



По правилам действующего законодательства Украины, собственники, продавшие свою недвижимость отражают доход от сделок купли-продажи в налоговой декларации. Выполнение фискального обязательства происходит в виде уплаты налога на доходы физических лиц.

Для совершения сделки [купли-продажи недвижимости](#) ее участники должны выполнить ряд финансовых обязательств, определенных действующим законодательством.

Финансовые обязательства покупателя

Статья 4 закона № 400/97-вр «О сборе на обязательное государственное пенсионное страхование» в редакции от 01.01.2018. На её основании покупатель недвижимости платит сбор в размере 1% объекта налогообложения — стоимости недвижимого имущества, указанной в договоре купли-продажи.

В пункте 9 статьи 1 закона № 400/97-вр законодатели указали, что покупатель обязан выплатить сбор до проведения государственной нотариальной регистрации сделки. Нотариус заверяет договор купли-продажи недвижимого имущества на основе документов, подтверждающих уплату пенсионного сбора с данной операции.

Финансовые обязательства продавца

Законодатели установили безусловные и обусловленные финансовые обязательства продавцов жилой недвижимости.

Безусловными обязательствами перед госбюджетом названа уплата государственной

пошлины и военного сбора.

1. Уплату государственной пошлины продавцы совершают в размере 1% от стоимости имущества, указанного в договоре купли-продажи. Это правило закреплено в подпункте а) пункта 3 статьи 3 Декрета кабинета министров Украины № 7-93 «О государственной пошлине». Данную ставку применяет для таких жилых объектов:

-

дома;

-

квартиры;

-

комнаты;

-

дачи;

-

садовые дома.

Законодатели предусмотрели льготы при уплате государственной пошлины. В пункте 18 статьи 4 Декрета Кабмина № 7-93 указаны такие категории граждан, освобожденных от ее уплаты:

-

инвалиды Великой Отечественной войны, семьи погибших, пропавших без вести воинов

и приравненных к ним лиц;

-

граждане, отнесенные к I и II категориям пострадавших при аварии на Чернобыльской АЭС;

-

граждане, отнесенные к III категории пострадавших при аварии на Чернобыльской АЭС, которые постоянно проживают до отселения или работают на территории зоны отчуждения, при условии, что они жили и постоянно работали там не менее трех лет состоянием на 1 января 1993 года;

-

граждане, отнесенные к IV категории пострадавших при аварии на Чернобыльской АЭС, которые постоянно проживают и работают на территории зоны усиленного радиологического контроля, при условии, что они жили и постоянно работали там не менее четырех лет состоянием на 1 января 1993 года.

2. Уплата военного сбора в размере 1,5% от стоимости имущества, указанного в договоре купли-продажи. Это правило закреплено в пункте 16.1 подраздела 10 раздела XX «Переходные положения НКУ». Продавец оплачивает военный сбор и предъявляет подтверждающий документ нотариусу для удостоверения договоров купли-продажи имущества.

Обусловленным платежом законодатели определили налог на доходы физических лиц (НДФЛ) от продажи недвижимого имущества. Выполнение продавцом этого обязательства зависит от таких обстоятельств:

-

вида проданного имущества;

-

количества сделок, проведенных в отчетном году;

-

статуса резидента/нерезидента Украины, которым обладает продавец-физическое лицо.

-

Доход от продажи/обмена недвижимого имущества не облагается НДФЛ в таких случаях:

-

сделка купли-продажи совершена один раз в отчетном году;

-

отчужденное имущество было в собственности продавца более трех лет.

Это правило закреплено в статье 172.1 раздела IV НКУ и распространяется на такие виды жилой недвижимости:

-

дома;

-

квартиры или их части;

-

комнаты;

-

садовые/дачные дома, включая земельный участок, на котором расположены эти объекты и хозяйственно-бытовые сооружения и здания;

-

земельные участки, не превышающего нормы бесплатной передачи, определенной в статье 121 Земельного кодекса Украины (ЗКУ).

Особенности уплаты НДФЛ при продаже недвижимости

В статье 172.2 раздела IV НКУ указано — если налогоплательщик совершил в течение отчетного года более одной сделки, то доход от продаж облагается НДФЛ в размере 5% от стоимости недвижимости, указанной в договоре. Перечень объектов, на которые распространяется это правило, закреплен в пункте 172.1 статьи 172 НКУ.

Доход от операций отчуждения недвижимости, проведенных физическим лицом-нерезидентом, как указано в статье 172.9. раздела IV НКУ, облагается НДФЛ в размере 18% стоимости отчужденного имущества, указанного в договоре.

Налогоплательщики-продавцы недвижимости, самостоятельно определяют размер НДФЛ, указывают его в налоговой декларации и оплачивают через банки и иные уполномоченные финансовые учреждения.

По материалам портала domik.ua