

# Податковий кодекс України:

## застосування деяких норм в нотаріальній практиці

**Пунктом 172.8 статті 172 Кодексу передбачено, що з метою оподаткування під продажем розуміють будь-який перехід права власності на нерухомість, крім успадкування та дарування.**

Чи оподатковується згідно із ст. 172 Кодексу дохід, отриманий при:

- договорі довічного утримання;
- договорі про поділ майна подружжя;
- спадковому договору;
- угоді про відмову від права власності на користь держави;
- договорі про розірвання договорів купівлі-продажу, дарування та інших.

У разі, якщо зазначені договори підпадають під дію ст. 172 Кодексу, просимо роз'яснити, що є в кожному окремому випадку базою оподаткування і яка сторона є платником податку.

Порядок оподаткування доходів фізичних осіб операцій з 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 цьому відповідно до п. 172.8 укаваної 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.

**Відповідно до пункту 172.1 ст. 172 Кодексу 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 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 залежно від її призначення, та за умови перебування такого майна у власності платника податку понад три роки, – не оподатковується.**

Відповідно до пункту 172.2 вищезазначеної статті Кодексу дохід, отриманий платником податку від продажу протягом звітного податкового року більш як одного з об'єктів нерухомості, зазначених

у п. 172.1 цієї статті Кодексу, або від продажу об'єкта нерухомості, не зазначеного в п. 172.1 цієї статті Кодексу, підлягає оподаткуванню за ставкою, визначеною п. 167.2 ст. 167 Кодексу.

У такому самому порядку оподатковується дохід від продажу (обміну) об'єкта незавершеного будівництва.

Відповідно до цього пункту ставка податку становить 5 відсотків від об'єкта оподаткування.

Пунктом 172.9 статті 172 Кодексу встановлено, що дохід від операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості, що здійснюються фізичними особами – нерезидентами, оподатковується згідно із цією статтею в порядку, установленому для резидентів, за ставками, визначеними в п. 167.1 ст. 167 Кодексу.

Чи може бути дохід, отриманий нерезидентом від продажу (обміну) не частіше одного разу протягом звітного податкового періоду об'єктів нерухомого майна, перелічених у п. 172.1 ст. 172 Кодексу, за умови перебування такого майна у власності нерезидента понад три роки, таким що не оподатковується, а дохід, отриманий нерезидентом від продажу (обміну) більше як одного з об'єктів нерухомості, зазначених у п. 172.1 цієї статті, або від продажу об'єкта нерухомості, не зазначеного в пункті 172.1 цієї статті, підлягає оподаткуванню за ставками, визначеними п. 167.1 ст. 167 Кодексу?

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

Згідно з пунктом 172.1 ст. 172 Кодексу 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 (уключаючи земельну ділянку, на якій розташовані такі об'єкти, а також гос-

подарсько-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 залежно від її призначення, та за умови перебування такого майна у власності платника податку понад три роки, – не оподатковується.

У свою чергу п. 172.2 вказаної статті Кодексу передбачено, що дохід, отриманий платником податку від продажу протягом звітного податкового року більше як одного з об'єктів нерухомості, зазначених у п. 172.1 цієї статті, або від продажу об'єкта нерухомості, не зазначеного в п. 172.1 цієї статті, підлягає оподаткуванню за ставкою, визначеною п. 167.2 ст. 167 цього Кодексу.

Крім того, згідно з п. 172.9 цієї статті Кодексу дохід від операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості, що здійснюються фізичними особами-нерезидентами, оподатковується згідно із цією статтею в порядку, установленому для резидентів, за ставками, визначеними в п. 167.1 ст. 167 цього Кодексу.

Відповідно до пункту 167.1 ст. 167 Кодексу ставка податку становить 15 відсотків бази оподаткування щодо доходів, одержаних (крім випадків, визначених у пунктах 167.2-167.4 цієї статті).

У разі, якщо загальна сума отриманих платником податку у звітному податковому місяці доходів, зазначених у абзаці 1 цього пункту, перевищує десятикратний розмір мінімальної заробітної плати, установлені законом на 1 січня звітного податкового року, ставка податку становить 17 відсотків суми перевищення з урахуванням податку, сплаченого за ставкою, визначеною в абзаці 1 цього пункту.

З огляду на викладене, дохід, отриманий платником податку – нерезидентом від продажу (обміну) об'єктів неру-

хомого майна підлягає оподаткуванню податком на доходи фізичних осіб згідно із ст. 172 Податкового кодексу в порядку, установленому для резидентів, за ставкою, визначеною п. 167.1 ст. 167 цього Кодексу.

