



MAKSU- JA TOLLIAMET

Отчуждение имущества

Содержание

Расчёт облагаемой налогом выгоды	3
<i>От продажи имущества</i>	<i>4</i>
<i>От обмена имущества</i>	<i>5</i>
<i>От отчуждения членства в товариществе собственников зданий</i>	<i>7</i>

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:
 $625\,864 \div 15,6466 = 40\,000$.

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: $17\,000 \times 0,22 = 3740$ 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 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

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