

Оподаткування ПДФО доходу від продажу об'єктів нерухомості (у тому числі земельних ділянок)

Деражнянська ДПІ Головного управління ДПС у Хмельницькій області повідомляє, що Законом України від 30.11.2021 №1914-IX (законопроект №5600), внесено зміни до Податкового кодексу України, зокрема, щодо оподаткування податком на доходи фізичних осіб доходу від продажу земельної ділянки, у тому числі земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

Так, **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);

-земельної ділянки, що не перевищує норми безоплатної передачі, визначені статтею 121 Земельного кодексу України 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, які 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.

Дохід, отриманий платником від продажу протягом звітного (податкового) року другого із зазначених об'єктів нерухомості (крім операцій з відчуження житлової нерухомості банками в порядку звернення стягнення за договорами іпотеки, що забезпечують кредит, наданий в іноземній валюті), або від продажу іншого ніж зазначені об'єкта нерухомості, оподатковується за ставкою 5%.

Дохід, отриманий платником від продажу протягом звітного (податкового) року третього та наступних із зазначених об'єктів нерухомості (крім операцій з відчуження житлової нерухомості банками в порядку звернення стягнення за договорами іпотеки, що забезпечують кредит, наданий в іноземній валюті), або від продажу другого та наступних із не зазначених об'єктів нерухомості, підлягає оподаткуванню за ставкою 18%, крім випадків, якщо зазначене у цьому абзаці майно отримано платником податку у спадщину. При цьому такий дохід може бути зменшений на документально підтверджені витрати на придбання (будування) об'єкта нерухомості, розташованого на території України.

Дохід, отриманий платником податку від продажу протягом звітного (податкового) року третього та наступних об'єктів нерухомості у вигляді отриманих у спадщину об'єктів нерухомості, підлягає оподаткуванню за ставкою 5%.