**Пунктом 172.9 статті 172 Кодексу при оподаткуванні доходів нерезидентів передбачено застосування ставок п. 167.1 ст. 167 Кодексу, якою визначено ставки податку 15 та 17 відсотків бази оподаткування. При цьому ставка 17 відсотків застосовується до доходу, який перевищує десятикратний розмір мінімальної заробітної плати, установлений законом на 1 січня звітного податкового року. На 1 січня 2011 р. встановлено розмір мінімальної заробітної плати – 941 грн. З урахуванням індексації встановлено розмір мінімальної заробітної плати з 1 квітня – 960 грн; з 1 жовтня – 985 грн; з 1 грудня – 1004 грн.**

Чи застосовується при розрахунку податку розмір мінімальної заробітної плати 941 грн на протязі всього 2011 р.? Чи при розрахунку податку враховується індексація розміру мінімальної заробітної плати з 1 квітня – 960 грн; з 1 жовтня – 985 грн; з 1 грудня – 1004 грн?

Згідно з пунктом 172.9 цієї статті Кодексу дохід від операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості, що здійснюються фізичними особами – нерезидентами, оподатковується згідно із ст. 172 в порядку, установленому для резидентів, за ставками, визначеними в п. 167.1 ст. 167 цього Кодексу.

Відповідно до пункту 167.1 ст. 167 Кодексу ставка податку становить 15 відсотків бази оподаткування щодо доходів, одержаних (крім випадків, визначених у пунктах 167.2-167.4 цієї статті).

У разі, якщо загальна сума отриманих платником податку у звітному податковому місяці доходів, зазначених в абзаці

1 цього пункту, перевищує десятикратний розмір мінімальної заробітної плати, установленої законом на 1 січня звітного податкового року, ставка податку становить 17 відсотків суми перевищення з урахуванням податку, сплаченого за ставкою, визначеною в абзаці першому цього пункту.

Статтею 22 Закону України «Про Державний бюджет України на 2011 рік» встановлено на 2011 рік мінімальну заробітну плату у місячному розмірі з 1 січня – 941 грн.

З огляду на викладене при розрахунку розміру мінімальної заробітної плати, установленої законом на 1 січня звітного податкового року (2011 рік), застосовується мінімальна заробітна плата у розмірі 941 грн.

**Згідно з підпунктом «а» підпункту 174.2.1 ст. 174 Кодексу за нульовою ставкою оподатковується вартість власності, що успадковується членами сім'ї спадкодавця першого ступеня споріднення.**

Чи можливо застосування нульової ставки при оподаткуванні вартості власності, що успадковується членами сім'ї спадкодавця першого ступеня споріднення-нерезидентами?

Оподаткування доходу, отриманого платником податку в результаті прийняття ним у спадщину коштів, майна, майнових чи немайнових прав, здійснюється відповідно до статті 174 Кодексу.

Згідно з підпунктом «а» підпункту 174.2.1 пункту 174.2 цієї статті Кодексу за нульовою ставкою оподатковується вартість власності, що успадковується членами сім'ї спадкодавця першого ступеня споріднення.

При цьому відповідно до підпункту 174.2.3 п. 174.2 вказаної статті Кодексу за ставками, визначеними в п. 167.1 ст. 167 цього Кодексу, для будь-якого об'єкта спадщини, що успадковується

спадкоємцем від спадкодавця-нерезидента, та для будь-якого об'єкта спадщини, що успадковується спадкоємцем-нерезидентом від спадкодавця-резидента.

Відповідно до пункту 167.1 ст. 167 Кодексу ставка податку становить 15 відсотків бази оподаткування щодо доходів, одержаних (крім випадків, визначених у пунктах 167.2-167.4 цієї статті).

У разі, якщо загальна сума отриманих платником податку у звітному податковому місяці доходів, зазначених в абзаці 1 цього пункту, перевищує десятикратний розмір мінімальної заробітної плати, установленної законом на 1 січня звітного податкового року, ставка податку становить 17 відсотків суми перевищення з урахуванням податку, сплаченого за ставкою, визначеною в абзаці 1 цього пункту.

**Чи є для приватних нотаріусів довідка податкового органу за формою № 4-ОПП свідоцтвом про реєстрацію самозайнятої особи, яка здійснює незалежну професійну діяльність та передбачена ст. 65, п. 178.1 ст. 178 Кодексу?**

Відповідно до підпункту 14.1.226 п. 14.1 ст. 14 Кодексу самозайнята особа – це платник податку, який є фізичною особою-підприємцем або провадить незалежну професійну діяльність за умови, що така особа не є працівником у межах такої підприємницької чи незалежної професійної діяльності.

Незалежна професійна діяльність – це участь фізичної особи в науковій, літературній, артистичній, художній, освітній або викладацькій діяльності, діяльність лікарів, приватних нотаріусів, адвокатів, аудиторів, бухгалтерів, оцінників, інженерів чи архітекторів, особи, зайняті релігійною (місіонерською) діяльністю, іншою подібною діяльністю за умови, що така особа не є працівником або фізичною особою-підприємцем та використовує найману працю не більше як чотирьох фізичних осіб.

