Maksu- ja Tolliamet

Отчуждение имущества

Содержание

Введение **3**
Расчёт облагаемой налогом выгоды **3**
От продажи имущества **5**
От обмена имущества **6**
От отчуждения членства в товариществе собственников зданий **7**
Декларирование и уплата подоходного налога **8**
Отчуждение недвижимой вещи, находящейся в иностранном государстве **10**
Отчуждение места жительства **12**
Отчуждение жилого помещения с кладовой и парковочным местом **15**
Отчуждение части, относящейся к реальной части квартирной собственности **16**
Отчуждение квартиры для приезжих, которая находится в коммерческом здании с квартирами для приезжих и на коммерческой земле **16**
Отчуждение унаследованной недвижимости **17**
Отчуждение жилого помещения, образованного путём объединения нескольких квартир **18**
Отчуждение земли, возвращенной в ходе реформы собственности **19**
Продажа унаследованного имущества, возвращенного в ходе реформы собственности **20**
Отчуждение противоправно отчуждённого и возвращённого имущества **22**
Продажа противоправно отчуждённого и возвращённого унаследованного имущества **23**
Отчуждение имущества, полученного путем приватизации по преимущественному праву покупки **24**
Отчуждение дачи или садового домика **26**
Плата и возмещение за приобретение при принудительном отчуждении **27**
Получение недвижимого имущества в наследство или в подарок **28**
Отчуждение движимых вещей, находящихся в личном пользовании **29**

Введение

Выгода от отчуждения недвижимости, как правило, облагается подоходным налогом. Также налогом облагается выгода, полученная от посреднической деятельности в сфере недвижимости, и выгода от отчуждения или посредничества бронированной недвижимости. Определенные сделки с недвижимостью освобождены от обложения подоходным налогом.

Понятия

- **Отчуждение** – это сделка, в результате которой имущество меняет владельца, например, продажа, , дарение, обмен и т.д.

- **Недвижимое имущество** – это ограниченная часть поверхности земли, то есть, участок земли, существенные части которого – это стационарно соединенные с ним вещи (строения, растущий лес, прочие растения, несобранные плоды), которые вместе с землей образуют отдельную недвижимость.

- Вещь, не являющаяся недвижимой, является **движимым имуществом.**

Законодательство

Закон о подоходном налоге

Последнее обновление 08.01.2025

Расчёт облагаемой налогом выгоды

- Из дохода, полученного от продажи или обмена имущества, до обложения подоходным налогом **можно вычесть документально подтвержденные расходы, непосредственно связанные с приобретением и отчуждением имущества**. Если документальное подтверждение отсутствует, то произведённые расходы при налогообложении не могут быть учтены.

- ※ Из выгоды нельзя вычитать общие расходы, связанные с управлением имуществом (например, административные расходы на отчуждаемую квартиру, счета за электричество и др.).

Выгода или убыток, полученные от отчуждения имущества — это:

- ✓ при продаже — разница между продажной ценой имущества и стоимостью его приобретения, из которой вычтены расходы, непосредственно связанные с продажей имущества;

- ✓ при обмене — разница между рыночной ценой имущества, полученного путем обмена, и стоимостью приобретения обмениваемого имущества за вычетом расходов, непосредственно связанных с обменом имущества.

Стоимость приобретения имущества — это:

- ✓ расходы, сделанные для приобретения имущества (например, покупная цена);

- ✓ расходы, понесённые для улучшения (например, для реконструкции жилья) или для дополнения (например, на ремонт или встроенную мебель) имущества;

- ✓ уплаченные при приобретении имущества плата за посредничество и пошлины (например, уплаченная покупателем нотариальная плата, госпошлина, а также другие указанные в договоре и связанные с договором платы);

- ✓ стоимость приобретения имущества, приобретенного в порядке аренды капитала (лизинга) — это общая сумма следующих из договора, фактически уплаченных арендных платежей или платежей по выкупу без учёта процентов;

- ✓ стоимость приобретения изготовленной своими руками вещи — это сумма расходов, связанных с изготовлением вещи (например, расходы на постройку жилого дома);

- ✓ сумма, добавленная к доходу от предпринимательства, в случае если лицо отчуждает имущество, которое ранее было обложено налогом, как взятое в личное пользование имущество предпринимателя – физического лица;

- ✓ денежная компенсация, выплаченная совместным наследникам на основании нотариального договора о разделе наследственного имущества и подтвержденная

- документально (**часть 4 статьи 159 Закона о наследовании**), если она была выплачена из личных средств плательщика компенсации, а не за счёт наследственного имущества.

