

Отчуждение жилья, используемого в ...

Отчуждение жилья, используемого в предпринимательских целях

НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ВЫГОДЫ, ПОЛУЧЕННОЙ ПРИ ОТЧУЖДЕНИИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМОГО КАК МЕСТО ЖИТЕЛЬСТВА, А ТАКЖЕ ЧАСТИЧНО В ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВЕ

В качестве налогооблагаемого дохода физического лица не рассматривается доход, полученный от отчуждения недвижимой вещи, существенной частью которого является жилое помещение, если лицо использовало отчуждаемое жилое помещение до момента отчуждения в качестве своего места проживания.

Если физическое лицо использовало также своё жилое помещение частично в предпринимательстве и вносило часть от стоимости приобретения жилого помещения в расходы на предпринимательство, то налогом облагается эта часть от дохода, полученного от отчуждения жилого помещения, которая соответствует используемой в предпринимательстве части.

Если предприниматель прекратил использовать жилое помещение в предпринимательстве и прибавил к доходам от предпринимательства часть рыночной цены, которая внесена в расходы на предпринимательства, или уже длительное время как прекратил вообще использовать жилое помещение в предпринимательстве и использует его только в качестве своего фактического места жительства, то прибыль, полученная при отчуждении жилого помещения, налогом не облагается.

Пример 1

ПФЛ проживал постоянно в квартире, общая площадь которой 100 м². В качестве своего жилого помещения он использовал 70 м², а для нужд предпринимательства – 30 м². Стоимость приобретения квартиры в 2009 году составила 700 000 крон (что составляет 44 738,15 евро), и ПФЛ не внёс часть от стоимости приобретения имущества, используемого в предпринимательстве в свои расходы на предпринимательство. Предприниматель как физическое лицо продаёт квартиру за 63 912 евро, пользуясь при этом услугами маклера по недвижимости, за что уплатил 639 евро.

Лицо получил при отчуждении имущества прибыль $63\,912 - 44\,738,15 - 639 = 18\,534,85$ евро. Из полученных доходов (18 534,85 евро) налогом не облагается 70%, т. е. часть жилого помещения, которую предприниматель использовал в качестве своего жилого помещения. Оставшиеся 30% ($18\,534,85 \times 30\% = 5\,560,45$ евро) облагаются налогом как доходы физического лица, полученные от продажи имущества, т. к. он в качестве ПФЛ внёс в свои расходы на предпринимательство 30% от текущих расходов на квартиру и использовал в своем предпринимательстве эту часть от жилого помещения до момента отчуждения.

Выгода физического лица, полученная от отчуждении имущества, декларируется в декларации о доходах физического лица в форме А.

По используемым в примере 1 данным выгода, полученная от отчуждении имущества, декларируется в таблице 6.3 формы А следующим образом:
Отчуждение иного имущества

Вид имущества	Адрес	Стоимость приобретения и расходы, связанные с продажей	Продажная цена
Продажа квартиры(30%)	Harjumaa Rae vald Jüri alevik Ehituse 3-2	13 421,45 (44 738,15 x 30%) + 191,70 191,70 (639 x 30%)	19 173,60 (63 912 x 30%)

Пример 2

Возьмём за основу пример 1, где ПФЛ постоянно проживал в квартире, общая площадь которой 100 м². В качестве своего жилого помещения ПФЛ использовал 70 м², а для нужд предпринимательства – 30 м². Стоимость приобретения квартиры составила 44 738,15 евро. Согласно этому примеру ПФЛ внёс в свои расходы на предпринимательство часть от стоимости приобретения имущества, используемого в предпринимательстве (44 738,15 × 30% = 13 421,45). Предприниматель как физическое лицо продает квартиру за 63 912 евро, пользуясь при этом услугами маклера по недвижимости, за что уплатил 639 евро. Будучи ПФЛ, он получил при отчуждении имущества прибыль 19 173,60 евро (63 912 × 30% = 19 173,60). Полученные доходы (19 173,60 евро) необходимо задекларировать в строке 1.1.4 «Доход от отчуждения использованного в предпринимательстве имущества» (форма Е). Возникшие при продаже расходы на услуги маклера по недвижимости ПФЛ необходимо внести в строку 1.2.3 «Приобретённые товар и услуги» или в строку 1.2.11 «Прочие расходы» (форма Е) в сумме 191,70 (639 × 30% = 191,70).