



Державна податкова служба України
Головне управління ДПС
у Тернопільській області

**Чи може дохід від продажу об'єктів
нерухомості, який підлягає оподаткуванню
військовим збором, бути зменшений на
документально підтверджені витрати на
придбання такого об'єкта нерухомості?**





Пунктом 16 прим. 1 підрозд. 10 розд. XX «Перехідні положення» Податкового кодексу України (далі – ПКУ) тимчасово, до набрання чинності рішенням Верховної Ради України про завершення реформи Збройних Сил України, встановлюється військовий збір.

При цьому, п.п. 1 п.п. 1.2 п. 16 прим. 1 підрозд. 10 розд. XX «Перехідні положення» ПКУ визначено, що об'єктом оподаткування військовим збором для платників, зазначених у п.п. 1 п.п. 1 п. 16 прим. 1 підрозд. 10 розд. XX «Перехідні положення» ПКУ, є доходи, визначені ст. 163 ПКУ, зокрема, загальний місячний (річний) оподатковуваний дохід; доходи з джерела їх походження в Україні, які остаточно оподатковуються під час їх нарахування (виплати, надання); іноземні доходи – доходи (прибуток), отримані з джерел за межами України.

Перелік доходів, які включаються до загального місячного (річного) оподатковуваного доходу платника податків визначено п. 164.2 ст. 164 ПКУ, п.п. 164.2.4 якого визначено, що до загального місячного (річного) оподатковуваного доходу платника податку включаються частина доходів від операцій з майном, розмір якої визначається згідно з положеннями, зокрема, ст. 172 ПКУ.

Згідно з п.п. 1.4 п. 16 прим. 1 підрозд. 10 розд. XX «Перехідні положення» ПКУ нарахування, утримання та сплата (перерахування) військового збору з доходів платників збору, зазначених у п.п. 1 п.п. 1.1 п. 16 прим. 1 підрозд. 10 розд. XX «Перехідні положення» ПКУ, здійснюються в порядку, встановленому розд. IV ПКУ, з урахуванням особливостей, визначених підрозд. 1 розд. XX «Перехідні положення» ПКУ, за ставкою, визначеною п.п. 1 п.п. 1.3 п. 16 прим. 1 підрозд. 10 розд. XX «Перехідні положення» ПКУ (5 відс. від об'єкта оподаткування, визначеного п.п. 1 п.п. 1.2 п. 16 прим. 1 підрозд. 10 розд. XX «Перехідні положення» ПКУ).

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 18 відс., визначеною п. 167.1 ст. 167 ПКУ, крім випадків, якщо зазначене у абзаці другому п. 172.2 ст. 172 ПКУ майно отримано платником податку у спадщину.

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).



Державна податкова служба України

Головне управління ДПС
у Тернопільській області

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).

Перелік витрат на придбання об'єкта нерухомості, визначено підпунктами «а» – «і» абзацу сьомого п. 172.2 ст. 172 ПКУ.

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.

Враховуючи зазначене, з метою зменшення доходу, отриманого від продажу об'єктів нерухомості, що підлягає оподаткуванню військовим збором, фізична особа може скористатися правом на зарахування документально підтверджених витрат, понесених на придбання об'єктів нерухомості, зазначених в абзаці другому п. 172.2 ст. 172 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
грудень – 2024, наклад 50 прим.