



Державна податкова служба України

Головне управління ДПС
у Тернопільській області

Як оподатковується ПДФО від продажу фізособою нерухомого майна, отриманого у подарунок, що перебуває у власності менше трьох років



Підготовлено до друку
ГУ ДПС у Тернопільській області
грудень – 2023, наклад 50 прим.



Державна податкова служба України

Головне управління ДПС
у Тернопільській області

Відповідно до п. 172.10 ст. 172 Податкового кодексу України (далі – ПКУ) продаж резидентами та нерезидентами успадкованого (отриманого в подарунок) об'єкта нерухомості, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості підлягає оподаткуванню згідно із положеннями ст. 172 ПКУ.

Відповідно до п. 172.1 ст. 172 ПКУ не оподатковується один раз протягом звітного податкового року, за умови перебування такого майна у власності платника податку більше трьох років, дохід, отриманий платником податку від продажу (обміну):

житлового будинку, квартири або їх частини, кімнати, садового (дачного) будинку (включаючи об'єкт незавершеного будівництва таких об'єктів, земельну ділянку, на якій розташовані такі об'єкти, а також господарсько-побутові споруди та будівлі, розташовані на такій земельній ділянці);

земельної ділянки, що не перевищує норми безоплатної передачі, визначені ст. 121 Земельного кодексу України залежно від її призначення;

земельної ділянки сільськогосподарського призначення, безпосередньо отриманої платником податку у власність у процесі приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій або приватизації земельних ділянок, що перебували у користуванні такого платника, або виділеної в натурі (на місцевості) власнику земельної частки (паю), а також таких земельних ділянок, отриманих платником податку у спадщину.

Умова щодо перебування такого майна у власності платника податку більше трьох років не поширюється на майно, отримане платником податку у спадщину.

Дохід від відчуження господарсько-побутових споруд, що розташовані на одній ділянці з житловим або садовим (дачним) будинком та продаються разом з ним для цілей оподаткування, окремо не визначається.

Разом з тим, згідно з абзацом першим п. 172.2 ст. 172 ПКУ дохід, отриманий платником податку від продажу протягом звітного (податкового) року другого об'єкта нерухомості (крім операцій з відчуження житлової нерухомості банками в порядку звернення стягнення за договорами іпотеки, що забезпечують кредит, наданий в іноземній валюті), із зазначених у п. 172.1 ст. 172 ПКУ, або від продажу об'єкта нерухомості, не зазначеного у п. 172.1 ст. 172 ПКУ, підлягає оподаткуванню за ставкою, визначеною п. 167.2 ст. 167 ПКУ (5 відсотків).

Відповідно до абзацу другого п. 172.2 ст. 172 ПКУ дохід, отриманий платником податку від продажу протягом звітного (податкового) року третього та наступних об'єктів нерухомості (крім операцій з відчуження житлової нерухомості банками в порядку звернення стягнення за договорами іпотеки, що забезпечують кредит, наданий в іноземній валюті), із зазначених у п. 172.1 ст. 172 ПКУ, або від продажу другого та наступних об'єктів нерухомості, не зазначених у п. 172.1 ст. 172 ПКУ, підлягає оподаткуванню за ставкою, визначеною п. 167.1 ст. 167 ПКУ (18 відс.), крім випадків, якщо зазначене у абзаці другому п. 172.2 ст. 172 ПКУ майно отримано платником податку у спадщину.

Дохід, отриманий платником податків від продажу протягом звітного (податкового) року неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, подільного об'єкта незавершеного будівництва та від відступлення прав за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, щодо якого сплачено частково ціну та зареєстровано обтяження речових прав на користь покупця, підлягає оподаткуванню за ставкою, визначеною п. 167.1 ст. 167 ПКУ (18 відс.), крім випадків, якщо зазначене у цьому абзаці майно, майнові права отримано платником податку у спадщину (абзац третій п. 172.2 ст. 172 ПКУ).



Дохід, отриманий платником податку від продажу протягом звітного (податкового) року третього та наступних об'єктів нерухомості у вигляді отриманих у спадщину об'єктів нерухомості, а також дохід від продажу протягом звітного (податкового) року неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, подільного об'єкта незавершеного будівництва та/або від відступлення прав за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, щодо якого сплачено частково ціну та зареєстровано обтяження речових прав на користь покупця, за умови що таке майно, майнові права отримано платником податку у спадщину, підлягає оподаткуванню за ставкою, визначеною п. 167.2 ст. 167 ПКУ (5 відс.) (абзац четвертий п. 172.2 ст. 172 ПКУ).

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

Дохід від продажу протягом звітного (податкового) року неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, подільного об'єкта незавершеного будівництва та від відступлення прав за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, щодо якого сплачено частково ціну та зареєстровано обтяження речових прав на користь покупця, може бути зменшений на документально підтверджені витрати на придбання такого об'єкта, майнових прав (абзац шостий п. 172.2 ст. 172 ПКУ).

Під витратами на придбання об'єкта нерухомості розуміються:

- а) кошти, сплачені платником податків як вартість цінних паперів, деривативів (деривативних контрактів) 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, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього 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, неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього 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);



Державна податкова служба України

Головне управління ДПС
у Тернопільській області

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

и) витрати, понесені на придбання неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості;

і) грошова сума, зазначена у житловому сертифікаті на придбання об'єкта житлової нерухомості, що був отриманий платником податку як компенсація за пошкоджений/знищений об'єкт нерухомого майна відповідно до Закону України від 23 лютого 2023 року № 2923-IX «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України».

Об'єкт нерухомості, неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній 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, неподільного об'єкта незавершеного будівництва майбутнього об'єкта нерухомості, подільного об'єкта незавершеного будівництва та від відступлення прав за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва/майбутнього об'єкта нерухомості, щодо якого сплачено частково ціну та зареєстровано обтяження речових прав на користь покупця, на суми дозволених витрат проводиться платником податку самостійно, а якщо стороною відповідного договору 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 чи іншого відчуження відповідних об'єктів, здійснених протягом звітного (податкового) року, в тому числі і у разі якщо стороною відповідного договору є юридична особа чи самозайнята особа. Копії документів, що підтверджують зазначені витрати, надаються разом з податковою декларацією про майновий стан і доходи (далі – Декларація).

Пунктом 172.9 ст. 172 ПКУ визначено, що дохід від операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості, що здійснюються фізичними особами – нерезидентами, оподатковується згідно із ст. 172 ПКУ в порядку, встановленому для резидентів, за ставкою, визначеною п. 167.1 ст. 167 ПКУ.

Враховуючи викладене, дохід від продажу фізичною особою нерухомого майна, отриманого у подарунок, що перебуває у власності менше трьох років, підлягає оподаткуванню на загальних підставах за ставками 5 відс. або 18 відс. (залежно від кількості проданих об'єктів протягом звітного (податкового) року) при отриманні доходу резидентом, та за ставкою 18 відс. при отриманні доходу нерезидентом.

Гарячі лінії ГУ ДПС у Тернопільській області: <https://tr.tax.gov.ua/anonsi-ark/30680.html>

Чат-бот ДПС «StopViolationBot» t.me/StopOverpriceBot

Мобільний застосунок «Моя податкова»

Android <https://play.google.com/store/apps/details?id=my.tax.gov.ua>

iOS <https://t1p.de/lgu5a>

Для оперативної комунікації з інститутами громадянського суспільства в органах ДПС діє комунікаційна податкова платформа: tr.ikc@tax.gov.ua

Підпишись на телеграм канал t.me/tax_gov_ua