Статтею 65 Кодексу врегульовано питання щодо обліку самозайнятих осіб.

Відповідно до пунктів 65.2, 65.5, 65.7 цієї статті Кодексу облік самозайнятих осіб здійснюється шляхом унесення до Державного реєстру фізичних осіб – платників податків (далі – Державний реєстр) записів про державну реєстрацію або припинення підприємницької діяльності, незалежної професійної діяльності, перереєстрацію, постановку на облік, зняття з обліку, унесення змін стосовно самозайнятої особи, а також учинення інших дій, які передбачені Порядком обліку платників податків, зборів.

Довідка про взяття на облік платника податків надсилається (видається) особі, яка здійснює незалежну професійну діяльність, наступного робочого дня з дня взяття на облік.

Фізичній особі, яка провадить незалежну професійну діяльність, довідка про взяття на облік платника податків видається органом державної податкової служби із зазначенням строку, якщо такий строк вказаний у свідоцтві про реєстрацію чи іншому документі (дозволі, сертифікаті тощо), що підтверджує право фізичної особи на провадження незалежної професійної діяльності.

Згідно з додатком 2 до Порядку обліку платників податків і зборів, затвердженого наказом Державної податкової адміністрації України від 22 грудня 2010 р. № 979, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30 грудня 2010 р. за № 1439/18734, визначено Форму довідки про взяття на облік платника податків № 4-ОПП.

Пунктом 178.1 статті 178 Кодексу встановлено, що особи, які мають намір здійснювати незалежну професійну діяльність, зобов'язані стати на облік в органах державної податкової служби за місцем свого постійного проживання як самозайняті особи та отримати довідку

про взяття на облік згідно із ст. 65 цього Кодексу.

Ураховуючи викладене, особі, яка здійснює незалежну професійну діяльність, органами державної податкової служби видається довідка про взяття на облік платника податків за формою № 4-ОПП.

**Пунктом 178.1 статті 178 Кодексу передбачено реєстрацію приватного нотаріуса як самозайнятої особи, яка здійснює незалежну професійну діяльність, в органах податкової служби за місцем свого постійного проживання.**

Чи необхідно з урахуванням положень п. 65.4 та підпункту 65.4.4 п. 65.4 ст. 65 Кодексу приватному нотаріусу, який перебуває на обліку як самозайнята особа, що здійснює незалежну професійну діяльність, в органах податкової служби не за місцем постійного проживання, а за місцем реєстрації приватного нотаріуса провести свою перереєстрацію у разі, якщо місце постійного проживання та місце реєстрації приватного нотаріуса не збігаються. Чи зазначені положення розповсюджуються лише на приватних нотаріусів, які реєструють свою діяльність після набрання чинності Кодексом?

Статтею 65 Кодексу врегульовано питання щодо обліку самозайнятих осіб.

Згідно з абзацом 2 п. 65.1 цієї статті Кодексу приватні нотаріуси та інші фізичні особи, умовою ведення незалежної професійної діяльності яких згідно із законом є державна реєстрація такої діяльності у відповідному уповноваженому органі та отримання свідоцтва про реєстрацію чи іншого документа (дозволу, сертифіката тощо), що підтверджує право фізичної особи на ведення незалежної професійної діяльності, протягом 10 календарних днів після такої реєстрації зобов'язані стати на облік в органі державної податкової

служби за місцем свого постійного проживання?

Відповідно до пункту 66.3 ст. 66 Кодексу в разі проведення державної реєстрації зміни місцезнаходження або місця проживання платника податків, унаслідок якої змінюється адміністративно-територіальна одиниця та орган державної податкової служби, у якому на обліку перебуває платник податків (далі – адміністративний район), а також у разі зміни податкової адреси платника податків органами державної податкової служби за попереднім та новим місцезнаходженням (місцем проживання) платника податків проводяться процедури зняття з обліку/взяття на облік такого платника податків.

Підставою для зняття з обліку платника податків в одному органі державної податкової служби і взяття на облік в іншому є надходження хоча б до одного з цих органів даних, що свідчать про належну державну реєстрацію таких змін органами державної реєстрації.

У такому разі платник податків зобов'язаний подати органу державної податкової служби за новим місцезнаходженням відповідну заяву у десятиденний строк від дня реєстрації зміни місцезнаходження (місця проживання) у порядку, визначеному центральним органом державної податкової служби. У разі неподання такої заяви протягом 10 календарних днів платник податків або посадові особи платника податків несуть відповідальність відповідно до закону.

Згідно з пунктом 178.1 ст. 178 Кодексу особи, які мають намір здійснювати незалежну професійну діяльність, зобов'язані стати на облік в органах державної податкової служби за місцем свого постійного проживання як самозайняті особи та отримати довідку про взяття на облік згідно із ст. 65 цього Кодексу.