Расходы, непосредственно связанные с отчуждением имущества — это:

- расходы, без которых нельзя осуществить сделку по отчуждению имущества (например, уплаченная продавцом нотариальная плата, госпошлина, а также другие указанные в договоре и с ним связанные платы);

- расходы, сделанные в интересах более успешного совершения сделки (например, оплата за услуги маклера, оплата за оценку имущества) расходы;

- связанные с лесным хозяйством, в случае отчуждения права на вырубку леса и получаемых лесоматериалов;

- расходы по заготовке и транспортировке леса, уплаченные в качестве платы за услуги при продаже лесоматериалов.

Последнее обновление 06.07.2026

От продажи имущества

Формула для расчёта налогооблагаемой выгоды, полученной от продажи имущества в соответствии с частью 1 статьи 37 Закона о подоходном налоге:

облагаемая налогом выгода = цена продажи – стоимость приобретения – затраты, непосредственно связанные с продажей

NB! Согласно части 1 статьи 38 Закона о подоходном налоге в стоимость приобретения включаются также все документально подтверждённые расходы, произведённые налогоплательщиком на приобретение имущества, его улучшение и пополнение, в том числе уплаченные комиссионные и пошлины.

Пример

Человек приобрёл квартиру за 625 864 крон (стоимость приобретения) и продал её в 2025 году за 60 000 евро (цена продажи).

Квартира не использовалась в качестве места жительства. Расходы, непосредственно связанные с продажей (оценка недвижимости, расходы, связанные с договором о продаже и т. п.), были произведены на сумму 3000 евро и могут быть вычтены из выгоды.

При декларировании дохода стоимость приобретения должна быть пересчитана в евро: 625 864 ÷ 15,6466 = 40 000.

Облагаемая подоходным налогом выгода рассчитывается следующим образом:

60 000 – 40 000 – 3000 = **17 000 евро**.

Ставка подоходного налога в декларации о доходах за 2025 год составляет **22%**.

Сумма подоходного налога рассчитывается следующим образом: 17 000 × 0,22 = **3740 евро**.

Примеры правильного декларирования дохода от продажи недвижимого имущества (на эст. языке)

Последнее обновление 17.03.2026

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 суму, 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

От отчуждения членства в товариществе собственников зданий

ФОРМУЛА ДЛЯ РАСЧЁТА ВЫГОДЫ, ПОЛУЧЕННОЙ ОТ ОТЧУЖДЕНИЯ ЧЛЕНСТВА В ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ ЗДАНИЙ
облагаемая подоходным налогом выгода = цена продажи – стоимость приобретения – расходы, непосредственно связанные с продажей

Закон о подоходном налоге не предусматривает освобождения от налога на выгоду от отчуждения членства в товариществе собственников зданий (включая гаражи).

Как и при других сделках с недвижимостью налогом облагается только выгода от передачи членства, т.е. разница между ценой продажи и стоимостью приобретения. В качестве стоимости приобретения учитываются также денежные средства, фактически уплаченные бывшим членом гаражного кооператива за приобретение пая и за строительство гаражного бокса.

Последнее обновление 08.01.2025

Декларирование и уплата подоходного налога

Период налогообложения

- Полученная от **продажи имущества** выгода облагается налогом в том календарном году, когда поступила оплата по сделке по продаже.

- Полученная от **обмена имущества** выгода облагается налогом в том налоговом периоде, в котором происходит передача имущества **согласно записи в крепостной книге**.

Декларирование дохода

Доход, полученный от отчуждения имущества, посредничества при сделках с недвижимостью и отчуждения при бронировании недвижимого имущества, декларируется в декларации о доходах физического лица-резидента, которая должна быть представлена в Налогово-таможенный департамент **до 30 апреля года, следующего за годом, в котором была получена выгода**.

