

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

№ 03-07-11/127165 от 26.12.2025

**О порядке определения налоговой базы по НДС при передаче
имущественных прав на нежилые помещения**

Вопрос: В соответствии с п. 3 ст. 155 НК РФ при передаче имущественных прав налогоплательщиками, в том числе участниками долевого строительства, на жилые дома или жилые помещения, доли в жилых домах или жилых помещениях, гаражи или машино-места налоговая база определяется как разница между стоимостью, по которой передаются имущественные права, с учетом налога и расходами на приобретение указанных прав.

При этом ст. 155 НК РФ особенности определения налоговой базы при передаче имущественных прав на иные объекты недвижимого имущества (в частности, на нежилые помещения) не установлены.

Из Писем Минфина России от 27.06.2016 N 03-07-10/37288, от 04.03.2024 N 03-07-11/18976, от 03.10.2024 N 03-07-11/95743 следует, что при передаче имущественных прав на нежилые помещения налоговую базу по налогу на добавленную стоимость следует исчислять в порядке, установленном п. 3 ст. 155 НК РФ. Вместе с тем из Писем Минфина России от 28.08.2018 N 03-07-11/61127, от 17.03.2021 N 03-07-11/18726 следует, что при передаче имущественных прав на нежилые помещения налоговую базу по налогу на добавленную стоимость следует исчислять в порядке, установленном п. 2 ст. 153 НК РФ.

В зависимости от вышеизложенного суммы налога на добавленную стоимость, предъявленные покупателю при приобретении имущественных прав на нежилые помещения, учитываются или не учитываются в стоимости таких имущественных прав (пп. 6 п. 2 ст. 170 НК РФ), что влечет неопределенность в исчислении налогоплательщиками налога на добавленную стоимость.

С учетом изложенного при передаче имущественных прав на нежилые помещения налоговую базу по налогу на добавленную стоимость следует исчислять в порядке, установленном п. 2 ст. 153 или п. 3 ст. 155 НК РФ?

Ответ: В связи с обращением, зарегистрированным в Минфине России 22 декабря 2025 г., о применении налога на добавленную стоимость при передаче имущественных прав на нежилые помещения Департамент налоговой политики сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость признаются операции по реализации товаров (работ, услуг) на территории Российской Федерации, а также передача имущественных прав.

Перечень операций, не признаваемых объектом налогообложения и не подлежащих налогообложению (освобождаемых от налогообложения) налогом на добавленную стоимость, установлен пунктом 2 статьи 146 и статьей 149 Кодекса.

Поскольку операции по передаче имущественных прав на нежилые помещения в указанных перечнях не поименованы, такие операции признаются объектом налогообложения.

Что касается порядка определения налоговой базы по налогу на добавленную стоимость при передаче имущественных прав на нежилые помещения, то согласно пункту 1 статьи 153 Кодекса при передаче имущественных прав налоговая база по налогу на добавленную стоимость определяется с учетом особенностей, установленных статьей 155 Кодекса.

Так, в соответствии с пунктом 3 статьи 155 Кодекса при передаче имущественных прав налогоплательщиками, в том числе участниками долевого строительства, на жилые дома или жилые помещения, доли в жилых домах или жилых помещениях, гаражи или машино-места налоговая база определяется как разница между стоимостью, по которой передаются имущественные права, с учетом налога и расходами на приобретение указанных прав.

При этом статьей 155 Кодекса особенности определения налоговой базы при передаче прав на нежилые помещения не установлены.

Вместе с тем в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 февраля 2010 г. N 13640/09 указано, что имущественные права на недвижимое имущество и на имущество, перечисленное в пункте 3 статьи 155 Кодекса, отнесены к одному виду объектов гражданских прав и их правовой режим применительно к вопросам исчисления налога на добавленную стоимость, в случае если законодательство о налогах и сборах не установило исключений, должен определяться одинаково. Следовательно, при отсутствии специального порядка определения налоговой базы для случаев реализации имущественных прав на нежилые помещения налог на добавленную стоимость следует исчислять в порядке, установленном пунктом 3 статьи 155 Кодекса, то есть с разницы между ценой реализации имущественных прав с учетом налога и ценой их приобретения.

Таким образом, налоговую базу по налогу на добавленную стоимость при передаче имущественных прав на нежилые помещения следует исчислять в порядке, установленном пунктом 3 статьи 155 Кодекса.

Настоящее письмо не содержит правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, и не является нормативным правовым актом. В соответствии с письмом Минфина России от 7 августа 2007 г. № 03-02-07/2-138 направляемое письмо Департамента имеет информационно-разъяснительный характер по вопросам применения законодательства Российской Федерации о налогах и сборах и не препятствует руководствоваться нормами законодательства о налогах и сборах в понимании, отличающемся от трактовки, изложенной в настоящем письме.

**Заместитель директора Департамента
Н.А. КУЗЬМИНА**