



Державна податкова служба України

Головне управління ДПС
у Тернопільській області



Щодо оподаткування ПДФО доходу,
отриманого платником податку від
одночасного продажу один раз
протягом звітного (податкового) року
за одним договором купівлі-продажу
житлового (садового) будинку та
земельної ділянки



Державна податкова служба України

Головне управління ДПС
у Тернопільській області

Порядок до переходу права на земельну ділянку у разі набуття прав власності, господарського відання, оперативного управління на об'єкт нерухомого майна (крім багатоквартирного будинку), об'єкт незавершеного будівництва, що розміщені на ній, визначено ст. 120 Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III із змінами та доповненнями (далі – ЗКУ).

Так, при набутті права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці (крім земель державної, комунальної власності), право власності на таку земельну ділянку одночасно переходить від відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта до набувача такого об'єкта без зміни її цільового призначення. Якщо відчужувачу (попередньому власнику) такого об'єкта належала частка у праві спільної власності на земельну ділянку, до набувача цього об'єкта переходить право власності на таку частку. При вчиненні правочину, що передбачає перехід права власності на зазначений об'єкт, мають дотримуватися вимоги частини шістнадцятої ст. 120 ЗКУ.

Відповідно до частини шістнадцятої ст. 120 ЗКУ предметом правочину, який передбачає перехід права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду, об'єкт незавершеного будівництва або частку у праві спільної власності на такий об'єкт), який розміщений на земельній ділянці (крім земель державної, комунальної власності), що перебуває у власності відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта, повинна бути також така земельна ділянка (або частка у праві спільної власності на неї). Істотною умовою договору, який передбачає такий перехід права власності, є умова щодо одночасного переходу права власності на таку земельну ділянку (частку у праві спільної власності на неї) від відчужувача до набувача такого об'єкта (частки у праві спільної власності на неї).

Також слід зазначити, що частинами дев'ятою та десятою ст. 79 прим. 1 ЗКУ земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї.

Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.

Пунктом 172.1 ст. 172 Податкового кодексу України (далі – ПКУ) встановлено, що 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);



Державна податкова служба України

Головне управління ДПС
у Тернопільській області

земельної ділянки, що не перевищує норми безоплатної передачі, визначені ст. 121 ЗКУ 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.

Крім того, відповідно до п. 172.8 ст. 172 ПКУ для цілей ст. 172 ПКУ під продажем розуміється будь-який перехід права власності на об'єкти нерухомості, крім їх успадкування та дарування.

Враховуючи викладене, оскільки житловий будинок та земельна ділянка під ним є окремими об'єктами права власності, а також зважаючи на положення п. 172.8 ст. 172 ПКУ, будь-який перехід права власності на об'єкти нерухомості є продажем цього майна, то з метою оподаткування дохід, отриманий від продажу житлового будинку та дохід від продажу земельної ділянки оподатковуються у порядку, визначеному ст. 172 ПКУ, незалежно від кількості оформлених договорів купівлі-продажу.

Так, наприклад, дохід, отриманий від продажу житлового будинку, який перебуває у власності понад три роки, не оподатковується, а дохід від продажу земельної ділянки під ним, яка не отримана у спадщину та перебуває у власності більше трьох років, оподатковується у порядку, визначеному ст. 172 ПКУ, незалежно від кількості оформлених договорів купівлі-продажу, а саме за ставкою, визначеною п.167.2 ст.167 ПКУ.

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

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

Підготовлено до друку
ГУ ДПС у Тернопільській області
жовтень – 2024, наклад 50 прим.