

Чи підлягає оподаткуванню ПДФО дохід ФО – резидента від продажу приватизованої земельної ділянки з цільовим призначенням для будівництва індивідуальних гаражів, що перебуває у її власності менше трьох років?

ЗІР, категорія 103.21

Оподаткування доходів фізичних осіб врегульовано розд. IV Податкового кодексу України від 02 грудня 2010 року № 2755-VI із змінами та доповненнями (далі – ПКУ), відповідно до п. 162.1 ст. 162 якого платниками податку на доходи фізичних осіб є фізична особа – резидент, яка отримує доходи з джерела їх походження в Україні.

При цьому відповідно до п.п. 164.2.4 п. 164.2 ст. 164 ПКУ до загального місячного (річного) оподатковуваного доходу платника податку включається частина доходів від операцій з майном, розмір якої визначається згідно з положеннями, зокрема ст. 172 ПКУ.

Порядок оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна встановлено ст. 172 ПКУ.

Згідно з п. 172.1 ст. 172 ПКУ 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 від 25 жовтня 2001 року № 2768-III (далі – Земельний кодекс) 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 платником у спадщину.

Згідно з п.п. «д» п. 1 ст. 121 Земельного кодексу норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам із земель державної або комунальної власності для будівництва індивідуальних гаражів встановлені у розірі – не більше 0,01 гектара.

Разом з тим згідно з п. 172.2 ст. 172 ПКУ дохід, отриманий платником податку від продажу протягом звітного податкового року більш як одного з об'єктів нерухомості, зазначених у п. 172.1 ст. 172 ПКУ, або від продажу об'єкта нерухомості, не зазначеного в п. 172.1 ст. 172 ПКУ, підлягає оподаткуванню за ставкою 5 відс., визначеною п. 167.2 ст. 167 ПКУ.

Враховуючи вищевикладене, дохід, отриманий платником податку фізичною особою – резидентом від продажу земельної ділянки з цільовим призначенням для будівництва індивідуальних гаражів, що не перевищує норми безоплатної передачі, визначеної ст. 121 Земельного кодексу, яка перебуває у власності фізичної особи менше трьох років, оподатковується податком на доходи фізичних осіб за ставкою 5 відсотків.