Больше информации: **Где и как подать декларацию о доходах**

Уплата подоходного налога

Подоходный налог должен быть уплачен на банковский счет Налогово-таможенного департамента **не позднее 1 октября года подачи декларации.**

Больше информации: **Возможности уплаты налогов**

Как декларировать

※

ВЫГОДУ ОТ ОТЧУЖДЕНИЯ ИМУЩЕСТВА

Выгода, полученная от отчуждения имущества, декларируется **в форме А декларации о доходах физического лица-резидента**.

Если оплата поступает продавцу имущества в течение **нескольких периодов налогообложения**, то при расчете выгоды различных периодов стоимость приобретения и расходы, непосредственно связанные с продажей, учитываются в зависимости от доли средств, поступивших в конкретный налоговый период.

По желанию налогоплательщика стоимость приобретения и связанные с продажей расходы можно учесть и в объеме поступившей в период налогообложения оплаты, то есть, выгода будет облагаться налогом только тогда, когда поступивший доход превысит стоимость приобретения и связанные с отчуждением расходы.

Если отчуждение имущества является налогооблагаемой сделкой, но с учётом стоимости приобретения не приводит к получению прибыли в налоговый период, то такую сделку

необходимо также декларировать для учета стоимости приобретения.

ДОХОД ОТ ПОСРЕДНИЧЕСТВА ПРИ СДЕЛКАХ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Доход, полученный от посреднической деятельности в сфере недвижимого имущества обычно облагается налогом и декларируется как доход от предпринимательства. Если для физического лица посредничество в сфере недвижимости является предпринимательской деятельностью, то полученный доход следует декларировать в декларации о доходах от предпринимательской деятельности по форме Е. Внесенный в Коммерческий регистр предприниматель-физическое лицо может из дохода вычесть связанные с предпринимательской деятельностью расходы. С дохода от предпринимательской деятельности необходимо уплатить как подоходный налог, так и социальный налог.

Если посредничество в сфере недвижимости не является продолжительным и не отвечает признакам предпринимательской деятельности, то полученный доход декларируется в декларации о доходах по форме А. В этом случае с дохода следует уплатить только подоходный налог, обязанность по уплате социального налога не возникает.

ДОХОД ОТ ОТЧУЖДЕНИЯ ИЛИ ПОСРЕДНИЧЕСТВА ПРИ БРОНИРОВАНИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Доход, полученный от отчуждения или посредничества при бронировании недвижимого имущества, облагается налогом:

- как доход от предпринимательства (декларируется в форме Е) или
- как выгода от отчуждения имущества (декларируется в форме А) или
- как прочий доход (декларируется в форме А).

Последнее обновление 08.01.2025

Отчуждение недвижимой вещи, находящейся в иностранном государстве

Выгода от отчуждения физическим лицом – резидентом Эстонии, находящейся в иностранном государстве недвижимой вещи облагается подоходным налогом также в том случае, если выгода от отчуждения недвижимой вещи была обложена подоходным налогом в иностранном государстве.

Физическое лицо – резидент Эстонии декларирует как названный доход, так и подоходный налог, уплаченный в государстве местонахождения недвижимой вещи, **в таблице 8.3 эстонской декларации о доходах**.

Двойного налогообложения можно избежать в декларации о доходах физического лица – резидента Эстонии, уменьшив подоходный налог, рассчитанный в Эстонии, на подоходный налог, подтверждённый иностранным государством, если подоходный налог был уплачен соответственно законам государства, где находилась недвижимая вещь.

Недвижимая вещь, полученная в наследство

При расчёте облагаемого налогом в Эстонии дохода с недвижимой вещи, находящейся в иностранном государстве, уплаченный в иностранном государстве обязательный подтверждённый налог на наследство можно добавить к стоимости приобретения для расчёта выгоды от отчуждения недвижимой вещи. Это означает, что налог на наследство иностранного государства уменьшает размер облагаемого налогом дохода в Эстонии.

Во избежание двойного налогообложения в Эстонии мы вычитаем обязательный подоходный налог, уплаченный в иностранном государстве, из подоходного налога, рассчитанного на основании эстонских правил.

