

Отчуждение имущества, полученного путем приватизации по преимущественному праву покупки

Подходящим налогом не облагается выгода, полученная от отчуждения недвижимой вещи, если существенной частью недвижимой вещи либо предметом квартирной собственности или права застройки является жилое помещение и соблюдены все три из следующих условий:

1. жилое помещение, перешло в собственность налогоплательщика путем приватизации по преимущественному праву покупки
2. земля, относящаяся к жилому помещению, перешла в собственность налогоплательщика путем приватизации по преимущественному праву покупки
3. размер недвижимости не превышает двух гектаров.

Пример

Жилой дом был получен по наследству, под дом было приватизировано 0,6 га земли с преимущественным правом покупки, и владелец не использовал дом в качестве своего места жительства.

Общая сумма расходов, связанных с оформлением наследования и улучшением или дополнением жилого дома, составляет 19 670 евро.

Расходы, связанные с приватизацией земельного участка с преимущественным правом покупки, составляют 1800 евро.

Собственник продает участок за 70 000 евро.

Облагаемый налогом доход рассчитывается следующим образом: $70\,000 - 19\,670 - 1800 = 48\,530$ евро.

Поскольку в данном случае не выполнено одно из условий – жилое помещение не приватизировано с преимущественным правом покупки, то освобождение от налогообложения не может быть использовано, и полученный доход облагается подоходным налогом.

Отчуждение имущества, приватизированного с преимущественным правом покупки, если...

...ИМУЩЕСТВО ПОЛУЧЕНО В НАСЛЕДСТВО

Если человек получает приватизированное с преимущественным правом покупки имущество в наследство и отчуждает его, то он не может воспользоваться налоговой льготой и с полученной выгоды должен быть уплачен подоходный налог, за исключением случаев, когда он использовал имущество (жилое помещение) в качестве своего места жительства. Стоимостью приобретения имущества, полученного в качестве наследства, которое может быть вычтено из облагаемой налогом выгоды, являются только расходы, произведенные наследником (часть 1¹

статьи 38 Закона о подоходном налоге).

...ИМУЩЕСТВО ПОЛУЧЕНО В ПОДАРОК

Дарение – это сделка по отчуждению, и при отчуждении полученных в подарок приватизированных с преимущественным правом покупки земли и жилого помещения освобождение от налога использовать нельзя. Если владелец такого имущества дарит его, а получатель подарка отчуждает имущество, то он должен уплатить подоходный налог с полученной выгоды.

...ИМУЩЕСТВО ПОЛУЧЕНО ПО ЗАВЕЩАТЕЛЬНОМУ ОТКАЗУ

Если приватизированная с преимущественным правом покупки недвижимость получена по договору о передаче завещательного отказа, то эта передача имущества считается первичной сделкой по отчуждению. Если получатель завещательного отказа отчуждает такое имущество, то с полученной выгоды он должен уплатить подоходный налог.

Последнее обновление 08.01.2025