

Податковий кодекс України:

застосування деяких норм в нотаріальній практиці

Чи можливо при оподаткуванні доходу від продажу нерухомого майна (крім земельних ділянок) виходити з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу (міни), але не нижче вартості такого майна, яка міститься у витягах з Реєстру прав власності на нерухоме майно (довідках-характеристиках), які видаються бюро технічної інвентаризації?

Порядок оподаткування доходів фізичних осіб з операцій продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна встановлено ст. 172 Кодексу.

Згідно з пунктами 172.3 та 172.11 цієї статті Кодексу дохід від продажу об'єкта нерухомості визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оцінної вартості такого об'єкта, розрахованої органом, уповноваженим здійснювати таку оцінку відповідно до закону.

При обміні об'єкта нерухомості на інший (інші) дохід платника податку у вигляді отриманої ним грошової компенсації від відчуження нерухомого майна, визначеного:

а) в абзаці першому п. 172.1 цієї статті, – не оподатковується;

б) у пункті 172.2 цієї статті, – оподатковується за ставкою, визначеною п. 167.2 ст. 167 цього Кодексу.

При цьому відповідно до пункту 172.8 зазначеної статті Кодексу під прода-

жем розуміють будь-який перехід права власності на об'єкти нерухомості, крім їх успадкування та дарування.

Разом з цим згідно із ст. 52 Податкового кодексу України за зверненням платників податків контрольні органи надають безоплатно консультації з питань практичного використання окремих норм податкового законодавства протягом 30 календарних днів, що настають за днем отримання такого звернення даним контрольним органом.

Чи можливо при оподаткуванні доходу від дарування та успадкування нерухомого майна (крім земельних ділянок) виходити з вартості такого майна, яка міститься у витягах з Реєстру прав власності на нерухоме майно (довідках-характеристиках), які видаються бюро технічної інвентаризації?

Статтею 174 Кодексу врегульовано питання щодо оподаткування доходів фізичних осіб, отриманих платником податку в результаті прийняття ним у спадщину чи в дарунок коштів, майна, майнових чи немайнових прав.

До об'єктів спадщини платника податку належить, зокрема, об'єкт нерухомості (підпункт «а» пункту 174.1 указаної статті Кодексу).

Пунктом 174.2 цієї статті Кодексу передбачено, що оподаткуванню підлягає вартість власності, що успадковується.

Відповідно до абзацу другого пункту 174.4 цієї статті Кодексу нотаріус видає спадкоємцю-нерезиденту свідоцтво про право на спадщину за наявності документа про сплату таким спадкоємцем податку з вартості об'єкта спадщини.

Згідно з пунктом 174.6 цієї статті Кодексу кошти, майно, майнові чи немайнові права, вартість робіт, послуг, подаровані платнику податку, оподатковуються згідно з правилами, встановленими цим розділом для оподаткування спадщини.

Разом з цим згідно із ст. 52 Податкового кодексу України за зверненням платників податків контрольні органи надають безоплатно консультації з питань практичного використання окремих норм податкового законодавства протягом 30 календарних днів, що настають за днем отримання такого звернення даним контрольним органом.

Чи необхідно вимагати експертну (ринкову) оцінку з метою оподаткування доходів фізичних осіб від продажу, міни, дарування та успадкування об'єктів нерухомого майна (крім земельних ділянок), оскільки загальна вартість нерухомого майна, визначена у витягах з Реєстру прав власності на нерухоме майно (довідках-характеристиках), які видаються бюро технічної інвентаризації, є значно меншою, ніж експертна (ринкова) оцінка майна, що тягне за собою значне зменшення суми податку з доходів фізичних осіб і як наслідок призводить до значного зменшення надходжень до бюджету?

Порядок оподаткування доходів фізичних осіб з операцій продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна встановлений ст. 172 Кодексу.

Згідно з пунктом 172.3 цієї статті дохід від продажу об'єкта нерухомості ви-

значається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оцінної вартості такого об'єкта, розрахованої органом, уповноваженим здійснювати таку оцінку відповідно до закону.

При обміні об'єкта нерухомості на інший (інші) дохід платника податку у вигляді отриманої ним грошової компенсації від відчуження нерухомого майна, визначеного:

а) в абзаці першому п. 172.1 цієї статті, – не оподатковується;

б) у пункті 172.2 цієї статті, – оподатковується за ставкою, визначеною пунктом 167.2 ст. 167 цього Кодексу.

При цьому відповідно до п. 172.8 зазначеної статті Кодексу під продажем розуміють будь-який перехід права власності на об'єкти нерухомості, крім їх успадкування та дарування.

Статтею 174 Кодексу врегульовано питання оподаткування доходів фізичних осіб, отриманих платником податку в результаті прийняття ним у спадщину чи в дарунок коштів, майна, майнових чи немайнових прав.

Пунктом 174.2 цієї статті Кодексу передбачено, що оподаткуванню підлягає вартість власності, що успадковується.