Если отчуждённая недвижимая вещь находилась в одном из перечисленных государств (Албания, Бахрейн, Болгария, Вьетнам, Гернси, Гонконг, Грузия, Джерси, Израиль, Индия, Кипр, Киргизия, Литва, Люксембург, Маврикий, Македония, Мексика, Нидерланды, Объединённые Арабские Эмираты, Остров Мэн, Сербия, Таиланд, Туркменистан, Узбекистан, Швейцария, Южная Корея, Япония), с которыми Эстония заключила действующий налоговый договор об освобождении от уплаты налога, то на его основании выгода, полученная от отчуждения недвижимой вещи, освобождается от уплаты налога в Эстонии. Однако физическое лицо – резидент Эстонии должно декларировать эту выгоду **в таблице 8.8 эстонской декларации о доходах**.

Отчуждение места жительства освобождается от уплаты подоходного налога в Эстонии независимо от того, находилось ли это место жительства в иностранном государстве или в Эстонии – в этом случае доход декларировать в Эстонии не нужно.

Последнее обновление 08.01.2025

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 м^2 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

Отчуждение жилого помещения с кладовой и парковочным местом

Налогово-таможенный департамент при налогообложении одинаково рассматривает те ситуации, когда отчуждается жилье, в котором:

- ✓ жилое помещение, а также примыкающее к нему кладовое помещение и парковочное место внесены в крепостную книгу в качестве **одной квартирной собственности** и
- ✓ жилое помещение, а также примыкающее к нему кладовое помещение (нежилое помещение) и парковочное место (нежилое помещение) внесены в крепостную книгу в качестве **самостоятельной квартирной собственности**.

Если зарегистрированное в качестве самостоятельной квартирной собственности жилое помещение и примыкающие к нему кладовое помещение и парковочное место отчуждаются по одной сделке купли-продажи, то освобождение от налога распространяется на всю сделку по продаже места жительства. В рамках применения правила двух лет в данном случае имеет место одна сделка по продаже.

Если кладовое помещение или парковочное место продается в рамках другой сделки отдельно от жилых помещений (например, до или после продажи жилья), или если кладовое помещение или парковочное место использовалось не как часть жилья, а в коммерческих целях (например, сдавалось в аренду или использовалось в предпринимательстве), то выгода от его продажи подлежит налогообложению.

ПРИМЕР

Человеку принадлежала квартира с парковочным местом и кладовой. Он решил отказаться от парковочного места и в январе 2024 года продал парковочное место. Цена покупки парковочного места составила 10 000 евро, а цена продажи – 12 500 евро.

Расходов, связанных с отчуждением, не было.

В марте 2024 года человек решил переехать в большую квартиру и продал квартиру, которая использовалась в качестве места жительства. Вместе с продажей квартиры была оформлена продажа кладовой.

Поскольку парковочное место было отчуждено на два месяца раньше жилья, то выгода, полученная от продажи парковочного места, должна быть задекларирована и с неё должен быть уплачен подоходный налог. Однако продажа жилья и кладовой не облагается налогом.

Последнее обновление 08.01.2025

Отчуждение части, относящейся к реальной части квартирной собственности

Если из реальной части отдельной квартирной собственности отчуждается часть, относящаяся к реальной части (например, с целью увеличить реальную долю какой-либо квартирной собственности или создать новую квартирную собственность за счет подвального этажа или чердака), то такое отчуждение за плату облагается подоходным налогом. Это связано с тем, что условная часть земельного участка, часть здания или оборудования отдельно не могут рассматриваться как помещение налогоплательщика.

Названные части квартирной собственности не входят в состав реальной части квартирной собственности (жилой площади налогоплательщика), а представляют собой условные части долевой собственности многоквартирного дома, связанные с реальной частью (**часть 1 статьи 1 Закона о квартирной собственности и квартирных товариществах**).

Последнее обновление 08.01.2025

Отчуждение квартиры для приезжих, которая

находится в коммерческом здании с квартирами для приезжих и на коммерческой земле

Квартира для приезжих – это предприятие по размещению, в котором квартира целиком предоставляется в пользование (**часть 8 статьи 18 Закона о туризме**).

Квартира для приезжих имеет коммерческое назначение, ппоэтому на квартиру для приезжих не распространяется освобождение от налога при продаже места жительства. Обязательственно-правовой закон различает жилые и коммерческие помещения и, по сути, исключает возможность использования жилых помещений в качестве коммерческих помещений и наоборот. В понимании обязательственно-правового закона жилое помещение – это жилой дом или квартира, используемая для постоянного проживания. Коммерческим помещением является помещение, используемое при осуществлении хозяйственной или профессиональной деятельности (**статья 272 Обязательственно-правового закона**).

