



Державна податкова служба України

ГУ ДПС у Тернопільській області

Витрати на придбання об'єкта нерухомості, на які можна зменшити дохід від його продажу

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»)

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

Дохід від продажу об'єктів нерухомості, зазначених в абзаці другому п. 172.2 ст. 172 Податкового кодексу України (далі – ПКУ), може бути зменшений на документально підтверджені витрати на придбання об'єкта нерухомості, розташованого на території України.

Під витратами на придбання об'єкта нерухомості розуміють:

а) кошти, сплачені платником податків як вартість цінних паперів та майнових прав, погашення яких відбулося шляхом передачі об'єкта нерухомості (або його частини);

б) кошти, передані в управління управителю фонду фінансування будівництва;

в) витрати, понесені на придбання об'єкта нерухомості на етапі незавершеного будівництва;

г) вартість об'єкта нерухомості, переданого платнику податку у власність як оплата його частки у статутному капіталі господарського товариства при виході такого платника податків із складу учасників юридичної особи;

г) вартість предмета іпотеки, за якою іпотекодержатель набув у власність предмет іпотеки;

д) витрати на придбання об'єкта нерухомості на підставі договору купівлі-продажу, міни, у тому числі вартість майна, що було передано як компенсація за такими договорами;

е) реєстраційні збори, державне мито та аналогічні платежі, що здійснюються у зв'язку з придбанням (отриманням) прав на об'єкт нерухомості;

є) вартість об'єкта нерухомості, що був задекларований особою як об'єкт декларування у порядку одноразового (спеціального) добровільного декларування, відповідно до підрозд. 9 прим. 4 розд. XX «Перехідні положення» ПКУ;

ж) вартість об'єкта нерухомості, що був отриманий при ліквідації (припиненні) юридичної особи (у тому числі іноземної) або утворення без статусу юридичної особи (у тому числі іноземного) платником податків – акціонером (учасником, партнером, пайовиком, засновником, контролюючою особою);

з) витрати, понесені на будівництво об'єкта нерухомості.

Об'єкт нерухомості, подарований платнику податку, вважається придбаним за вартістю, що дорівнює сумі державного мита, реєстраційного збору чи інших аналогічних платежів, податків та зборів, сплачених у зв'язку з таким даруванням.

Розрахунок зменшення доходу від продажу об'єктів нерухомості на суми дозволених витрат проводиться платником податку самостійно, а якщо стороною договору купівлі-продажу, міни об'єктів нерухомого майна є юридична особа чи самозайнята особа – такою особою.

При цьому, якщо платник податку скористався правом на зарахування

витрат, він зобов'язаний задекларувати доходи від усіх операцій з продажу, міни об'єктів нерухомості, здійснених протягом звітного (податкового) року, в тому числі і якщо стороною договору купівлі-продажу, міни об'єкта нерухомого майна є юридична особа чи самозайнята особа.

Копії документів, що підтверджують зазначені витрати, надаються разом з податковою декларацією про майновий стан і доходи.

Відповідно до п. 44.1 ст. 44 ПКУ для цілей оподаткування платники податків зобов'язані вести облік доходів, витрат та інших показників, пов'язаних з визначенням об'єктів оподаткування та/або податкових зобов'язань, на підставі первинних документів, реєстрів бухгалтерського обліку, фінансової звітності, інших документів, пов'язаних з обчисленням і сплатою податків і зборів, ведення яких передбачено законодавством.

При цьому згідно зі ст. 1 розділу I Закону України від 16 липня 1999 року №996-XIV «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» (далі – Закон №996) визначено, що первинний документ – це документ, який містить відомості про господарську операцію.

Обов'язкові реквізити, які повинні мати первинні документи, передбачено ст. 9 Закону №996.

Крім того, відповідно до частини першої ст. 626 Цивільного кодексу країни (далі – ЦКУ) договором є домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків.

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 ст. 1087 ЦКУ передбачено, що розрахунки за участю фізичних осіб, не пов'язані із здійсненням ними підприємницької діяльності, можуть провадитися у готівковій або в безготівковій формі за допомогою розрахункових документів у електронному або паперовому вигляді.

Граничні суми розрахунків готівкою для фізичних та юридичних осіб, а також для фізичних осіб – підприємців відповідно до цієї статті встановлюються Національним банком України.

Враховуючи наведене, документами, що підтверджують проведення фізичною особою - платником податку операцій, пов'язаних з купівлею - продажем об'єктів нерухомого майна, крім договору купівлі-продажу нерухомого майна, мають бути документи первинного обліку, а саме розрахункові документи, використання яких передбачено чинними нормативно-правовими актами.

Підпишіть на Telegram-канал Державної податкової служби України

https://t.me/tax_gov_ua

Спілкуйтеся з Податковою службою дистанційно за допомогою сервісу

«[InfoTAX](#)»