

Отчуждение места жительства

Если человек отчуждает **жилое помещение, которое он использовал до момента отчуждения в качестве своего места жительства**, то полученная от отчуждения выгода освобождена от налогообложения и не облагается подоходным налогом.

Закон о подоходном налоге не определяет, сколько дней в году должно использоваться жилое помещение, чтобы его можно было назвать местом жительства. Человек может одновременно пользоваться двумя или более местами жительства. Согласно указаниям Государственного суда, определяющим при применении освобождения от налогообложения, является фактическое место жительства лица. Таким образом, установление места жительства является вопросом подтверждения факта в каждом случае освобождения от налогообложения.

Освобождение от налога может быть применено только для одной сделки по продаже в течение двух лет. Два года между сделками отсчитываются со дня, следующего за датой внесения в крепостную книгу сделки купли-продажи.

ПРИМЕР 1

В январе 2022 года человек продал квартиру, которую использовал в качестве своего места жительства. Нотариальный договор купли-продажи был заключён 23 января 2022 года, а запись в крепостной книге была сделана 26 января 2022 года.

В январе 2024 года он продал новое место жительства. Нотариальный договор купли-продажи был заключён 15 января 2024 года, а запись в крепостной книге была сделана 18 января 2024 года.

Второе место жительства было продано менее чем через два года после продажи первого места жительства, поэтому продажа второго места жительства должна быть декларирована в декларации о доходах за 2024 год. В этом примере отсчёт двухлетнего срока начинается 27 января 2022 года.

Если в результате продажи второй недвижимости получен убыток, то такая сделка при налогообложении не учитывается, и она не декларируется, но документы по сделке, подтверждающие затраты на приобретение и продажу, должны храниться не менее пяти лет.

Поскольку отчуждение места жительства освобождается от подоходного налога, то для применения освобождения от налога не имеет значения, как было приобретено жилье — унаследовано, передано, куплено, возвращено или приватизировано с правом преимущественной покупки.

ПРИМЕР 2

У частного лица два дома, которые он использует в качестве своего места жительства.

Он продаёт свой дом в Пярну, где он живёт в основном летом и иногда в другое время. Человек получил дом в наследство, и он единственный его владелец. У него также есть дом в Таллинне, где он зарегистрирован (прописан), и дом в Таллинне он использует в качестве своего места жительства в основном зимой.

Может ли человек использовать освобождение от налога при отчуждении своего дома в Пярну?

Человек может иметь два места жительства и сам выбирает, в какой продаже он будет пользоваться освобождением от налогообложения. **NB!** Не облагается налогом продажа одного места жительства в течение двух лет.

Использование жилого помещения в качестве своего места жительства можно подтвердить всевозможными доказательствами, такими как объяснения налогоплательщика, показания свидетелей, в т. ч. соседей, оплата счетов за коммунальные услуги, договоры об оказании услуг связи и т. д.

То, что у человека есть так называемая прописка (регистрация места жительства) в Таллинне, в данном случае не имеет решающего значения.

Для получения освобождения от уплаты налога важно, что находящийся в пользовании лица дом в Пярну до его продажи находился в его пользовании в качестве места жительства, а дом частично не использовался как офис (например, помещения дома не были сданы в аренду предприятию) и помещения не сданы в наём для проживания. Работа в домашнем офисе не влияет и не отменяет освобождения от налогообложения места жительства.

Сделка по продаже дома в Пярну является не облагаемой налогом и её не надо декларировать в декларации о доходах.

ПРИМЕР 3

Частное лицо использует одну комнату в своём доме в качестве домашнего офиса. Предприятие компенсирует расходы, связанные с офисом.

Если частное лицо решает продать своё жилье, что это означает для него с точки зрения налогообложения?

Если работодатель возместил человеку расходы на электроэнергию или интернет в связи с домашним офисом (на основании **части 3 статьи 12 Закона о подоходном налоге**), это не влияет на налоговую льготу при продаже жилья.

Если недвижимое имущество, здание или квартира использовались одновременно в качестве места жительства и для других целей (например, для предпринимательской деятельности, отдельного массажного кабинета и т. п.), налоговая льгота применяется пропорционально соотношению площади помещений, использовавшихся в качестве места жительства, и площади помещений, использовавшихся для других целей.

ПРИМЕР 4

Супружеская пара разводится. Им принадлежит совместное жильё. После развода женщина остаётся жить в совместной квартире, муж переезжает в квартиру, приобретённую до брака, которая в это время сдавалась в аренду. Через некоторое время мужчина продаёт свое новое жильё, которое принадлежит только ему, и использует при продаже жилья налоговую льготу на основании **пункта 1 части 5 статьи 15 Закона о подоходном налоге**. Затем мужчина покупает новую квартиру.

Если мужчина и женщина впоследствии захотят продать принадлежащую им совместно квартиру, можно ли воспользоваться льготой по подоходному налогу, применяемой к месту жительства, или мужчина должен уплатить подоходный налог со своей части полученной от продажи выгоды?

Согласно **пункту 1 части 5 и части 6 статьи 15 Закона о подоходном налоге** при отчуждении жилья можно воспользоваться освобождением от налогообложения один раз в течение двух лет. Это в том случае, если налогоплательщик использует квартиру в качестве своего места жительства до момента её отчуждения. Поэтому при продаже их совместной квартиры женщина может воспользоваться освобождением от налогообложения своей доли, а мужчина должен со своей доли уплатить подоходный налог с полученной им выгоды. Причиной является то, что мужчина больше не использует квартиру в качестве места жительства и в течение двух лет уже продаёт второе жилое помещение.

ПРИМЕР 5

Предприниматель – физическое лицо до отчуждения использовал 70% своей квартиры площадью 100 м² для жилья и 30% для предпринимательства. Стоимость приобретения квартиры и затраты на улучшение не вычитались из дохода от предпринимательства.

Цена продажи квартиры составляет 100 000 евро, налогооблагаемая часть – 30% составляет 30 000 евро.

Стоимость приобретения составляет 70 000 евро, из которых учитываются 30%, что составляет 21 000 евро.

Расходы, связанные с отчуждением, составляют 10 000 евро, из них 30% учитывается – 3000 евро.

Выгода декларируется следующим образом: 30 000 – 21 000 = 6000 евро.

Последнее обновление 27.03.2026