В своем решении Верховный суд согласился с тем, что разумно предположить, что здание будет использоваться по назначению, указанному в детальной планировке или разрешении на строительство. В то же время следует учитывать, что правовая классификация объектов использования зданий в жилых домах и нежилых домах не осуществляется на тех же основаниях, что и классификация жилых и коммерческих помещений в значении части 1 статьи 272 Обязательственно-правового закона. Таким образом, нормы строительного права не запрещают использование жилого дома или находящейся в нем квартиры для временного проживания. Также квартира, расположенная в жилом доме, может быть использована, например, для оказания услуг по проживанию, т.е. для хозяйственной деятельности (**RKHK 3-3-1-47-15**).

В отличие от обычной квартиры, предназначенной для использования в качестве места жительства, квартира имеет для приезжих коммерческое назначение. Если до момента отчуждения налогоплательщик действительно использовал квартиру для приезжих в качестве своего места жительства и это подтверждено, то в исключительных случаях может быть обосновано применение освобождения от налогообложения и к продаже такой квартиры.

Последнее обновление 08.01.2025

Отчуждение унаследованной недвижимости

- Если человек получает в наследство квартиру или жилой дом и принимает решение о его немедленном отчуждении (продаже или обмене), то полученная при отчуждении выгода облагается подоходным налогом.

- Стоимостью приобретения имущества, полученного в наследство, которую можно вычесть из облагаемой налогом выгоды, являются только расходы, понесённые наследником (**часть 1[1] 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 наследства.

- Если человек использует унаследованную квартиру или жилой дом в качестве своего места жительства до момента его отчуждения, то выгода, полученная от его отчуждения, не облагается подоходным налогом.

Последнее обновление 26.08.2026

Отчуждение жилого помещения, образованного путём объединения нескольких квартир

Если лицо отчуждает жилое помещение, которое до момента отчуждения использовалось им в качестве места жительства, то полученная выгода не облагается подоходным налогом на основании **пункта 1 части 5 статьи 15 Закона о подоходном налоге**. В **части 6** той же статьи уточняется, что налоговая льгота может быть применена только к одной сделке отчуждения в течение двух лет.

Если в результате строительных работ из нескольких квартир образовано одно цельное жилое помещение, налоговая льгота применяется к такому жилому помещению при одновременном выполнении всех следующих условий:

1. юридическое объединение квартирных собственностей завершено;
2. согласно записи в крепостной книге, речь идёт об одной квартирной собственности;
3. налогоплательщик использовал данное жилое помещение в качестве своего места

жительства до момента его отчуждения;
4. налогоплательщик впервые за последние два года использует налоговую льготу, применимую к жилому помещению.

Если условия, указанные в пунктах 1 и 2, не выполнены, то при продаже квартиры, образованной из нескольких квартир в одно целое, освобождение от подоходного налога, предусмотренное пунктом 1 части 5 статьи 15 Закона о подоходном налоге, применено только к одной квартире (**часть 1 статьи 15**, **пункт 1 части 5 статьи 15** и **часть 6 статьи 15** Закона о подоходном налоге), даже в случае, если квартиры не могут использоваться в качестве отдельных жилых помещений. При этом налогоплательщик вправе самостоятельно определить, к какой из квартир будет применена налоговая льгота.

Согласно части 1 статьи 15 Закона о подоходном налоге, налогообложение дохода, полученного от отчуждения имущества, носит так называемый объектный характер, то есть каждая сделка продажи имущества (включая каждую квартиру) рассматривается с точки зрения налогообложения как отдельная сделка. Таким образом, положения пункта 1 части 5 статьи 15 и части 6 статьи 15 Закона о подоходном налоге следует толковать таким образом, что доход, полученный от отчуждения квартирной собственности, используемой в качестве жилого помещения, освобождается от подоходного налога, однако в течение двух лет данное налоговое освобождение может быть применено **только** при отчуждении **одной квартирной собственности**. Если две квартиры фактически объединены, но в регистрационных данных это не отражено, то, несмотря на фактическое отчуждение одного жилого помещения, с точки зрения гражданского и налогового права речь идёт об отчуждении двух отдельных квартирных собственностей.

