

Расчёт налогооблагаемой выгоды, полученной от обмена имущества

Формула для расчёта налогооблагаемой выгоды, полученной от обмена имущества

Рыночная цена имущества, полученного путём обмена – стоимость приобретения обмениваемого имущества – расходы, непосредственно связанные с обменом = облагаемая налогом выгода

Пример 1

Несколько лет назад человек приобрёл 2-комнатную квартиру за 55 000 евро, он не использовал квартиру в качестве своего места жительства, а сдавал ее в аренду.

Теперь он обменивает 2-комнатную квартиру на 3-комнатную.

Стоимость обеих квартир во время обмена (т. е. во время совершения сделки) составляет 90 000 евро.

Расходы, связанные с договором об обмене, вместе с госпошлиной и нотариальной платой составляют 340 евро.

Облагаемая подоходным налогом выгода от обмена квартиры рассчитывается следующим образом:

$90\,000 - 55\,000 - 340 = 34\,660$ евро.

Следует учитывать, что к договору об обмене применяются те же самые правила, что и к договору о продаже, и обе стороны договора одновременно являются как продавцом, так и покупателем. В большинстве случаев стоимость обмениваемых вещей одинакова.

Пример 2

Лицо желает приобрести жильё по цене 65 000 евро, оплатив первоначальный взнос золотом, стоимость которого составляет 33 000 евро. Золото было приобретено несколько лет назад по цене 13 000 евро. Недостающую сумму денег человек намерен взять в кредит в банке.

В данном случае речь идёт об отчуждении имущества (обмен также является отчуждением имущества), в результате которого возникает налогооблагаемая выгода. То есть, золото (рыночная стоимость 33 000 евро) отдаётся в обмен на часть жилой собственности (рыночная стоимость 33 000 евро).

В данном случае от повышения стоимости золота получена **выгода в размере 20 000 евро, которая подлежит обложению подоходным налогом.**

Выгода = рыночная стоимость имущества, полученного в результате обмена – стоимость приобретения обмениваемого имущества – расходы, непосредственно связанные с обменом (33 000 – 13 000 = 20 000 евро) (**часть 1 статьи 37 Закона о подоходном налоге**).

Согласно **части 1 статьи 36 Закона о подоходном налоге**, доход учитывается в том налоговом периоде, в котором он был получен, то есть доход от продажи золота подлежит налогообложению в том периоде, в котором его рыночная стоимость учитывается в качестве взноса за квартиру.

В дальнейшем сумму, обложенную подоходным налогом, можно учесть, как часть стоимости приобретения жилья. Стоимость жилья составляет 65 000 евро, которая частично оплачивается банковским кредитом (65 000 – 33 000 = 32 000 евро) и частично золотом (33 000 евро).

Последнее обновление 24.03.2026