

Які податки доведеться сплачувати

при купівлі-продажу житла у 2021 році?

Придбати квартиру в наш час – справа непроста, тому варто ретельно прорахувати всі пов'язані з цим процесом витрати. Водночас покупці іноді забувають або не сповна усвідомлюють, що до основного платежу також додаються податки та збори. Те ж саме відноситься і до продавців нерухомості. Найчастіше не враховують, що виторг від угоди буде зменшений через податки. Саме на ці моменти необхідно звернути увагу.

Податок при продажу нерухомості

Якщо укладається договір купівлі-продажу квартири, витрати при цьому будуть складатися з податку при продажу нерухомості, державного мита, збору до Пенсійного фонду, послуг нотаріуса.

А тепер розмір кожного, враховуючи ставки, встановлені нормативно:

- податок з доходів фізичних осіб (коротко «ПДФО») – 5%;
- військовий збір – 1,5%;
- держмито – 1%;
- збір до Пенсійного фонду – 1%;
- послуги нотаріуса – за домовленістю.

ПДФО, військовий збір сплачує продавець, держмито – за домовленістю між покупцем і продавцем, покупець – збір до Пенсійного фонду.

Хто за що платить при укладенні договору – це «внутрішня» домовленість сторін. Але здійснюються такі оплати все одно від вищевказаних платників, визначених законом.



Сума, від якої сплачується податок – це сума доходу, отриманого від продажу. Дохід визначається з огляду на ціну, яка зазначена в договорі купівлі-продажу, тобто суми, яку покупець передає продавцеві за нерухоме майно, але не нижче оціночної вартості.

Оціночну вартість визначає експерт. Тобто, ще одна стаття витрат – це послуги експерта.

Не обкладається податком сума, якщо протягом року особа здійснює лише одну угоду з об'єктом нерухомості, яким володіє понад три роки.

Якщо особа отримала об'єкт нерухомості у спадок, умова щодо перебування май-

на у власності понад три роки в такому випадку не поширюється, тобто можна сміливо продавати одразу: податок при продажу нерухомості не сплачується.

Те ж саме стосується і оподаткування при продажу будинку.

Є ще один об'єкт для здійснення угод – це земельна ділянка.

Податок при продажу земельної ділянки сплачується у такому ж розмірі, як і при продажу іншого нерухомого майна.

Винятком в даному випадку є земельна ділянка сільськогосподарського призначення, а також та, яка не перевищує норми приватизації (безоплатної передачі), передбаченої ст.121 Земельного кодексу України. Для звільнення від оподаткування також необхідна умова володіння ділянкою понад три роки, виключаючи ситуацію отримання ділянки у спадок.

Якщо продавець-нерезидент, в такому випадку розмір податку при продажу нерухомості буде іншим – ставка ПДФО становить 18%.

Вищевказані винятки також відносяться і до продавця-нерезидента.

Податок сплачується до нотаріального посвідчення угоди. Укласти договір можна за місцезнаходженням майна або за місцем реєстрації однієї зі сторін договору.

Нерухомість можна не тільки продавати і купувати – нею можна обмінюватися.

Податок при обміні нерухомості

Не оподатковується дохід, отриманий кожною стороною угоди у вигляді вартості об'єкта обміну за умови, якщо це перший обмін протягом року і, якщо об'єкт, що відчужується, знаходиться у власності понад три роки, за винятком майна, отриманого в спадщину.

Якщо ж такі умови не дотримані, то кожна сторона платить податок, як якщо б отримала дохід від продажу нерухомості. З грошової компенсації, якщо така є, також сплачується податок.

Податок при даруванні нерухомості

Є особливі винятки щодо визначення податку при даруванні квартири.

Якщо родич першого або другого ступеня споріднення (це може бути батько, мати, чоловік, дружина, брат, сестра) подарував особі нерухоме майно, податок при цьому дорівнює нулю.

Якщо подарував «дальній» родич або хтось чужий, розмір податку при цьому становить 5%.

За загальним правилом, якщо подарували нерухомість, в цьому випадку особа повинна заплатити:

- ПДФО – 5%;
- військовий збір – 1,5%;
- послуги нотаріуса – розмір за домовленістю.

Плюс послуги експерта. Якщо сплачується податок за ставкою 5% або 18%, обов'язково необхідно визначити вартість подарунка, від якої і ведеться розрахунок подат-

ку при даруванні.

Якщо ж подарував нерезидент або ж подарували нерезиденту, застосовується ставка податку 18%.

Є два варіанти сплати податку:

- сплатити до нотаріального посвідчення договору дарування;
- подати податкову декларацію до першого травня наступного року і сплатити податок до першого серпня.



Хто не платить податки при продажу квартири?

Законодавством передбачені пільги при продажу та купівлі нерухомості для певних категорій громадян.

Від сплати державного мита звільняються:

- Особи з інвалідністю Великої Вітчизняної війни та сім'ї військових, зниклих безвісті;
- Особи з інвалідністю 1-2 груп;
- Ліквідатори аварії на ЧАЕС;

Друга сторона угоди з купівлі-продажу нерухомості від сплати держмита не звільняється, якщо тільки не відноситься до перерахованих вище категорій.

Обов'язковий платіж 1% суми угоди до Пенсійного фонду не повинні платити:

- Особи, що купують квартиру або інше житло вперше;
- Особи, що перебувають на квартирному обліку;

Однак фактично нотаріуси не погоджуються завірити договір без надання покупцем документів про сплату цього збору. Така ситуація обумовлена тим, що в Україні не існує єдиної інформаційної бази, що дозволяє перевірити факт першої покупки житла. Повернути вже сплачену до бюджету суму можна через звернення до адміністративного суду.

Повторимо ще раз, коли не сплачується податок на доходи фізичних осіб від продажу нерухомого майна:

- Угода купівлі-продажу була єдиною у звітному році;
- Продавець володів відчуженим майном більше за 3 роки.

Звертаємо увагу, що цей буклет носить рекомендаційний характер, і вирішення окремих ситуацій потребує консультації зі спеціалістом.

Буклет розроблений в рамках проекту «Розбудова сталої системи доступу до правосуддя та безоплатної правової допомоги в Узинській об'єднаній громаді», що реалізовується за фінансової підтримки Міжнародного Фонду «Відродження».

Буклет містить правову інформацію, актуальну станом на вересень 2021 року

