**ДЕРЖАВНА ПОДАТКОВА СЛУЖБА УКРАЇНИ**

**ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДПС У ЧЕРКАСЬКІЙ ОБЛАСТІ**

СЕКТОР ІНФОРМАЦІЙНОЇ ВЗАЄМОДІЇ

вул. Хрещатик,235, м. Черкаси, 18002, тел.(0472) 33-91-34, e-mail: [ck.zmi@tax.gov.ua](mailto:ck.zmi@tax.gov.ua)

**Оподаткування ПДФО доходу, отриманого від обміну об’єктів нерухомості між фізичними особами** **– резидентами**

Головне управління ДПС У Черкаській області повідомляє,що порядок оподаткування операцій з продажу (обміну) об’єктів нерухомого майна визначений ст. 172 Податкового кодексу України від 02 грудня 2010 року № 2755-VІ із змінами та доповненнями (далі – ПКУ).

Звертаємо увагу, що відповідно до п. 172.1 ст. 172 ПКУ дохід, отриманий платником податку на доходи фізичних осіб від продажу (обміну) не 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), а також земельної ділянки, що не перевищує норми безоплатної передачі, визначеної ст. 121 Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III із змінами та доповненнями 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 таким платником у спадщину.

Пунктом 172.2 ст. 172 ПКУ передбачено, що 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 у п. 172.1 ст. 172 ПКУ, підлягає оподаткуванню податком на доходи фізичних осіб за ставкою 5 відсотків, визначеною п. 167.2 ст. 167 ПКУ.

Дохід від продажу (обміну) об’єкта незавершеного будівництва оподатковується у порядку, визначеному ст. 172 ПКУ для об’єктів нерухомого майна.

Пунктом 172.8 ст. 172 ПКУ передбачено, що для цілей ст. 172 ПКУ під продажем розуміється будь-який перехід права власності на об’єкти нерухомості, крім їх успадкування та дарування.

Згідно з п. 172.3 ст. 172 ПКУ дохід від продажу об’єкта нерухомості визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості такого об’єкта, розрахованої модулем електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази даних звітів про оцінку (далі – Єдина база), або не нижче ринкової вартості такого об’єкта, визначеної суб’єктом оціночної діяльності (оцінювачем) відповідно до законодавства та зазначеної у звіті про оцінку, зареєстрованому в Єдиній базі.

У разі обміну об’єкта нерухомості на інший (інші) об’єкти нерухомості дохід платника податку у вигляді отриманої ним грошової компенсації від відчуження об’єкта нерухомості, визначеного:

а) абзацом першим п. 172.1 ст. 172 ПКУ, – не оподатковується;  
     б) пунктом 172.2 ст. 172 ПКУ, – оподатковується за ставкою 5 відсотків, визначеною п. 167.2 ст. 167 ПКУ.

Отже, отриманий від обміну об’єктів нерухомості між фізичними особами – резидентами дохід (у вигляді вартості об’єкту нерухомості та грошової компенсації) у разі не дотримання вимог п. 172.1 ст. 172 ПКУ оподатковується податком на доходи фізичних осіб за ставкою 5 відсотків.