



Нюанси декларування доходів від продажу об'єктів нерухомого та/або рухомого майна, які не підлягають оподаткуванню

До загального місячного (річного) оподатковуваного доходу платника податку включається, зокрема, частина доходів від операцій з майном, розмір якої визначається згідно з положеннями ст.ст. 172 та 173 ПКУ.

Наказом Міністерства фінансів України від 02.10.2015 № 859 (у редакції наказу Міністерства фінансів України від 17.05.2022 № 143) затверджені Форма податкової декларації про майновий стан і доходи (далі – Декларація) та Інструкція щодо заповнення податкової декларації про майновий стан і доходи (далі – Інструкція).

Згідно з п.п. 2 п. 3 розд. III Інструкції у рядку 11.2 розд. III «Доходи, які не включаються до загального річного оподатковуваного доходу» Декларації зазначається сума доходу від операцій з продажу (обміну) об'єктів рухомого та/або нерухомого майна, які відповідно до абзацу першого п. 173.2 ст. 173 та п. 172.1 ст. 172 Податкового кодексу України від 02 грудня 2010 року № 2755-VI із змінами та доповненнями (далі – ПКУ) не підлягають оподаткуванню, яка переноситься з Додатку Ф4.

Відповідно до п. 5 розд. IV Інструкції додаток Ф4 «Розрахунок податкових зобов'язань з податку на доходи фізичних осіб та військового збору, оподатковуваних доходів від продажу протягом звітного (податкового) року об'єкта(ів) нерухомого та/або рухомого майна» (далі – Додаток Ф4) до Декларації заповнюється платником податків, який отримував доходи від операцій з продажу, міни об'єктів нерухомості, здійснених протягом звітного (податкового) року у порядку, встановленому ст. 172 ПКУ, та при отриманні доходів від операцій з продажу або обміну об'єктів рухомого майна у порядку, встановленому ст. 173 ПКУ.

При цьому, якщо платник податку скористався правом на зарахування витрат, відповідно до п. 172.2 ст. 172 ПКУ, він зобов'язаний задекларувати доходи від усіх операцій з продажу, міни об'єктів нерухомості, здійснених протягом звітного (податкового) року, в тому числі і якщо стороною договору купівлі-продажу, міни об'єкта нерухомого майна є юридична особа чи самозайнята особа. У такому випадку разом з Декларацією платник податків надає копії документів, що підтверджують зазначені понесені витрати на придбання об'єкта нерухомості.

Формою Додатку Ф4 до Декларації передбачено відображення сум отриманих доходів від операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого та рухомого майна, що не підлягають оподаткуванню відповідно до абзацу першого п. 172.1 ст. 172 та абзацу першого п. 173.2 ст. 173 ПКУ відповідно у графі 4 розд. I та графі 4 розд. II.

Порядок подання фізичними особами – платниками податку на доходи фізичних осіб Декларації встановлений ст. 179 ПКУ, згідно з п. 179.1 якої платник податку зобов'язаний подавати Декларацію відповідно до ПКУ.

Водночас, п. 179.2 ст. 179 ПКУ визначено, що відповідно до розд. IV ПКУ обов'язок платника податку щодо подання Декларації вважається виконаним і Декларація не подається, якщо такий платник податку отримував доходи, зокрема:

від операцій продажу (обміну) майна, дарування, дохід від яких відповідно до розд. IV ПКУ не оподатковується, оподатковується за нульовою ставкою та/або з яких при нотаріальному посвідченні договорів, за якими був сплачений податок відповідно до розд. IV ПКУ.

Враховуючи викладене, фізична особа, яка отримала дохід від продажу об'єктів нерухомого та/або рухомого майна, які не підлягають оподаткуванню, не зобов'язана подавати річну Декларацію та відображати у графі 4 розд. I та графі 4 розд. II додатка Ф4, за умови відсутності інших підстав для її подання.