

*Коли виникає потреба розрахувати дохід платника податку - фізичної особи від продажу або обміну нерухомості, та доходу, отриманого в результаті прийняття її у спадщину чи дарунок?*

Для сплати податків фізичною особою потреба визначення розміру доходу отриманого платником податку виникає при:

продажі (обміні) ним частіше одного разу протягом звітного податкового року 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) (примітка: дохід від відчуження господарсько-побутових споруд, що розташовані на одній ділянці з житловим або садовим (дачним) будинком та продаються разом з ним, для цілей оподаткування окремо не визначається), а також земельної ділянки, що перевищує норми безоплатної передачі, визначеної статтею 121 Земельного кодексу України залежно від її призначення, та за умови перебування такого майна у власності платника податку менше ніж три роки (примітка: умова щодо перебування такого майна у власності платника податку понад три роки не розповсюджується на майно, отримане таким платником у спадщину);

успадкуванні будь-якого об'єкта спадщини, що успадковується спадкоємцями, крім випадків зазначених у підпункті 174.2.1 пункту 174.2. статті 174 ПКУ, а також для будь-якого об'єкта спадщини, що успадковується спадкоємцем від спадкодавця-нерезидента, та для будь-якого об'єкта спадщини, що успадковується спадкоємцем-нерезидентом від спадкодавця-резидента;

отриманні в дар об'єкти дарування, крім випадків зазначених у підпункті 174.2.1 пункту 174.2. статті 174 ПКУ, а також для будь-якого об'єкта дарування, що отримується фізичною особою в подарунок від нерезидента, та для будь-якого об'єкта спадщини, що отримується в дар нерезидентом від дарувальника-резидента (примітка: доходи у вигляді дарунка, нараховані (виплачені, надані) платнику податку юридичною особою або самозайнятою особою, оподатковуються на загальних підставах, передбачених для оподаткування додаткового блага);

*Чи зобов'язаний нотаріус при посвідченні договору купівлі-продажу нерухомого майна, з метою виконання вимог встановлених пунктом 172.4 статті 172 Податкового кодексу України, у разі відсутності у продавця - фізичної особи визначених нею самостійно податкових зобов'язань за таким договором, перевіряти у Єдиній базі даних звітів про оцінку - довідку про оцінку об'єкта нерухомого майна, або зареєстрований звіт про оцінку майна, складений оцінювачем?*

Відповідно до статті 172 ПКУ у разі якщо при продажі (обміні) об'єктів нерухомості у фізичної особи – продавця не виникає податкових зобов'язань звіт про оцінку майна не підлягає реєстрації в Єдиній базі, електронна довідка про оціночну вартість об'єкта нерухомості не формується.

Згідно зі статтею 174 ПКУ якщо об'єкти спадщини або дарування оподатковуються за нульовою ставкою, ринкова вартість таких об'єктів з метою оподаткування не визначається.

Таким чином, нотаріус при посвідченні договору купівлі-продажу нерухомого майна, з метою виконання вимог встановлених пунктом 172.4 статті 172 ПКУ, у разі відсутності у продавця - фізичної особи визначених нею самостійно податкових зобов'язань за таким договором, не перевіряє у Єдиній базі - довідку про оцінку об'єкта нерухомого майна, або зареєстрований звіт про оцінку майна, складений оцінювачем.

*Чи повинен звіт про оцінку майна, складений оцінювачем, бути зареєстрований у Єдиній базі даних звітів про оцінку, у разі відсутності у продавця - фізичної особи визначених нею самостійно податкових зобов'язань за договором купівлі-продажу нерухомого майна?*

Відповідно до статті 172 ПКУ у разі якщо при продажі (обміні) об'єктів нерухомості у фізичної особи – продавця не виникає податкових зобов'язань звіт про оцінку майна не підлягає реєстрації в Єдиній базі, електронна довідка про оціночну вартість об'єкта нерухомості не формується.

Згідно зі статтею 174 ПКУ якщо об'єкти спадщини або дарування оподатковуються за нульовою ставкою, ринкова вартість таких об'єктів з метою оподаткування не визначається.

Отже, у разі відсутності у продавця - фізичної особи визначених нею самостійно податкових зобов'язань за договором купівлі-продажу нерухомого майна, звіт про оцінку майна, складений суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем), не підлягає реєстрації у Єдиній базі.