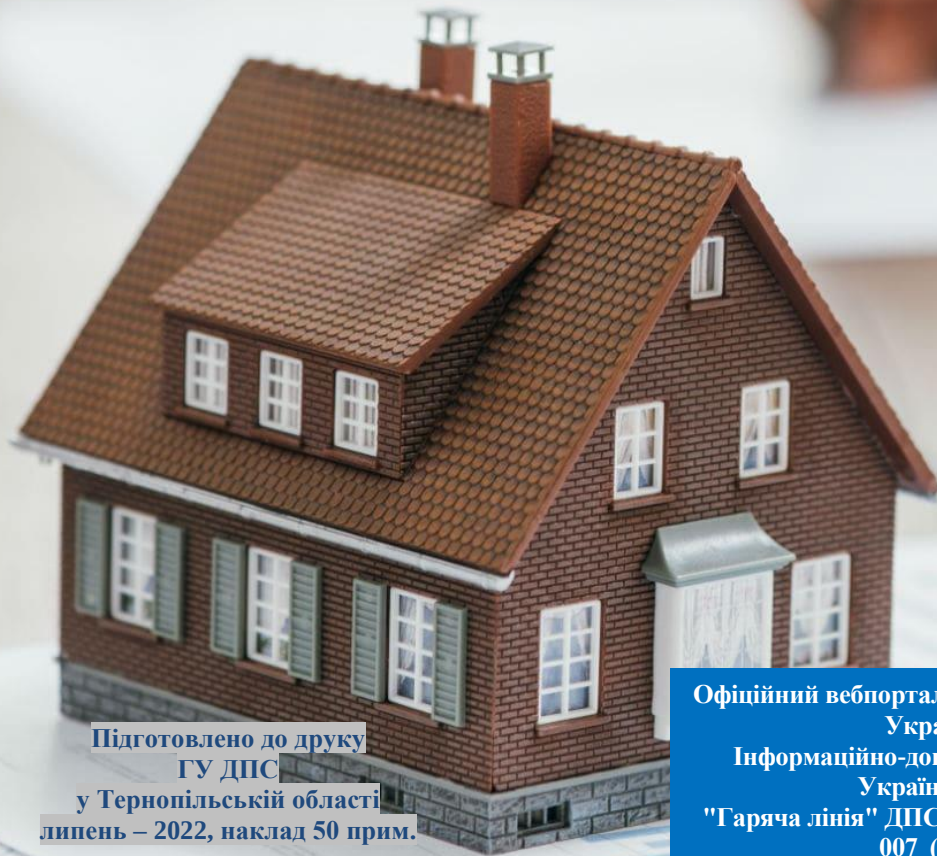




Черговість продажу об'єктів нерухомого майна: хто визначає?



Підготовлено до друку
ГУ ДПС
у Тернопільській області
липень – 2022, наклад 50 прим.

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

Інформаційно-довідковий департамент ДПС
України: 0-800-501-007 .

"Гаряча лінія" ДПС України: "Пульс": 0-800-501-
007 (напрямок «4»)

Кваліфікований надавач електронних довірчих
послуг: 0-800-501-007 (напрямок «2»)

Порядок оподаткування операцій з продажу (обміну) нерухомого майна об'єктів нерухомого майна визначено ст. 172 Податкового кодексу України (далі – ПКУ), згідно із п. 172.4 якої передбачено зокрема, що під час проведення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами нотаріус посвідчує відповідний договір за наявності електронної довідки про оціночну вартість такого об'єкта нерухомості або звіту про оцінку, зареєстрованого відповідно до п. 172.3 ст. 172 ПКУ, та документа про сплату податку до бюджету стороною (сторонами) договору і вносить до Єдиної бази даних звітів про оцінку інформацію про ціну договору купівлі-продажу.

При цьому, сума податку визначається та самостійно сплачується зокрема, особою, яка продає або обмінює з іншою фізичною особою нерухомість, - до нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу, міни (п.172.5 ст. 172 ПКУ).

Одночасно з дією пункту 172.4 цієї ст. 172 ПКУ, якщо стороною договору купівлі-продажу, міни об'єкта нерухомого майна є юридична особа чи самозайнята особа, така особа є податковим агентом платника податку щодо нарахування, утримання та сплати (перерахування) до бюджету податку з доходів, отриманих платником податку від такого продажу (обміну) (п. 172.7 ст. 172 ПКУ).

При цьому, згідно гл. 7 розд. I

Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Міністра 22.02.2012 № 296/5 та зареєстрованого за № 282/20595 та відповідно до ст. 46 Закону України від 02.09.1993 № 3425-ХІІ «Про нотаріат» нотаріус має право витребувати від фізичних та юридичних осіб відомості та документи, необхідні для вчинення нотаріальних дій.

Крім того, ст. 655 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ) визначено, що за договором купівлі-продажу одна сторона (продавець) передає або зобов'язується передати майно (товар) у власність другій стороні (покупцеві), а покупець приймає або зобов'язується прийняти майно (товар) і сплатити за нього певну грошову суму.

При цьому, договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню, крім договорів купівлі-продажу майна, що перебуває в податковій заставі, відповідно до ст. 657 ЦКУ відноситься до форми окремих видів договорів купівлі-продажу.

Враховуючи викладене, черговість продажу об'єктів нерухомого майна визначає фізична особа, яка продає такі об'єкти.

Однак згідно із п.п. 168.4.7 і 168.4.8 п. 168.4 ст. 168 ПКУ відповідальність за нарахування, своєчасне та повне перерахування сум податку до

відповідного бюджету несе: юридична особа або її відокремлений підрозділ, що нараховує (виплачує) оподатковуваний дохід; фізична особа, яка продає або обмінює з іншою особою нерухомість, при цьому сума податку самостійно визначається та сплачується через банківські установи – до нотаріального посвідчення договору купівлі – продажу, міни.

Водночас контролюючі органи здійснюють, зокрема, контроль за своєчасністю, достовірністю, повнотою нарахування і сплати податків та зборів, установлених ПКУ; за своєчасністю подання передбаченої законом звітності (податкових декларацій, розрахунків та інших документів, пов'язаних з обчисленням податків і зборів), а, також, перевіряють достовірність цих документів щодо правильності визначення об'єктів оподаткування і обчислення податків та зборів.

**Підписуйтесь на Telegram-канал Державної податкової служби України*
https://t.me/tax_gov_ua

Спілкуйтесь з Податковою службою дистанційно за допомогою сервісу «InfoTAX»