



Державна податкова служба України
Центральне міжрегіональне
управління ДПС по роботі з ВПП

Продаж нерухомості нерезидентом: за якою ставкою оподатковувати дохід?

03 листопада 2021 року



Підписуйтесь на Telegram-канал
Державної податкової служби України
https://t.me/tax_gov_ua

Спілкуйся з Податковою службою
дистанційно за допомогою сервісу
«InfoTAX»

Офіційний вебпортал Державної податкової
служби України: tax.gov.ua

Інформаційно-довідковий департамент ДПС
України: 0-800-501-007

Гаряча лінія ДПС України «Пульс»:
0-800-501-007 (напрямок «4»)

Кваліфікований надавач електронних довірчих
послуг: 0-800-501-007 (напрямок «2»)

Центральне міжрегіональне управління ДПС по роботі з великими платниками податків повідомляє, що оподаткування операцій з продажу об'єктів нерухомого майна регламентується ст. 172 розд. IV Податкового кодексу України від 02 грудня 2010 року № 2755-VI із змінами та доповненнями (далі – ПКУ).

Згідно з п. 172.1 ст. 172 Податкового кодексу України від 02 грудня 2010 року № 2755-VI із змінами та доповненнями (далі – ПКУ) дохід, отриманий платником податку від продажу (обміну) не частіше одного разу протягом звітного податкового року 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), а також земельної ділянки, що не перевищує норми безоплатної передачі, визначеної ст. 121 Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III із змінами та доповненнями залежно від її призначення, та за умови перебування такого майна у власності платника податку понад три роки, не оподатковується.

Відповідно до п. 172.2 ст. 172 ПКУ дохід, отриманий платником податку від продажу протягом звітного податкового року більш як одного з об'єктів нерухомості (крім операцій з відчуження житлової нерухомості банками в порядку звернення стягнення за договорами іпотеки, що забезпечують кредит, наданий в іноземній валюті), зазначених у п. 172.1 ст. 172 ПКУ, або від продажу об'єкта нерухомості, не зазначеного в п. 172.1 ст. 172 ПКУ, підлягає оподаткуванню за ставкою, визначеною п. 167.2 ст. 167 ПКУ.

Пунктом 172.9 ст. 172 ПКУ передбачено, що дохід від операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості, що здійснюються фізичними особами – нерезидентами, оподатковується згідно із ст. 172 ПКУ в порядку, встановленому для резидентів, за ставкою 18 відс., визначеною в п. 167.1 ст. 167 ПКУ.

Відповідно до п. 172.5 ст. 172 ПКУ сума податку визначається та самостійно сплачується через банківські установи:

а) особою, яка продає або обмінює з іншою фізичною особою нерухомість, – до нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу, міни;

б) особою, у власності якої перебував об'єкт нерухомості, відчужений за рішенням суду про зміну власника та перехід права власності на таке майно.

При цьому, фізична особа зобов'язана відобразити дохід від такого відчуження у річній податковій декларації про майновий стан і доходи.

Тобто, дохід від операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості, які перебувають у його власності менше трьох років, що здійснюються фізичними особами – нерезидентами, оподатковується за ставкою 18 відсотків.

Якщо дохід, отриманий нерезидентом від продажу протягом звітного податкового року більш як одного з об'єктів нерухомості, зазначених у п. 172.1 ст. 172 ПКУ, або від продажу об'єкта нерухомості, не зазначеного в п. 172.1 ст. 172 ПКУ, то такий дохід оподатковується за ставкою 18 відсотків.

Якщо об'єкт нерухомості, зазначений у п. 172.1 ст. 172 ПКУ, перебуває у його власності більше трьох років, то дохід від продажу такої нерухомості не оподатковується.