

# ЯК ОПОДАТКОВУЮТЬСЯ ДОХОДИ ВІД ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ?

Ельвіра Ткачова,  
головний редактор



Фізична особа вирішила продати належну їй на праві власності земельну ділянку. Які податки має сплатити така фізична особа?

**Земельна ділянка** – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, цільовим (господарським) призначенням та з визначеними щодо неї правами (пп. 14.1.74 Податкового кодексу України, далі – ПКУ). Вона є нерухомим майном.

**Дохід**, отриманий платником податку (як резидентом, так і нерезидентом) **від продажу** (обміну) **земельної ділянки, не оподатковується, якщо одночасно виконуються такі умови** (п. 172.1 ПКУ).

- продаж має відбуватися не частіше одного разу протягом звітного податкового року;
- така земельна ділянка на момент продажу має перебувати у власності платника податку понад три роки (ця умова не поширюється на земельні ділянки, отримані у спадщину);
- площа земельної ділянки не повинна перевищувати норми безоплатної передачі, визначеної ст. 121 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) залежно від її призначення.

Перші дві умови не потребують роз'яснень, а для розуміння третьої наведемо ч. 1 ст. 121 ЗКУ у повному обсязі (саме вона містить норми безоплатної передачі землі).

Нотатка

*Громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в таких розмірах:*

*а) для ведення фермерського господарства – в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство. Якщо на території сільської, селищної, міської ради розташовано декілька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. У разі відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району;*

*б) для ведення особистого селянського господарства – не більше 2,0 гектара;*

*в) для ведення садівництва – не більше 0,12 гектара;*

*г) для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах – не більше 0,25 гектара, в селищах – не більше 0,15 гектара, в містах – не більше 0,10 гектара;*

*г) для індивідуального дачного будівництва – не більше 0,10 гектара;*

*д) для будівництва індивідуальних гаражів – не більше 0,01 гектара.*

Ст. 121 ЗКУ

**Звертаємо увагу**, що серед земель, вказаних у ст. 121 ЗКУ, відсутні земельні ділянки з цільовим призначенням «Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва».

Отже, у разі продажу землі з таким цільовим призначенням доходу, що отримує її власник, підлягають оподаткуванню (незалежно від дотримання перших двох умов).

Продаж земельної ділянки з цільовим призначенням «Для ведення особистого селянського господарства» може не оподатковуватися, якщо її площа становить до 2 га (включно) і дотримані перші дві умови. Якщо така земельна ділянка має більшу площу, то доходи оподатковуються у повному обсязі.

Крім того, ДПС України наполягає на тому, що доходи не оподатковуються за умови, що така земельна ділянка безпосередньо отримана у власність фізичною особою-продавцем у процесі приватизації (ЗІР, категорія 103.21). Проте, на нашу думку, з норми п. 172.1 ПКУ це не впливає.

**Ставка оподаткування доходів**, отриманих фізичною особою від продажу земельних ділянок – 5% (п. 172.2 ПКУ). Якщо продавець земельної ділянки – нерезидент, то ставка ПДФО – 18% (п. 172.9 ПКУ). Крім того, такий дохід оподатковується військовим збором (далі – ВЗ) за ставкою 1,5%.

**Дохід від продажу земельної ділянки визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче** (п. 172.3 ПКУ):

- або оціночної вартості, розрахованої модулем електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази даних звітів про оцінку (далі – Єдина база);
- або ринкової вартості земельної ділянки, визначеної суб'єктом оціночної діяльності та зазначеної у звіті про оцінку, зареєстрованому в Єдиній базі.

Ознайомитися з Єдиною базою можна за посиланням <https://evaluation.spfu.gov.ua/>. На цій сторінці слід активізувати поле «Фізичним або юридичним особам». Аби увійти в систему для отримання формування е-Довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості потрібно мати електронний ключ.

Договір про продаж земельної ділянки має посвідчувати нотаріус (п. 172.4 ПКУ). При цьому він затребує:

- документ про сплату ПДФО та ВЗ до бюджету стороною (сторонами) договору (відповідно до п. 172.5 ПКУ сума цих податків самостійно визначається та сплачується через банківські установи до нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу);
- електронну довідку про оціночну вартість земельної ділянки або звіт про оцінку.

Зауважимо, що у договорі купівлі-продажу земельної ділянки можна передбачити, наприклад, те що роботу суб'єкта оціночної діяльності щодо оцінки земельної ділянки оплачує покупець. Адже законодавством це не заборонено.



Порядок ведення єдиної бази даних звітів про оцінку затверджений наказом Фонду державного майна України від 17.05.2018 р. № 658. В редакції наказу Фонду державного майна України від 12.01.2021 р. № 24 цей Порядок викладений у новій редакції (далі – Порядок № 658).

Відповідно до п. 10 цього порядку Єдина база забезпечує електронне визначення оціночної вартості об'єктів нерухомості та автоматичне формування на запит фізичних і юридичних осіб електронних довідок про їх оціночну вартість. Кожній такій довідці присвоюється унікальний реєстраційний номер.

Для отримання довідки фізичні та юридичні особи зобов'язані вносити до Єдиної бази достовірні дані про об'єкт нерухомості (у тому числі земельну ділянку), які відомі або стали відомі про такий об'єкт на дату формування довідки (п. 4 Порядку № 658).

Суб'єкти оціночної діяльності (оцінювачами) після проведення оцінки зобов'язані вносити інформацію зі звіту про оцінку напряму та безпосередньо до Єдиної бази.

Власником Єдиної бази, прав інтелектуальної власності на неї та її програмного забезпечення є держава в особі Фонду державного майна України.

Єдина база повинна забезпечувати збереження та належний захист всієї інформації щодо об'єктів нерухомості, оціночна вартість яких визначається та перевіряється, можливість доступу до інформації суб'єктів оціночної діяльності (оцінювачів), нотаріусів та контролюючих органів у межах повноважень.

Інформація Єдиної бази про об'єкт нерухомості та його вартість, у тому числі звіти про оцінку, має автоматично оприлюднюватися на офіційному веб-сайті Фонду державного майна України в режимі реального часу (крім інформації з обмеженим доступом). До такої інформації забезпечується відкритий, прямий неавторизований доступ з можливістю завантаження у форматі відкритих даних.