Следовательно, в случае отчуждения двух квартир в течение двух лет, даже если продажа осуществляется одновременно, в понимании статьи 15 Закона о подоходном налоге речь идёт о «более чем об одном отчуждении», причём доход от продажи второй квартиры не подпадает под налоговую льготу в связи с ограничением, установленным в части 6, и подлежит декларированию в декларации о доходах.

В 2025 году Налогово-таможенный департамент вынес по данному вопросу **связанное предварительное решение**.

Последнее обновление 16.01.2026

Отчуждение земли, возвращенной в ходе реформы собственности

Выгода, полученная **от первого отчуждения** возвращенной в ходе реформы собственности земли (в том числе возвращенных лесных участков), не облагается подоходным налогом. Освобождение применяется и в случае, когда недвижимость (земельный участок) делится на несколько частей и отчуждается отдельными земельными участками.

NB! Однако выгода, полученная от отчуждения растущего леса с возвращённых лесных земель, облагается налогом.

Отчуждение имущества, возвращённого в ходе реформы собственности, если...

...ЗЕМЛЯ ПОЛУЧЕНА В НАСЛЕДСТВО

В случае наследования речь идет о правопреемстве, вытекающем из закона, и освобождением от налогообложения может воспользоваться человек, который **впервые отчуждает** возвращенную в ходе реформы собственности землю.
Если собственник имущества, возвращенного в ходе реформы собственности, завещает имущество наследнику, а наследник отчуждает его, то с полученной выгоды он не должен платить подоходный налог.

...ЗЕМЛЯ ПОЛУЧЕНА В ПОДАРОК

Дарение – это сделка по отчуждению, и при отчуждении полученной в дар земли, возвращенной в ходе реформы собственности, не может быть применено налоговое освобождение.
Если собственник земли, возвращенной в ходе реформы собственности, дарит её, а получатель подарка отчуждает ее, то с полученной выгоды необходимо уплатить подоходный налог.

...ЗЕМЛЯ ПОЛУЧЕНА В КАЧЕСТВЕ ЗАВЕЩАТЕЛЬНОГО ОТКАЗА

Если имущество, возвращенное в ходе реформы собственности, получено договором о передаче завещательного отказа, то это считается первичной сделкой по отчуждению.
Если получатель завещательного отказа отчуждает возвращенную в ходе реформы собственности недвижимость, то с полученной выгоды необходимо уплатить подоходный налог.

Последнее обновление 08.01.2025

Продажа унаследованного имущества, возвращенного в ходе реформы собственности

Согласно формулировке пункта 5 части 4 статьи 15 Закона о подоходном налоге, доход от отчуждения земли возвращенной в ходе реформы собственности, не облагается подоходным налогом. По оценке налогового управляющего формулировка части 4 статьи 15 Закона о подоходном налоге поддерживает применение налогового освобождения в отношении наследника, исходя из того, что пункт 5 вышеупомянутого положения не делает получение налогового освобождения зависимым от конкретного лица, а основывается на способе приобретения земли. Таким образом, можно считать, что налоговое освобождение применяется к первому отчуждению земли, возвращенной в ходе реформы собственности. Так как согласно руководствам Государственного суда наследование не является сделкой по отчуждению, и имеет место только вытекающая из закона правопреемственность, то налоговое освобождение распространяется на лицо, которое отчуждает возвращенную в ходе реформы собственности землю в первый раз, и по оценке налогового управляющего речь не идет об имущественном праве, неразрывно связанном с личностью наследодателя.

Завещательный отказ – это право требования к наследникам, которое возникает на основании завещания автоматически, если от права не отказываются в течение трех (3) месяцев. Для передачи завещательного отказа заключается нотариальный договор о передаче завещательного отказа. Если получатель завещательного отказа одновременно является законным наследником, то при отчуждении имущества, полученного в качестве завещательного отказа, к нему применяются налоговые льготы, которые применялись бы и к наследодателю. Если получатель завещательного отказа не является законным наследником, то при отчуждении имущества, полученного в качестве завещательного отказа, к нему не применяются налоговые льготы наследодателя.

