрея Александровича на решение Мглинского районного суда Брянской области от 18 августа 2025 года, апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Брянского областного суда от 5 ноября 2025 года и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 13 февраля 2026 года по административному делу № 2а-87/2025 по административному исковому заявлению Управления Федеральной налоговой службы по Брянской области к Булашевичу Андрею Александровичу о взыскании задолженности по налогам, пеней, штрафов.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кирейковой Г.Г., объяснения Булашевича А.А., представителей Управления Федеральной налоговой службы по Брянской области Авдюхиной О.Ю., Келих Е.И., Тарасиковой Н.Г., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Управление Федеральной налоговой службы по Брянской области (далее также – Управление, налоговый орган) обратилось в суд с административным исковым заявлением, просило взыскать с Булашевича А.А. 317 159 руб. задолженности по налогу на доходы физических лиц за 2023 год, 51 405 руб. 80 коп. пеней, а также штрафы в размере 41 753 руб.

Решением Мглинского районного суда Брянской области от 18 августа 2025 года, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Брянского областного суда от 5 ноября 2025 года и кассационным определением судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 13 февраля 2026 года, административные иски требования удовлетворены.

Не согласившись с принятыми по административному делу судебными актами, Булашевич А.А. обратился в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит отменить судебные акты и принять по делу новое решение.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации административное дело 27 июля 2026 года истребовано в Верховный Суд Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 8 сентября 2026 года дело передано для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Булашевич А.А., участвующий в судебном заседании путем использования систем видеоконференц-связи, поддержал доводы жалобы.

Представитель Управления Келих Е.И. в судебном заседании в помещении Верховного Суда Российской Федерации, а также представители Управления Авдюхина О.Ю. и Тарасикова Н.Г., участвующие в судебном заседании путем использования систем видеоконференц-связи, с доводами кассационной жалобы не согласились, просили оставить обжалуемые

судебные акты без изменения.

Проверив материалы административного дела, обсудив доводы кассационной жалобы Булашевича А.А., представленные Управлением возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что имеются основания для отмены принятых по делу судебных актов.

Как следует из материалов административного дела, Булашевичем А.А. в 2023 году получен доход в размере 500 000 руб. от продажи здания столярного цеха с кадастровым номером [REDACTED] с назначением «нежилое» и земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] с видом разрешенного использования «для производственно-коммерческой деятельности», расположенных по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

По результатам проведенной в отношении Булашевича А.А. налоговой проверки по налогу на доходы физических лиц (далее также – НДФЛ) за 2023 год Управление 25 ноября 2024 года вынесло решение о привлечении налогоплательщика к ответственности по статьям 119 (пункт 1), 122 (пункт 1) Налогового кодекса Российской Федерации (далее также – Налоговый кодекс) за неподачу декларации и неуплату НДФЛ за 2023 год с дохода, полученного от продажи указанных объектов недвижимости, находившихся в его собственности менее минимального срока владения, определенного статьей 217.1 Налогового кодекса. Кроме того, Управление доначислило Булашевичу А.А. НДФЛ и начислило пени.

Поскольку указанное недвижимое имущество реализовано по договору купли-продажи по цене ниже их кадастровой стоимости, умноженной на понижающий коэффициент 0,7, налоговый орган при расчете НДФЛ в соответствии с требованиями пунктов 2 и 3 статьи 214.10 Налогового кодекса применил кадастровую стоимость объектов, скорректированную на коэффициент 0,7 и на сумму расходов, понесенных налогоплательщиком в связи с их приобретением. Налоговая база объекта недвижимости (здания) рассчитана из кадастровой стоимости [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] коп. Размер штрафных санкций снижен налоговым органом в четыре раза ввиду наличия смягчающих обстоятельств.

По обращению налогового органа мировой судья 17 марта 2025 года вынес судебный приказ о взыскании с Булашевича А.А. налоговой задолженности, штрафов и пеней, который определением того же мирового

судьи от 27 марта 2025 года отменен в связи с возражениями должника относительно его исполнения.

Впоследствии налоговый орган обратился в Мглинский районный суд Брянской области с соответствующим административным иском.