Відповідно до абзацу другого пункту 174.4 цієї статті Кодексу нотаріус видає спадкоємцю-нерезиденту свідоцтво про право на спадщину за наявності документа про сплату таким спадкоємцем податку з вартості об'єкта спадщини.

Згідно з пунктом 174.6 цієї статті Кодексу кошти, майно, майнові чи немайнові права, вартість робіт, послуг, подаровані платнику податку, оподатковуються згідно з правилами, встановленими цим розділом для оподаткування спадщини.

У свою чергу Кодексом не передбачена необхідність отримання експерт-

ної (ринкової) оцінки з метою оподаткування податком з доходів фізичних осіб від продажу, міни, дарування та успадкування об'єктів нерухомого майна (крім земельних ділянок).

Разом з цим Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» визначає правові засади здійснення оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні, її державного та громадського регулювання, забезпечення створення системи незалежної оцінки майна з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин з питань оцінки майна, майнових прав та використання її результатів.

Згідно з частинами першою та другою ст. 7 цього Закону оцінка майна проводиться у випадках, установлених законодавством України, міжнародними угодами, на підставі договору, а також на вимогу однієї з сторін угоди та за згодою сторін.

Проведення оцінки майна є обов'язковим зокрема в оподаткуванні майна згідно із законом.

Чи можливо при оподаткуванні доходу від міни, дарування та успадкування земельних ділянок виходити з нормативної грошової оцінки земельної ділянки, передбаченої ст. 5 Закону України «Про оцінку земель», якою передбачено використання нормативної грошової оцінки земельних ділянок для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок тощо?

Чи необхідно вимагати експертну грошову оцінку для цілей оподаткування доходів фізичних осіб від міни, дарування та успадкування земельних ділянок?

Порядок оподаткування фізичних осіб з операцій продажу (обміну)

об'єктів нерухомого майна встановлено ст. 172 Кодексу.

Згідно з пунктом 172.3 цієї статті дохід від продажу об'єкта нерухомості визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оцінної вартості такого об'єкта, розрахованої органом, уповноваженим здійснювати таку оцінку відповідно до закону.

При обміні об'єкта нерухомості на інший (інші) дохід платника податку у вигляді отриманої ним грошової компенсації від відчуження нерухомого майна, визначеного:

а) в абзаці першому п. 172.1 цієї статті, – не оподатковується;

б) у пункті 172.2 цієї статті, – оподатковується за ставкою, визначеною п. 167.2 ст. 167 цього Кодексу.

При цьому відповідно до п. 172.8 зазначеної статті Кодексу під продажем розуміють будь-який перехід права власності на об'єкти нерухомості, крім їх успадкування та дарування.

Статтею 174 Кодексу врегульовано питання оподаткування доходу, отриманого платником податку в результаті прийняття ним у спадщину чи в дарунок коштів, майна, майнових чи немайнових прав.

Пунктом 174.2 цієї статті Кодексу передбачено, що оподаткуванню підлягає вартість власності, що успадковується.

Відповідно до абзацу другого п. 174.4 цієї статті Кодексу нотаріус видає спадкоємцю-нерезиденту свідоцтво про право на спадщину за наявності документа про сплату таким спадкоємцем податку з вартості об'єкта спадщини.

Разом з цим зазначаємо, що згідно з частинами п'ятою – сьомою статті 5 Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру зокрема земельного по-

датку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, крім випадків, визначених цим Законом, а також іншими законами.

Згідно з частиною другою п. 172.3 ст. 172 Кодексу при обміні об'єкта нерухомості на інший базою оподаткування є дохід платника податку у вигляді отриманої ним грошової компенсації від відчуження нерухомого майна. При цьому просимо пояснити, чи є така грошова компенсація: оціночною вартістю кожного з об'єктів, яка оподатковується окремо в порядку, визначеному п. 172.1 та 172.2 ст. 172 Кодексу або доплатою, яку платник податку відповідно до ст. 715 Цивільного кодексу України може отримувати чи не отримувати при обміні. При цьому, якщо доплату таким договором міні не передбачено, чи є дохід кожної зі сторін договору таким, що не оподатковується.

Якщо база оподаткування при міні нерухомості є доплата, а сторона, яка її отримує, – нерезидент, оподаткування відбувається за ставкою, передбаченою п. 167.1 ст. 167 Кодексу. Якщо ж доплати немає, а стороною договору міні є нерезидент, чи є його дохід таким, що не оподатковується?

Порядок оподаткування доходів фізичних осіб з операцій продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна встановлено статтею 172 Кодексу.

Згідно з пунктом 172.3 цієї статті дохід від продажу об'єкта нерухомості визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості такого об'єкта, розрахованої органом, уповноваженим здійснювати таку оцінку відповідно до закону.

При обміні об'єкта нерухомості на інший (інші) дохід платника податку у вигляді отриманої ним грошової компенсації від відчуження нерухомого майна, визначеного:

а) в абзаці першому п. 172.1 цієї статті, – не оподатковується;

б) у пункті 172.2 цієї статті, – оподатковується за ставкою, визначеною п. 167.2 ст. 167 цього Кодексу.

