



Державна податкова служба України
Головне управління ДПС
у Тернопільській області

Оподаткування продажу нерухомості, отриманої за спадковим договором: особливості та законодавчі норми





Державна податкова служба України

Головне управління ДПС
у Тернопільській області

Цивільне законодавство (ст. 1 Цивільного кодексу України, ЦКУ) регулює майнові й немайнові відносини, що базуються на рівності, вільному волевиявленні та самостійності сторін.

Довідково. Спадковий договір (ст. 1302 ЦКУ) – це угода, за якою одна сторона (набувач) погоджується виконувати вказівки іншої (відчужувача) і після її смерті отримує право власності на майно. Такий договір обов'язково укладається письмово, посвідчується нотаріусом і реєструється у Спадковому реєстрі (ст. 1304 ЦКУ).

Спадкування – це передача майна померлої особи до спадкоємців і відбувається за заповітом або законом.

Оподаткування доходів фізичних осіб регулюється Податковим кодексом України (ПКУ):

- Згідно з п. 163.1 ст. 163 ПКУ, об'єктом оподаткування є загальний місячний/річний дохід платника.
- До такого доходу, згідно з п.п. 164.2.4 п. 164.2 ст. 164 ПКУ, входить дохід від операцій з майном, відповідно до ст. 172–173 ПКУ.
- Продажем вважається будь-який перехід права власності на нерухомість, окрім спадкування та дарування (п. 172.8 ст. 172 ПКУ).

Пільги та винятки:

- Один продаж нерухомості на рік звільняється від податку, якщо майно було у власності понад 3 роки (п. 172.1 ст. 172 ПКУ).
- Ця вимога не застосовується до спадщини (абз. 5 п. 172.1 ст. 172 ПКУ).
- Але у випадку спадкового договору пільга не діє – тобто дохід від продажу майна, отриманого таким чином, оподатковується, навіть якщо це перший продаж і майно у власності менше трьох років.

Ставки податку:

- 5% – податок на доходи фізичних осіб.
- 1,5% – військовий збір.

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
липень – 2025, наклад 50 прим.