



Державна податкова служба України
Головне управління ДПС
у Тернопільській області

Оподаткування доходу нерезидента від продажу нерухомого майна, що розташоване на території України

#разомпереможемо
#разомМиСила
#всебудеУкраїна

Відповідно до п. п. 141.4.1 п. 141.4 ст. 141 Податкового кодексу України від доходи, отримані нерезидентом із джерелом їх походження з України, оподатковуються в порядку за ставками, визначеними ст. 141 ПКУ. Під доходами, отриманими нерезидентом із джерелом їх походження з України, розуміються, зокрема, доходи від продажу нерухомого майна, розташованого на території України, яке належить нерезиденту (п. п. «д» п. п. 141.4.1 п. 141.4 ст. 141 ПКУ).

Згідно з п. п. 141.4.2 п. 141.4 ст. 141 ПКУ резидент, у тому числі фізична особа підприємця, фізична особа, яка провадить незалежну професійну діяльність, або суб'єкт господарювання (юридична особа чи фізична особа підприємця), який обрав спрощену систему оподаткування, або інший нерезидент, який провадить господарську діяльність через постійне представництво на території України, які здійснюють на користь нерезидента або уповноваженої ним особи будь-яку виплату з доходу з джерелом його походження з України, отриманого таким нерезидентом (у тому числі на рахунки нерезидента, що ведуться в національній валюті), утримують податок з таких доходів, зазначених у п. п. 141.4.1 п. 141.4 ст. 141 ПКУ, за ставкою в розмірі 15 відс. (крім доходів, зазначених у підпунктах 141.4.4-141.4.5 та 141.4.11 п. 141.4 ст. 141 ПКУ) їх суми та за їх рахунок, що сплачується до бюджету під час такої виплати, якщо інше не передбачено положеннями міжнародних договорів України з країнами резиденції осіб, на користь яких здійснюються виплати, що набрали чинності. Вимоги цього абзацу не застосовуються до доходів нерезидентів, що отримуються ними через їх постійні представництва на території України.

Якщо дохід виплачується нерезиденту у будь-якій формі, відмінній від грошової, або якщо податок на доходи нерезидента не було утримано з відповідного доходу під час виплати (у тому числі під час виплат доходів, прирівняних ПКУ до дивідендів), такий податок підлягає нарахуванню та сплаті виходячи з такого розрахунку: $P_c = C_d * 100 / (100 - C_p) - C_d$, де: P_c – сума податку до сплати; C_d – сума виплаченого доходу; C_p – ставка податку, встановлена цим підпунктом.

Таким чином, дохід нерезидента від продажу належного йому нерухомого майна, розташованого на території України, оподатковується відповідно до п. п. 141.4.2 п. 141.4 ст. 141 ПКУ за ставкою в розмірі 15 відс. та сплачується під час виплати такого доходу.

Якщо дохід нерезиденту виплачується в негрошовій формі, то сума податку оброховується відповідно до формули, визначеної п. п. 141.4.2 п. 141.4 ст. 141 ПКУ.

Офіційний вебпортал Державної податкової служби України: tax.gov.ua.

Підписуйтеся на Telegram-канал Державної податкової служби України https://t.me/tax_gov_ua
Спілкуйтеся з Податковою службою дистанційно за допомогою сервісу «InfoTAX»