Також відповідно до п. 172.8 зазначеної статті Кодексу під продажем розуміють будь-який перехід права власності на об'єкти нерухомості, крім їх успадкування та дарування.

Разом з цим згідно із ст. 52 Податкового кодексу України за зверненням платників податків контрольні органи надають безоплатно консультації з питань практичного використання окремих норм податкового законодавства протягом 30 календарних днів, що настають за днем отримання такого звернення даним контрольним органом.

Чи повинна фізична особа-резидент подавати річну декларацію, якщо нею протягом звітного року отримано дохід тільки від продажу (міни) нерухомого та/чи рухомого майна, при нотаріальному оформленні якого був сплачений податок відповідно до розділу IV Кодексу (п. 172.5 ст. 172, п. 174.3 ст. 174, п. 179.2 ст. 179 Кодексу).

Чи повинна фізична особа-нерезидент подавати річну декларацію, якщо нею протягом звітного року отримано дохід тільки від продажу (міни), да-

рування, успадкування нерухомого та/чи рухомого майна, при нотаріальному оформленні якого був сплачений податок відповідно до розділу IV Кодексу (п. 172.5 ст. 172, п. 174.3 ст. 174, п. 179.2 ст. 179 Кодексу).

Порядок оподаткування доходів фізичних осіб з операцій продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна встановлено ст. 172 Кодексу.

Відповідно до пунктів 172.4, 172.5 та 172.9 цієї статті Кодексу під час проведення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами нотаріус посвідчує відповідний договір за наявності оціночної вартості такого нерухомого майна та документа про сплату податку до бюджету стороною (сторонами) договору та щокварталу подає до органу державної податкової служби за місцем розташування державної нотаріальної контори або робочого місця приватного нотаріуса інформацію про такий договір, уключаючи інформацію про його вартість та суму сплаченого податку в порядку, встановленому цим розділом для податкового розрахунку.

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. Фізична особа зобов'язана відобразити дохід від такого відчуження у річній податковій декларації.

Дохід від операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості, що здійснюються фізичними особами-нерезидентами,

оподатковується згідно із цією статтею в порядку, встановленому для резидентів, за ставками, визначеними в п. 167.1 ст. 167 цього Кодексу.

Статтею 173 Кодексу встановлено порядок оподаткування операцій з продажу або обміну об'єктів рухомого майна.

Дохід від операцій з продажу (обміну) об'єктів рухомого майна, що здійснюються фізичними особами-нерезидентами, оподатковується згідно з цією статтею в порядку, встановленому для резидентів, за ставками, визначеними в п. 167.1 ст. 167 цього Кодексу.

Статтею 174 визначено порядок оподаткування доходу, отриманого платником податку в результаті прийняття ним у спадщину чи в дарунок коштів, майна, майнових чи немайнових прав.

Відповідно до пункту 174.3 цієї статті Кодексу особами, відповідальними за сплату (перерахування) податку до бюджету, є спадкоємці, які отримали спадщину.

Дохід у вигляді вартості успадкованого майна (кошти, майно, майнові чи немайнові права) у межах, що підлягає оподаткуванню, включається спадкоємцями до складу загального річного доходу платника податку і зазначається в річній податковій декларації, крім спадкоємців-нерезидентів, які зобов'язані сплатити податок до нотаріального оформлення об'єктів спадщини та спадкоємцями, які отримали в спадщину об'єкти, що оподатковуються за нульовою ставкою податку на доходи фізичних осіб.

Згідно з пунктом 174.6 цієї статті Кодексу кошти, майно, майнові чи немайнові права, вартість робіт, послуг, подаровані платнику податку, оподатковуються згідно з правилами, встановленими цим розділом для оподаткування спадщини.

Разом з цим відповідно до абзацу другого п. 46.5 ст. 46 Кодексу форма декларації про майновий стан і доходи (податкової декларації) установається з урахуванням особливостей, визначених п. 179.9 ст. 179 цього Кодексу.

Згідно з пунктом 49.1 ст. 49 Кодексу податкова декларація подається за звітний період у встановлені цим Кодексом строки органу державної податкової служби, у якому перебуває на обліку платник податків.

Статтею 179 Кодексу встановлений порядок подання річної декларації про майновий стан і доходи (податкової декларації).

Так, платник податку на доходи фізичних осіб зобов'язаний подавати річ-

ну декларацію про майновий стан і доходи (податкову декларацію) відповідно до цього Кодексу або інших законів України.

Відповідно до цього розділу обов'язок платника податку щодо подання податкової декларації вважається виконаним, якщо він отримував доходи:

виключно від податкових агентів, крім випадків, прямо передбачених цим розділом;

від операцій продажу (обміну) майна, дарування, при нотаріальному посвідченні договорів за якими був сплачений податок відповідно до цього розділу;

у вигляді об'єктів спадщини, які відповідно до цього розділу оподатковуються за нульовою ставкою податку.