



ДЕРЖАВНА ПОДАТКОВА СЛУЖБА УКРАЇНИ
(ДПС)

Львівська пл., 8, м. Київ, 04053, тел.: (044) 272-62-55
E-mail: post@tax.gov.ua, сайт: www.tax.gov.ua, код згідно з ЄДРПОУ 43005393

від 01.09 2023 р. № 25618/6/99-00-24-01-02-06 На № _____ від _____ 20__ р.

Нотаріальна палата України
(код ЄДРПОУ 38684025)

вул. Хрещатик, буд. 6, оф. 5а,
м. Київ, 01001

Державна податкова служба України розглянула Ваше звернення від 15.08.2023 № 52/3 (вх. ДПС № 27382/6 від 16.08.2023) щодо оподаткування операцій із продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна, отриманого у спадщину, та повідомляє про таке.

Порядок оподаткування операцій із продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна, неподільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості, подільного об'єкта незавершеного будівництва та відступлення прав за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості, щодо якого сплачено частково ціну та зареєстровано обтяження речових прав на користь покупця, встановлено ст. 172 Податкового кодексу України (далі – Кодекс), відповідно до якої дохід, отриманий платником податку від продажу протягом звітного (податкового) року таких об'єктів нерухомості підлягає оподаткуванню залежно від умови перебування такого майна у власності платника податку, черговості продажу та джерела походження.

Відповідно до п. 172.1 ст. 172 Кодексу не оподатковується один раз протягом звітного податкового року, за умови перебування такого майна у власності платника податку більше трьох років, дохід, отриманий платником податку від продажу (обміну):

житлового будинку, квартири або їх частини, кімнати, садового (дачного) будинку (включаючи об'єкт незавершеного будівництва таких об'єктів, земельну ділянку, на якій розташовані такі об'єкти, а також господарсько-побутові споруди та будівлі, розташовані на такій земельній ділянці);

К
Державна податкова служба України
25618/6/99-00-24-01-02-06 від 01.09.2023



Вх. 93/2
Від 06.09

земельної ділянки, що не перевищує норми безоплатної передачі, визначені статтею 121 Земельного кодексу України залежно від її призначення;

земельної ділянки сільськогосподарського призначення, безпосередньо отриманої платником податку у власність у процесі приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій або приватизації земельних ділянок, що перебували у користуванні такого платника, або виділеної в натурі (на місцевості) власнику земельної частки (паю), а також таких земельних ділянок, отриманих платником податку у спадщину.

Умова щодо перебування такого майна у власності платника податку більше трьох років не поширюється на майно, отримане платником податку у спадщину.

Абзацом першим п. 172.2 ст. 172 Кодексу встановлено, що дохід, отриманий платником податку від продажу протягом звітного (податкового) року другого об'єкта нерухомості (крім операцій з відчуження житлової нерухомості банками в порядку звернення стягнення за договорами іпотеки, що забезпечують кредит, наданий в іноземній валюті), із зазначених у п. 172.1 ст. 172 Кодексу, або від продажу об'єкта нерухомості, не зазначеного у п. 172.1 ст. 172 Кодексу, підлягає оподаткуванню за ставкою, визначеною п. 167.2 ст. 167 Кодексу.

При цьому нормами абзацу першого п. 172.2 ст. 172 Кодексу не встановлюються будь-які відмінності в оподаткуванні майна при продажу другого об'єкта нерухомості, із зазначених у п. 172.1 ст. 172 Кодексу (чи отриманого у спадщину чи отриманого в інший спосіб) та не встановлюється черговість продажу при оподаткуванні доходу від продажу об'єкта нерухомості, не зазначеного у п. 172.1 ст. 172 Кодексу.

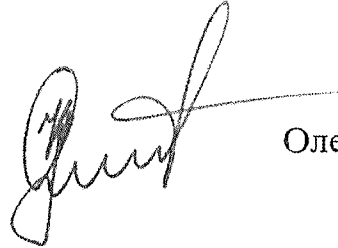
Дохід, отриманий платником податку від продажу протягом звітного (податкового) року третього та наступних об'єктів нерухомості (крім операцій з відчуження житлової нерухомості банками в порядку звернення стягнення за договорами іпотеки, що забезпечують кредит, наданий в іноземній валюті), із зазначених у п. 172.1 ст. 172 Кодексу, або від продажу другого та наступних об'єктів нерухомості, не зазначених у п. 172.1 ст. 172 Кодексу, підлягає оподаткуванню за ставкою, визначеною п. 167.1 ст. 167 Кодексу, крім випадків, якщо зазначене у цьому абзаці майно отримано платником податку у спадщину.

Дохід, отриманий платником податку від продажу протягом звітного (податкового) року третього та наступних об'єктів нерухомості у вигляді отриманих у спадщину об'єктів нерухомості, а також дохід від продажу протягом звітного (податкового) року неподільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості, подільного об'єкта незавершеного будівництва та/або від відступлення прав за договором купівлі-продажу неподільного об'єкта незавершеного будівництва / майбутнього об'єкта нерухомості, щодо якого сплачено частково ціну та зареєстровано обтяження речових прав на користь покупця, за умови що таке майно, майнові

права отримано платником податку у спадщину, підлягає оподаткуванню за ставкою, визначеною п. 167.2 ст. 167 Кодексу (абзац четвертий п. 172.2 ст. 172 Кодексу).

Отже, дохід, отриманий платником податку від продажу протягом звітного (податкового) року другого об'єкта нерухомості, із зазначених у п. 172.1 ст. 172 Кодексу, або від продажу другого об'єкта нерухомості, не зазначеного у п. 172.1 ст. 172 Кодексу, які були отримані у спадщину, підлягає оподаткуванню за ставкою, визначеною п. 167.2 ст. 167 Кодексу.

В. о. директора Департаменту
оподаткування фізичних осіб



Олександр КОРЧЕВНИЙ