Административный ответчик заявленные требования не признал, ссылаясь в том числе на то, что кадастровая стоимость нежилого здания завышена, в связи с чем 26 мая 2025 года обратился в ГБУ «Брянскоблтехинвентаризация» с заявлением об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости данного объекта. Решением этого учреждения от 4 июня 2025 года № 130 заявление удовлетворено, кадастровая стоимость изменена в сторону уменьшения – до [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] коп. Кадастровая стоимость земельного участка не изменена.

Суды, удовлетворяя административный иск, исходили из того, что в отсутствие налоговой декларации (заявления о пересчете налоговой базы в связи с ее изменением) налоговый орган не имеет оснований для корректировки сумм начисленного налога и проведения дополнительных мероприятий налогового контроля по уточнению обязательств налогоплательщика. Само по себе изменение кадастровой стоимости объекта недвижимости без волеизъявления налогоплательщика не влечет признание неправомерным расчета налога по имевшимся у налогового органа сведениям.

Суды отклонили довод административного ответчика о неверном расчете налога в связи с исправлением технической ошибки, допущенной при проведении кадастровой стоимости здания, и указали на то, что согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее также – ЕГРН) о кадастровой стоимости нежилого здания от 15 июля 2025 года датой начала применения исправленной кадастровой стоимости данного объекта является 1 января 2024 года, в то время как расчет налога производился за 2023 год.

Между тем судами не учтено следующее.

В соответствии с положениями статей 208, 209, пунктов 1, 3 статьи 210, пункта 1 статьи 214.10, подпункта 2 пункта 1 статьи 228 Налогового кодекса физические лица производят исчисление и уплату налога на доходы физических лиц исходя из сумм, полученных от продажи имущества, принадлежащего этим лицам на праве собственности, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 17.1 статьи 217 кодекса, когда такие доходы не подлежат налогообложению, а также если иное не предусмотрено

главой 23 Налогового кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, предусмотренных статьей 214.10 кодекса.

В случае, если доходы налогоплательщика от продажи объекта недвижимого имущества меньше, чем кадастровая стоимость этого объекта, внесенная в ЕГРН и подлежащая применению с 1 января года, в котором осуществлена государственная регистрация перехода права собственности на проданный объект недвижимого имущества (в случае образования этого объекта недвижимого имущества в течение налогового периода – кадастровая стоимость этого объекта недвижимого имущества, определенная на дату его постановки на государственный кадастровый учет), умноженная на понижающий коэффициент 0,7, в целях налогообложения доходы налогоплательщика от продажи этого объекта недвижимого имущества принимаются равными умноженной на понижающий коэффициент 0,7 соответствующей кадастровой стоимости этого объекта недвижимого имущества (пункт 2 статьи 214.10 Налогового кодекса).

Федеральным законом от 31 июля 2023 года № 389-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и о приостановлении действия абзаца второго пункта 1 статьи 78 части первой Налогового кодекса Российской Федерации» статья 214.10 Налогового кодекса дополнена пунктом 8, в соответствии с которым изменение кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в этом и предыдущих налоговых периодах, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, регулирующим проведение государственной кадастровой оценки, и указанным пунктом. Положения данного пункта применяются к доходам, полученным налогоплательщиком с января 2023 года (часть 24 статьи 13 названного закона).

Отношения, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки на территории Российской Федерации, регулируются Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее также – Закон № 237-ФЗ).

Положениями части 2 статьи 18 Закона № 237-ФЗ (в редакции, действующей на момент возникновения правоотношений) начало применения сведений о кадастровой стоимости объекта недвижимости, которые внесены в ЕГРН, для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, связывается с основаниями ее определения (изменения). В частности, с 1 января года, следующего за годом вступления в

силу акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, применяются сведения о кадастровой стоимости, содержащиеся в этом акте (пункт 1).

Со дня начала применения сведений о кадастровой стоимости подлежит применению кадастровая стоимость, изменяемая вследствие: исправления технической ошибки в сведениях ЕГРН, послужившего основанием для такого изменения; внесения изменений в акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, изменяющий кадастровую стоимость объекта недвижимости в сторону уменьшения; исправления ошибки, допущенной при определении кадастровой стоимости, в порядке, предусмотренном статьей 16 данного федерального закона, в сторону уменьшения кадастровой стоимости объекта недвижимости (пункт 3).

