

Яку суму доходу необхідно відображати нотаріусу/ЮО – посереднику у податковому розрахунку ф. 1ДФ за операцією купівлі-продажу нерухомого/рухомого майна між ФО, якщо в договорі одночасно вказана договірна ціна об'єкта відповідного майна та його оціночна вартість?

ЗІР, категорія 103.25

Порядок оподаткування операцій з продажу об'єктів нерухомого/рухомого майна регулюється ст.ст. 172 - 173 розд. IV Податкового кодексу України від 02 грудня 2010 року № 2755-VI із змінами та доповненнями (далі – ПКУ).

Відповідно до п. 172.3 ст. 172 ПКУ дохід від продажу об'єктів 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, та зареєстрованої в єдиній базі даних звітів про оцінку.

Згідно з абзацом другим п. 173.1 ст. 173 ПКУ дохід від продажу об'єктів рухомого майна (крім легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів) визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості цього об'єкта, визначеної згідно із законом.

Разом з тим, дохід від продажу легкового автомобіля, мотоцикла, мопеда визначається виходячи з ціни, зазначеної у договорі купівлі-продажу, але не нижче середньоринкової вартості відповідного транспортного засобу або не нижче його оціночної вартості, визначеної згідно із законом (за вибором платника податку) (абзац третій п. 173.1 ст. 173 ПКУ).

Відповідно до п. 172.4 ст. 172 ПКУ під час проведення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами нотаріус посвідчує відповідний договір за наявності оціночної вартості такого нерухомого майна (зареєстрованої відповідно до п. 172.3 ст. 172 ПКУ) та документа про сплату податку до бюджету стороною (сторонами) договору та щокварталу подає до контролюючого органу за місцем розташування державної нотаріальної контори або робочого місця приватного нотаріуса інформацію про такий договір, включаючи інформацію про його вартість та суму сплаченого податку в порядку, встановленому розд. IV для податкового розрахунку.

Згідно з п. 173.4 ст. 173 ПКУ під час проведення операцій з відчуження об'єктів рухомого майна в порядку, передбаченому цією статтею:

- нотаріус посвідчує відповідний договір купівлі-продажу об'єктів рухомого майна (крім легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів) за наявності документа про оцінку майна та документа про сплату до бюджету продавцем податку, обчисленого виходячи із ціни, зазначеної в договорі;
- при продажу легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів відповідні договори посвідчуються нотаріусом за наявності документа про сплату до бюджету продавцем податку, обчисленого виходячи із зазначеної у договорі купівлі-продажу, але не нижче середньоринкової вартості таких транспортних засобів;

- якщо при продажу легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів проводиться їх оцінка відповідно до закону, нотаріус посвідчує відповідні договори за наявності документа про сплату до бюджету продавцем податку, обчисленого виходячи з такої оціночної вартості таких транспортних засобів, та документа про оцінку транспортних засобів.

Нотаріус щокварталу подає до контролюючого органу за місцем розташування державної нотаріальної контори або робочого місця приватного нотаріуса інформацію про посвідчені договори купівлі-продажу, про вартість кожного договору та про суму сплаченого податку у порядку, встановленому розд. IV ПКУ для податкового розрахунку.

Водночас відповідно до п. 173.3 ст. 173 ПКУ у разі продажу об'єкта рухомого майна за посередництвом юридичної особи (її філії, відділення, іншого відокремленого підрозділу) або представництва нерезидента чи фізичної особи - підприємця або укладення та оформлення договорів відчуження транспортних засобів у присутності посадових осіб органів, які здійснюють реєстрацію (перереєстрацію) транспортних засобів, такий посередник або відповідний орган виконує функції податкового агента стосовно подання до контролюючого органу інформації про суму доходу та суму сплаченого до бюджету податку в порядку та строки, встановлені для податкового розрахунку, а платник податку під час укладання договору зобов'язаний самостійно сплатити до бюджету податок з доходу від операцій з продажу об'єктів рухомого майна.

Форму Податкового розрахунку сум доходу, нарахованого (сплаченого) на користь фізичних осіб, і сум утриманого з них податку (ф. 1ДФ) та Порядок заповнення та подання податковими агентами Податкового розрахунку сум доходу, нарахованого (сплаченого) на користь фізичних осіб, і сум утриманого з них податку (далі – Порядок) затверджено наказом Міністерства фінансів України від 13.01.2015 № 4.

Отже, нотаріус/юридична особа – посередник надає вищевказану інформацію контролюючим органам шляхом заповнення відповідних граф податкового розрахунку за ф. 1ДФ, зокрема у графі 3а «Сума нарахованого доходу» відображається (за звітній квартал) дохід фізичної особи відповідно до ознаки доходу згідно з довідником ознак, наведених у додатку по Порядку (п.п. 3.2 п. 3 розд. III Порядку).

Таким чином, якщо у договорі купівлі-продажу нерухомого/рухомого майна (крім легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів) між фізичними особами одночасно вказана договірна ціна об'єкта та його оціночна вартість, нотаріус у податковому розрахунку за ф. 1ДФ відображає суму доходу платника податку, отриманого від продажу об'єкта відповідного майна, яка визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості цих об'єктів. У разі якщо об'єкт рухомого майна (крім легкових автомобілів, мотоциклів, мопедів) продається за посередництвом юридичної особи цей посередник у податковому розрахунку за ф. 1ДФ відображає дохід від такого продажу також виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості.

У разі продажу платником податку легкового автомобіля, мотоцикла, мопеда нотаріусом/юридичною особою – посередником відображається сума доходу платника зазначена у договорі купівлі-продажу, яка не може бути нижчою або середньоринковою вартості відповідного транспортного засобу або оціночної вартості об'єкта (за вибором платника податку).