



Державна податкова служба України
Головне управління ДПС
у Тернопільській області

Податкові наслідки для фізичних осіб при розірванні договору купівлі-продажу нерухомого майна





Державна податкова служба України

Головне управління ДПС
у Тернопільській області

Договір купівлі-продажу – це угода, за якою одна сторона, продавець, передає або зобов’язується передати майно у власність іншій стороні – покупцю, а покупець, у свою чергу, приймає або зобов’язується прийняти майно і сплатити за нього визначену суму грошей. Усі права власності на нерухомість, включаючи обтяження, їх виникнення, перехід чи припинення, повинні бути зареєстровані в державному реєстрі. Така реєстрація підтверджує, що держава офіційно визнає перехід чи зміну прав на нерухоме майно. Без неї правочин вважається незавершеним у частині набуття чи припинення права власності.

Якщо сторони з певних причин вирішують змінити або розірвати укладений договір, це допускається лише за їхньою спільною згодою, якщо інше не передбачено законом або самим договором. Однак коли розірвання договору відбулося після передачі права власності, така дія прирівнюється до продажу майна. Тобто, якщо право власності вже перейшло до покупця, а потім сторони скасували угоду, податкові наслідки для продавця будуть такими ж, як і у випадку звичайного продажу.

Доходи фізичної особи, отримані внаслідок таких операцій, включаються до її загального оподаткованого доходу. Це означає, що продавець має сплатити податок з доходу, отриманого від продажу нерухомого майна. Особливості оподаткування таких доходів залежать від кількості операцій та типу майна. Наприклад, якщо фізична особа протягом одного податкового року продає лише один об’єкт нерухомості (житловий будинок, квартиру, земельну ділянку), який перебував у її власності понад три роки, такий дохід не оподатковується. Винятком є майно, отримане у спадщину – у такому випадку вимога про трирічне володіння не застосовується.

Якщо ж упродовж року особа продає другий об’єкт нерухомості, дохід від нього підлягає оподаткуванню за ставкою 5 відсотків. У разі продажу третього й кожного наступного об’єкта, застосовується ставка 18 відсотків. Проте, якщо продане майно було отримане у спадщину, навіть дохід від третього об’єкта оподатковується за пільговою ставкою 5 відсотків. Те ж саме стосується продажу об’єктів незавершеного будівництва чи прав за договорами на таке майно. Якщо воно отримане у спадщину – діє знижена ставка.

Окрім податку на доходи фізичних осіб, такий дохід також оподатковується військовим збором. Ставка цього збору становить 1,5 відсотка від суми отриманого доходу.

Отже, якщо договір купівлі-продажу нерухомості між фізичними особами був розірваний після переходу права власності, така операція все одно вважається продажем, і дохід від неї оподатковується згідно з правилами, передбаченими для продажу нерухомого майна.

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
червень – 2025, наклад 50 прим.