

## Податкова консультація

Державна фіскальна служба Україна, керуючись ст. 52 Податкового кодексу України (далі – Кодекс), розглянула звернення ... щодо оподаткування доходу, отриманого від продажу об'єкта нерухомого майна, отриманого у дарунок і в межах компетенції повідомляє.

Оподаткування доходів фізичних осіб регламентується розділом IV Кодексу, відповідно до п.п. 162.1.1 п. 162.1 ст. 162 якого платниками податку є фізичні особи - резиденти, які отримують доходи з джерела їх походження в Україні.

Згідно з п.п. 163.1.1 п. 163.1 ст. 163 Кодексу об'єктом оподаткування резидента є загальний місячний (річний) оподатковуваний дохід.

До загального місячного (річного) оподаткованого доходу платника податку включаються:

частина доходів від операцій з майном, розмір якої визначається згідно з положеннями ст. 172 Кодексу (п.п. 164.2.4 п. 164.2 ст. 164 Кодексу);

дохід у вигляді вартості успадкованого чи отриманого у дарунок майна у межах, що оподатковується згідно з розділом IV Кодексу (п.п. 164.2.10 п. 164.2 ст. 164 Кодексу).

Оподаткування доходу, отриманого платником податку в результаті прийняття ним у спадщину чи у дарунок коштів, майна, майнових чи немайнових прав, регулюється ст. 174 розділу IV Кодексу.

Пунктом 174.2 ст. 174 Кодексу передбачено об'єкти спадщини, що успадковуються фізичними особами, оподаткування яких здійснюється за нульовою ставкою.

Відповідно до п.п. «а» п.п. 174.2.1 п. 174.2 ст. 174 Кодексу за нульовою ставкою податку на доходи фізичних осіб оподатковується вартість власності, що успадковується членами сім'ї спадкодавця першого та другого ступенів споріднення.

Відповідно до п.п. 14.1.263 п. 14.1 ст. 14 Кодексу членами сім'ї фізичної особи першого ступеня споріднення для цілей розділу IV Кодексу вважаються її батьки, її чоловік або дружина, діти такої фізичної особи, у тому числі усиновлені.

Членами сім'ї фізичної особи другого ступеня споріднення для цілей розділу IV Кодексу вважаються її рідні брати та сестри, її баба та дід з боку матері і з боку батька, онуки.

Отже, дохід у вигляді вартості успадкованого нерухомого майна, отриманого платником податку (спадкоємцем), який є членом сім'ї спадкодавця другого ступеня споріднення, оподатковується податком на доходи фізичних осіб за нульовою ставкою.

Порядок оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна встановлено ст. 172 Кодексу, згідно з п. 172.1 якого 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.

Умова щодо перебування такого майна у власності платника податку понад три роки не розповсюджується на майно, отримане таким платником у спадщину.

Тобто, зазначена вище умова не розповсюджується на майно, отримане платником податку - фізичною особою у подарунок.

Згідно з п. 172.2 ст. 172 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, або від продажу об'єкта нерухомості, не зазначеного в п. 172.1 цієї статті, підлягає оподаткуванню за ставкою 5 відс., визначеною п. 167.2 ст. 167 Кодексу.

Враховуючи викладене, у разі продажу платником податку – фізичною особою нерухомого майна, отриманого у подарунок, яке перебуває у власності платника податку менше трьох років, оподатковується податком на доходи фізичних осіб на загальних підставах.

Відповідно до п. 52.2 ст. 52 Кодексу індивідуальна податкова консультація має індивідуальний характер і може використовуватися виключно платником податків, якому надано таку консультацію.