Исходя из указаний, изложенных **в решении судебной коллегии по административным делам Государственного суда от 25.05.2018 (по административному делу № 3-16-903),** по оценке налогового управляющего переход налоговых льгот, предусмотренных пунктами 2 и 5 части 5 статьи 15 Закона о подоходном налоге, возможен и для наследников, поскольку законодатель в настоящий момент не ограничил переход освобождения от уплаты налогов наследникам. Таким образом, вышеуказанное освобождение от налога наследники могут применить при первичном отчуждении недвижимой вещи, если впервые отчужденная недвижимая вещь перешла в собственность наследодателя путем возврата противоправно отчужденного имущества.

Обращаем внимание на то, что условием применения налогового освобождения, предусмотренного пунктами 3 и 5 части 5 статьи 15 Закона о подоходном налоге, является тот факт, что недвижимая вещь перешла в собственность налогоплательщика путём **приватизации с преимущественным правом покупки**. Таким образом, если лицо, приобретшее имущество путем приватизации с преимущественным правом покупки, не пользуется предоставленной ему налоговой льготой, а принимает решение о ее наследовании, то его наследники не могут

воспользоваться налоговой льготой, предусмотренной пунктами 3 и 5 части 5 статьи 15 Закона о подоходном налоге (**административное дело 3-14-50711**).

Последнее обновление 16.01.2026

Отчуждение противоправно отчуждённого и возвращённого имущества

Если недвижимая вещь перешла в собственность налогоплательщика путём возврата противоправно отчуждённого имущества, а её важной частью, предметом квартирной собственности или предметом права квартирной застройки является **жилое помещение** (например, возвращённый в качестве движимой вещи жилой дом, впоследствии закреплённый и продаваемый в качестве недвижимой вещи), то доход, полученный от отчуждения такой недвижимой вещи, **не облагается подоходным налогом**.

При отчуждении коммерческих помещений — например, офисов, магазинов или производственных площадей — эта налоговая льгота не применяется, даже если они получены путём возврата.

Если человеку возвращён земельный участок, превышающий часть права требования, то доход от продажи этого земельного участка также не облагается налогом.

Однако выгода, полученная от отчуждения растущего леса с возвращённых лесных земель, **облагается налогом**.

Отчуждение противоправно отчужденного и возвращенного имущества, если:

ИМУЩЕСТВО ПОЛУЧЕНО В НАСЛЕДСТВО

В случае наследования речь идёт о правопреемственности, вытекающей из закона, и освобождением от налога может воспользоваться человек, который впервые отчуждает такую землю. Если собственник незаконно отчуждённого и возвращённого имущества завещает имущество наследнику, а наследник продаёт его, то он не должен платить подоходный налог с полученной от продажи имущества выгоды.

ИМУЩЕСТВО ПОЛУЧЕНО В ПОДАРОК

Дарение – это сделка по отчуждению имущества, и отчуждение противоправно отчуждённого и возвращённого недвижимого имущества, полученного в дар, не подпадает под освобождение от налога. Если владелец противоправно отчуждённой и возвращённой недвижимости подарит это имущество, а получатель подарка его продаст, то с полученной выгоды ему придётся уплатить подоходный налог.

ИМУЩЕСТВО ПОЛУЧЕНО В КАЧЕСТВЕ ЗАВЕЩАТЕЛЬНОГО ОТКАЗА

Если противоправно отчуждённое имущество получено по договору о передаче завещательного отказа, то оно считается первичной сделкой по отчуждению. Если получатель завещательного отказа отчуждает это имущество, то с полученной выгоды он должен уплатить подоходный налог.

Последнее обновление 08.01.2025

Продажа противоправно отчуждённого и возвращённого унаследованного имущества

Согласно пункту 5 части 4 статьи 15 Закона о подоходном налоге, доход от отчуждения земли, возвращенной в ходе реформы собственности, не облагается подоходным налогом. По оценке налогового управляющего, формулировка пункта 5 части 4 статьи 15 Закона о подоходном налоге позволяет применять налоговое освобождение в отношении наследника, исходя из того, что пункт 5 не делает получение налогового освобождения зависимым от конкретного лица, а основывается исключительно на способе приобретения земли. Таким образом, можно считать, что налоговое освобождение применяется к первому отчуждению земли, возвращенной в ходе реформы собственности. Так как, согласно руководствам Государственного суда, наследование не является сделкой по отчуждению, и имеет место только вытекающая из закона правопреемственность, то налоговое освобождение распространяется на лицо, которое отчуждает возвращенную в ходе реформы собственности землю в первый раз, и по оценке налогового управляющего речь не идёт об имущественном праве, неразрывно связанном с личностью наследодателя.

