

Операція купівлі-продажу нерухомого/рухомого майна між фізичними особами: надання інформації нотаріусом/юридичною особою – посередником контролюючим органам

Відділ комунікацій з громадськістю управління інформаційної взаємодії Головного управління ДПС у Дніпропетровській області (територія обслуговування: Самарівський район) нагадує, що порядок оподаткування операцій з продажу об'єктів нерухомого/рухомого майна регулюється статтями 172 – 173 Податкового кодексу України (далі – ПКУ).

Відповідно до абзацу другого п. 172.4 ст. 172 ПКУ та абзацу п'ятого п. 173.4 ст. 173 ПКУ нотаріус щомісяця в порядку, встановленому цим розділом для податкового розрахунку, подає до контролюючого органу за місцем розташування державної нотаріальної контори або робочого місця приватного нотаріуса інформацію, в якій зазначає відомості про посвідчені ним протягом звітного місяця договори купівлі-продажу (міни) між фізичними особами, включаючи інформацію, яку передбачає податковий розрахунок, подання якого передбачено п.п. «б» п. 176.2 ст. 176 ПКУ, в тому числі ціну (вартість) договорів та суму сплаченого податку у розрізі кожного договору.

У разі продажу (обміну) об'єкта рухомого майна за посередництвом юридичної особи (її філії, відділення, іншого відокремленого підрозділу) або представництва нерезидента чи фізичної особи – підприємця або укладення та оформлення договорів відчуження транспортних засобів у присутності посадових осіб органів, які здійснюють реєстрацію (перереєстрацію) транспортних засобів, такий посередник або відповідний орган виконує функції податкового агента стосовно подання до контролюючого органу інформації про суму доходу та суму сплаченого до бюджету податку в порядку та строки, встановлені для податкового розрахунку, а платник податку під час укладання договору зобов'язаний самостійно сплатити до бюджету податок з доходу від операцій з продажу (обміну) об'єктів рухомого майна (абзац другий п. 173.3 ст. 173 ПКУ).

При цьому, фізичною особою – платником податку визначається сума податку на доходи фізичних осіб та самостійно сплачується до бюджету через банки, небанківських надавачів платіжних послуг, емітентів електронних грошей (п. 172.5 ст. 172 та п. 173.4 ст. 173 ПКУ).

Наказом Міністерства фінансів України від 13.01.2015 № 4 із змінами та доповненнями затверджені форма Податкового розрахунку сум доходу, нарахованого (сплаченого) на користь платників податків – фізичних осіб, і сум утриманого з них податку, а також сум нарахованого єдиного внеску (далі – Розрахунок) та Порядок заповнення та подання податковими агентами Податкового розрахунку сум доходу, нарахованого (сплаченого) на користь платників податків – фізичних осіб, і сум утриманого з них податку, а також сум нарахованого єдиного внеску (далі – Порядок).

Оскільки за операцією купівлі-продажу нерухомого/рухомого майна між фізичними особами нотаріус/юридична особа – посередник виконують функції податкового агента лише в частині надання інформації контролюючим органам і не зобов'язані нараховувати, утримувати та сплачувати податок на доходи фізичних осіб і військовий збір до бюджетів з доходу платника податку, отриманого від продажу відповідного об'єкта, то у рядку 06 розд. I додатка 4ДФ «Відомості про суми нарахованого доходу, утриманого та сплаченого податку на доходи фізичних осіб та військового збору» до Розрахунку заповнюються такі графи, у яких відображаються:

графа 1 «№ з/п» – порядковий номер кожного рядка, що заповнюється;

графа 2 «Реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія (за наявності) та номер паспорта» (далі – графа 2) – реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія (за наявності) та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті);

графа 3а «Сума нарахованого доходу» – сума доходу платника податку (за звітний період місяць), отриманого від продажу нерухомого/рухомого майна;

графа 4а «Сума нарахованого податку на доходи фізичних осіб» – сума податку на доходи фізичних осіб, що підлягає сплаті до бюджету;

графа 4 «Сума перерахованого податку на доходи фізичних осіб» – фактична сума перерахованого податку на доходи фізичних осіб до бюджету у звітному періоді;

графа 5а «Сума нарахованого військового збору» – сума військового збору, що підлягає сплаті до бюджету;

графа 5 «Сума перерахованого військового збору» – фактична сума перерахованого військового збору до бюджету;

графа 6 «Ознака доходу» – ознака доходу, наведена у розд. 1 «Довідник ознак доходів фізичних осіб» додатка 2 (далі – додаток 2) до Порядку. Ознака доходу визначається до нарахованого доходу. Щодо кожної фізичної особи потрібно заповнювати стільки рядків, скільки ознак доходів вона має. Про кожну ознаку доходу фізичної особи потрібно заповнювати лише один рядок з обов'язковим заповненням графи 2.

Відповідно до Довідника ознак доходів фізичних осіб, наведеного у додатку 2 до Порядку, суми доходів від операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна згідно з положеннями ст. 172 ПКУ відображаються за ознакою доходу «104», суми доходів від операцій з продажу (обміну) об'єктів рухомого майна згідно з положеннями ст. 173 ПКУ – за ознакою доходу «105».