



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

Порядок оподаткування доходу ЮО – нерезидента від продажу належного йому нерухомого майна, що розташоване на території України

16 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 відповідно до п.п. 141.4.1 п. 141.4 ст. 141 Податкового кодексу України від 02 грудня 2010 року № 2755-VI зі змінами та доповненнями (далі – ПКУ) доходи, отримані нерезидентом із джерелом їх походження з України, оподатковуються в порядку за ставками, визначеними ст. 141 ПКУ.

Під доходами, отриманими нерезидентом із джерелом їх походження з України, розуміються, зокрема, доходи від продажу нерухомого майна, розташованого на території України, яке належить нерезиденту (п.п. «д» п.п. 141.4.1 п. 141.4 ст. 141 ПКУ).

Згідно з п.п. 141.4.2 п. 141.4 ст. 141 ПКУ резидент, у тому числі фізична особа підприємець, фізична особа, яка провадить незалежну професійну діяльність, або суб'єкт господарювання (юридична особа чи фізична особа підприємець), який обрав спрощену систему оподаткування, або інший нерезидент, який провадить господарську діяльність через постійне представництво на території України, які здійснюють на користь нерезидента або уповноваженої ним особи будь-яку виплату з доходу з джерелом його походження з України, отриманого таким нерезидентом (у тому числі на рахунки нерезидента, що ведуться в національній валюті), утримують

податок з таких доходів, зазначених у п.п. 141.4.1 п. 141.4 ст. 141 ПКУ, за ставкою в розмірі 15 відс. (крім доходів, зазначених у підпунктах 141.4.3 – 141.4.6 та 141.4.11 п. 141.4 ст. 141 ПКУ) їх суми та за їх рахунок, що сплачується до бюджету під час такої виплати, якщо інше не передбачено положеннями міжнародних договорів України з країнами резиденції осіб, на користь яких здійснюються виплати, що набрали чинності. Вимоги цього абзацу не застосовуються до доходів нерезидентів, що отримуються ними через їх постійні представництва на території України.

Якщо дохід виплачується нерезиденту у будь-якій формі, відмінній від грошової, або якщо податок на доходи нерезидента не було утримано з відповідного доходу під час виплати (у тому числі під час виплат доходів, прирівняних ПКУ до дивідендів), такий податок підлягає нарахуванню та сплаті виходячи з такого розрахунку:

$P_c = C_d * 100 / (100 - C_p) - C_d$, де:

P_c - сума податку до сплати;

C_d - сума виплаченого доходу;

C_p - ставка податку, встановлена цим підпунктом.

Таким чином, дохід нерезидента від продажу належного йому нерухомого

майна, розташованого на території України, оподатковується відповідно до п.п. 141.4.2 п. 141.4 ст. 141 ПКУ за ставкою в розмірі 15 % та сплачується під час виплати такого доходу. Якщо дохід нерезиденту виплачується в негрошовій формі, то сума податку обраховується відповідно до формули, визначеної п.п. 141.4.2 п. 141.4 ст. 141 ПКУ.

Водночас, згідно зі ст. 3 ПКУ чинні міжнародні договори, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України і якими регулюються питання оподаткування, є частиною податкового законодавства України.

Якщо міжнародним договором, згода на обов'язковість якого надана Верховною Радою України, встановлено інші правила, ніж ті, що передбачені ПКУ, застосовуються правила міжнародного договору.