

Чи виникає об'єкт оподаткування ПДФО у ФО у разі придбання рухомого та/або нерухомого майна у ЮО?

Головне управління ДПС у м. Києві повідомляє, що відповідно до п.п. «в» п.п. 14.1.54 п. 14.1 ст. 14 Податкового кодексу України від 02 грудня 2010 року № 2755-VI із змінами та доповненнями дохід з джерелом його походження з України – будь-який дохід, отриманий резидентами або нерезидентами, у тому числі від будь-яких видів їх діяльності на території України (включаючи виплату (нарахування) винагороди іноземними роботодавцями), її континентальному шельфі, у виключній (морській) економічній зоні, зокрема доходів від продажу рухомого та нерухомого майна.

При цьому п.п. 164.2.4 п. 164.2 ст. 164 Податкового кодексу України передбачено, що до складу загального місячного (річного) оподатковуваного доходу платника податку на доходи фізичних осіб включається частина доходів від операцій з майном, розмір якої визначається згідно з положеннями ст. 172 та ст. 173 Податкового кодексу України.

Порядок оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого і рухомого майна регулюється ст.ст. 172 та 173 ПКУ.

Підпунктом «е» п.п. 164.2.17 п. 164.2 ст. 164 Податкового кодексу України визначено, що до складу загального місячного (річного) оподатковуваного доходу платника податку включається дохід, отриманий як додаткове благо у вигляді вартості безоплатно отриманих товарів (робіт, послуг), визначеної за правилами звичайної ціни, а також суми знижки звичайної ціни (вартості) товарів (робіт, послуг), індивідуально призначеної для такого платника податку, крім сум, зазначених у п.п. 165.1.53 п. 165.1 ст. 165 Податкового кодексу України. Не є додатковим благом сума знижки звичайної ціни (вартості) при продажу (відчуженні) на користь платника податків житлової нерухомості, набутої у власність внаслідок звернення стягнення на таке майно за договорами іпотеки, що забезпечує кредит, наданий в іноземній валюті.

Враховуючи викладене, якщо продаж рухомого та/або нерухомого майна здійснюється юридичною особою фізичній особі за звичайними цінами, то об'єкта оподаткування податком на доходи фізичних осіб у фізичної особи не виникає, оскільки фізична особа фактично несе витрати на придбання майна.

Однак, якщо при продажу рухомого та/або нерухомого майна юридичною особою надається індивідуальна знижка фізичній особі, то у фізичної особи виникає дохід у розмірі наданої знижки, який оподатковується на загальних підставах.

При цьому, сума знижки звичайної ціни (вартості) при продажу (відчуженні) на користь фізичної особи житлової нерухомості, набутої у власність внаслідок звернення стягнення на таке майно за договорами іпотеки, що забезпечує кредит, наданий в іноземній валюті не оподатковується.