



MAKSU- JA TOLLIAMET

Отчуждение имущества

Содержание

Отчуждение места жительства	3
Отчуждение жилого помещения с кладовой и парковочным местом	5
Отчуждение части, относящейся к реальной части квартирной собственности	6
Отчуждение квартиры для приезжих, которая находится в коммерческом здании с квартирами для приезжих и на коммерческой земле	7
Отчуждение унаследованной недвижимости	8
Отчуждение жилого помещения, образованного путём объединения нескольких квартир	9

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

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, поэтому 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 (**РКНК 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 1¹ 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.

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 собственности 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 собственности.

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