Анализ приведенных норм законодательства о налогах и сборах, а также законодательства, регулирующего вопросы государственной кадастровой оценки, позволяет сделать вывод о том, что кадастровая стоимость, определенная в сторону уменьшения в результате исправления ошибки, подлежит применению при исчислении налоговой базы (в том числе в отношении доходов, полученных от продажи имущества) со дня начала применения изменяемой (ошибочно установленной) кадастровой стоимости.

В связи с изложенным суды обоснованно отклонили довод Булашевича А.А. о перерасчете налога исходя из кадастровой стоимости здания в размере [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] коп., поскольку решением ГБУ «Брянскоблтехинвентаризация» от 4 июня 2025 года № 130, вынесенным по обращению Булашевича А.А. 26 мая 2025 года, исправлена ошибка, допущенная при определении кадастровой стоимости по результатам государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, проведенной в Брянской области в 2023 году, которая подлежит применению с 1 января 2024 года.

Измененная указанным решением кадастровая стоимость применяется по правилам пункта 3 части 2 статьи 18 Закона № 237-ФЗ также с 1 января 2024 года, в то время как налог взыскивается за 2023 год.

Вместе с тем в материалах административного дела имеется выписка из ЕГРН от 7 октября 2025 года, в которой отражены сведения о кадастровой стоимости спорного здания, определенной по состоянию на 1 января 2023 года в размере [REDACTED] коп., дате начала ее применения – 1 января 2020 года, дате внесения ее в ЕГРН – 11 марта 2024 года, реквизитах акта о ее утверждении – 26 февраля 2024 года № 263.

Приказом Управления имущественных отношений Брянской области от 22 ноября 2019 года № 1498 утверждены результаты определения кадастровой стоимости на территории Брянской области, которая по правилам пункта 1 части 2 статьи 18 Закона № 237-ФЗ применялась с 1 января 2020 года.

Впоследствии Управлением имущественных отношений Брянской области приказом от 26 февраля 2024 года № 263 в приказ № 1498 внесены изменения на основании решения ГБУ «Брянскоблтехинвентаризация» от 8 февраля 2024 года № 56 в связи с исправлением технической ошибки, допущенной при определении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости. Кадастровая стоимость определена в размере коп.

Приказы опубликованы на официальном интернет-портале правовой информации (<http://publication.pravo.gov.ru>).

Таким образом, измененная в сторону уменьшения кадастровая стоимость здания столярного цеха, подлежащая применению в силу положений пунктов 1, 3 части 2 статьи 18 Закона № 237-ФЗ с 1 января 2020 года, подлежит учету при исчислении налоговой базы в отношении доходов, полученных в 2023 году Булашевичем А.А. от продажи здания.

Между тем расчет налога произведен без применения измененной кадастровой стоимости объекта налогообложения.

При этом неподача Булашевичем А.А. в налоговый орган заявления о пересчете налоговой базы в связи с изменением кадастровой стоимости не освобождает суд от обязанности проверить представленный административным истцом расчет взыскиваемой с налогоплательщика денежной суммы (часть 6 статьи 289 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

Вместе с тем сведения о кадастровой стоимости, отраженные в выписке из ЕГРН от 7 октября 2025 года, судами во внимание не приняты, расчет налоговой задолженности надлежащим образом не проверен, что повлекло необоснованное взыскание с Булашевича А.А. денежных средств.

Пленумом Верховного Суда Российской Федерации в постановлении от 19 декабря 2003 года № 23 «О судебном решении» разъяснено, что судебный акт является законным в том случае, когда он принят при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, и обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами,

удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, а также тогда, когда он содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Обжалуемые судебные акты приведенным требованиям не соответствуют.

Поскольку обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения настоящего дела, судами не установлены, что ставит под сомнение соблюдение принципов законности и справедливости, обжалуемые судебные акты подлежат отмене с направлением административного дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции для установления корректной суммы задолженности по налогу на доходы физических лиц за 2023 год, а также пеней и штрафов.

Руководствуясь статьями 327, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Мглинского районного суда Брянской области от 18 августа 2025 года, апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Брянского областного суда от 5 ноября 2025 года и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 13 февраля 2026 года отменить.

Направить административное дело на новое рассмотрение в Мглинский районный суд Брянской области.

Председательствующий

Судьи