

# Отчуждение дачи или садового домика

Подходящим налогом не облагается выгода, полученная от отчуждения дачи или садового домика, если соблюдены следующие условия:

1. дача или садовый домик как движимая вещь или существенная часть недвижимой вещи находились в собственности налогоплательщика более двух лет;
2. размер недвижимости не превышает 0,25 гектара (т. е. 2500 м<sup>2</sup>), и
3. согласно записи в крепостной книге, речь идёт о даче или садовом домике.

Если дача или садовый домик приобретены по договору лизинга, тогда при отчуждении дачи или садового домика время владения исчисляется со дня даты заключения договора.

## ПРИМЕР 1

Человек купил садовый домик за 15 000 евро. Через 10 лет от садового домика остался только фундамент. Он решил избавиться от пустующего участка садового домика и продал его за 30 000 евро. Поскольку в момент продажи существенная часть недвижимой вещи, то есть садовый домик, больше не существовал и речь идет не о садовом домике, а о продаже земельного участка, то эта сделка не является освобождённой от налогообложения. То есть, хотя правильность данных в крепостной книге предполагается, необходимо также исходить из фактических обстоятельств.

## Отчуждение дачи или садового домика, если...

### ...ДАЧА ИЛИ САДОВОЙ ДОМИК ПОЛУЧЕНЫ В НАСЛЕДСТВО

Наследник может продать унаследованную дачу или садовый домик без уплаты налога только в случае, когда выполнены следующие условия: **дача или садовый домик как движимое имущество или как значительная часть недвижимого имущества находятся в собственности получателя наследства более двух лет, размер участка не превышает 0,25 гектара (т. е. 2500 м<sup>2</sup>)** и согласно записи в крепостной книге, речь идёт о даче или садовом домике.

Если хотя бы одно из условий не выполнено, то продажу дачи или садового домика следует продекларировать и с полученной выгоды уплатить подоходный налог. Стоимостью приобретения полученного в наследство имущества, которую можно вычесть из облагаемой налогом выгоды, считаются только произведённые наследником расходы (**часть 1<sup>1</sup> статьи 38 Закона о подоходном налоге**), например, денежная компенсация, выплаченная другим совместным наследникам из личных средств наследника (а не за счёт наследственного имущества) на основании нотариально заверенного договора о разделе наследственного имущества.

### ...ДАЧА ИЛИ САДОВОЙ ДОМИК ПОЛУЧЕНЫ В ПОДАРОК

Получатель подарка может продать полученную в подарок дачу или садовый домик без уплаты налога, только если выполнены все следующие условия: **дача или садовый домик как движимое имущество или как значительная часть недвижимого имущества находились в собственности получателя подарка более двух лет, размер участка не превышает 0,25 гектара (т. е. 2500 м<sup>2</sup>)** и согласно записи в крепостной книге, речь идёт о даче или садовом домике.

#### ПРИМЕР 2

В 2023 году бабушка подарила своему внуку дачу и прилегающую к ней землю. В 2024 году внук продал дачу. Поскольку дача находилась в собственности внука всего один год, то внук должен уплатить подоходный налог с полученной выгоды.

Из дохода можно вычесть стоимость приобретения и документально подтверждённые расходы получателя подарка.

Последнее обновление 26.08.2026