Завещательный отказ – это право требования к наследникам, которое возникает на основании завещания автоматически, если от права не отказываются в течение трёх (3) месяцев. Для передачи завещательного отказа заключается нотариальный договор о передаче завещательного отказа. Если получатель завещательного отказа одновременно является

законным наследником, то при отчуждении имущества, полученного в качестве завещательного отказа, к нему применяются налоговые льготы, которые применялись бы и к наследодателю. Если получатель завещательного отказа не является законным наследником, то при отчуждении имущества, полученного в качестве завещательного отказа, к нему не применяются налоговые льготы наследодателя.

Исходя из указаний, изложенных **в решении судебной коллегии по административным делам Государственного суда от 25.05.2018 (по административному делу № 3-16-903)**, по оценке налогового управляющего переход налоговых льгот, предусмотренных пунктами 2 и 5 части 5 статьи 15 Закона о подоходном налоге, возможен и для наследников, поскольку законодатель в настоящий момент не ограничил переход освобождения от уплаты налогов наследникам. Таким образом, вышеуказанное освобождение от налогообложения может быть применено наследниками при первичном отчуждении недвижимого имущества, если впервые отчужденное недвижимое имущество перешло в собственность наследодателя путем возврата незаконно отчужденного имущества.

Обращаем внимание на то, что условием применения налогового освобождения, предусмотренного пунктами 3 и 5 части 5 статьи 15 Закона о подоходном налоге, является тот факт, что недвижимая вещь перешла в собственность налогоплательщика путём **приватизации с преимущественным правом покупки**. Таким образом, если лицо, приобретшее имущество путем приватизации с преимущественным правом покупки, не пользуется предоставленной ему налоговой льготой, а принимает решение о ее наследовании, то его наследники не могут воспользоваться налоговой льготой, предусмотренной пунктами 3 и 5 части 5 статьи 15 Закона о подоходном налоге (**административное дело 3-14-50711**).

Последнее обновление 16.01.2026

Отчуждение имущества, полученного путем приватизации по преимущественному праву покупки

Подоходным 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 1^1 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

Отчуждение дачи или садового домика

Подоходным 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^2), 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^2) 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 1^1 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^2) 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

Плата и возмещение за приобретение

при принудительном отчуждении

Подоходным налогом не облагается

- плата и возмещение за приобретение на основании Закона о приобретении недвижимого имущества в общественных интересах, в том числе плата и возмещение, уплачиваемые за принудительное отчуждение и установление принудительного владения, а также

- доход и компенсация, полученные от обмена недвижимыми вещами и землеустройства, осуществленных на основании Закона о приобретении недвижимого имущества в общественных интересах.

Последнее обновление 08.01.2025

Получение недвижимого имущества в наследство или в подарок

Имущество, полученное в наследство или в подарок (например, земля, дом, квартира и т. п., находящиеся в Эстонии или иностранном государстве), **при его получении подоходным налогом не облагается**.

Если же Вы отчуждаете унаследованную или полученную в качестве подарка недвижимость, то с полученной выгоды следует уплатить подоходный налог, **за исключением случаев, когда на недвижимость распространяется освобождение от подоходного налога**. Освобождение от подоходного налога применяется, если унаследованная недвижимость возвращена в ходе реформы собственности или до отчуждения использовалась в качестве места жительства. Важно помнить, что отчуждать место жительства с освобождением от налогообложения можно один раз в два года.

Стоимостью приобретения недвижимости, полученной в виде наследства и подарка, которую можно вычесть из облагаемой налогом выгоды, являются только расходы, произведённые наследником или получателем подарка.

Примером таких расходов может быть 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.

Последнее обновление 26.08.2026

Отчуждение движимых вещей, находящихся в личном пользовании

Доход, полученный от отчуждения потребительских товаров, находящихся в личном пользовании, налогом не облагаются.

Последнее обновление 08.01.2025