

Налоги и пошлины при покупке и продаже квартиры Украина 2011г.

Оплата госпошлины:

Если сделка купли-продажи оформляется у государственного нотариуса, то в соответствии с Декретом Кабинета Министров Украины "О государственной пошлине" платится государственная пошлина в размере **1%** от стоимости недвижимого имущества, указанной в договоре.

Оплата сбора в ПФ:

Сбор на обязательное пенсионное страхование в соответствии с Законом Украины "О сборе на обязательное государственное пенсионное страхование" уплачивается покупателем недвижимости в размере **1%** от стоимости недвижимого имущества, указанной в договоре купли-продажи такого имущества.

Цена объекта недвижимости определяется по соглашению сторон, однако, она не должна быть ниже его балансовой стоимости, указанной в справке-характеристике БТИ. Здесь же хотим предостеречь тех покупателей, которые с целью уменьшения расходов, соглашаются на указание в договорах купли-продажи балансовой, а не фактической стоимости недвижимости. В случае признания сделки купли-продажи недействительной они рискуют остаться на руках не только без квартиры, но и с сумой, которая будет далеко не соответствовать реально уплаченной ими продавцам.

Налоги при обмене или дарении недвижимости:

В случаях приобретения недвижимого имущества по договорам мены, дарения или пожизненного содержания сбор на обязательное пенсионное страхование не уплачивается.

Продавая свое недвижимое имущество, продавец получает доход в размере стоимости такого имущества.

В соответствии с ранее действовавшим Декретом Кабинета Министров Украины "О подоходном налоге с граждан" от 26.12.92г. если за нотариальное удостоверение сделки купли-продажи недвижимого имущества уплачивается государственная пошлина или плата за совершение нотариальных действий, то полученные продавцами в результате продажи принадлежащей им недвижимости суммы, не включались в совокупный налогооблагаемый доход.

С 2011г. продажа недвижимости площадью более 100кв.м. налогом не облагается.

Налог при владении недвижимостью менее 3 лет (с 2011г.)

В соответствии со ст.172 Налогового Кодекса Украины Продавец должен заплатить налог в размере **5 %** от стоимости недвижимости, указанной в договоре купли-продажи, но не менее, чем оценочная стоимость, при условии что недвижимость, или часть ее, находится в собственности продавца менее 3-х лет. Данный налог уплачивается до заключения договора купли – продажи и квитанцию об оплате Вы должны будете предоставить нотариусу. Учет времени владения ведется с момента даты регистрации (БТИ).

Налог при второй продаже

Продажа квартиры - второго объекта жилой недвижимости, на протяжении одного календарного года — подлежит налогообложению по ставке **5%** стоимости жилого объекта.

Ставка налога□ при продаже нежилого объекта недвижимости (помещения, гаража, недостроенного жилого дома)

Налогообложению по ставке **5%** подлежит вся стоимость любого объекта нежилой недвижимости, независимо от количества продаж таких объектов на протяжении года одним и тем же лицом.

Ставка налога□ при продаже земли

Согласно Закону Украины «О налоге с доходов физических лиц» не подлежат налогообложению доходы, полученные гражданами от продажи земельных паев и земель сельскохозяйственного назначения, полученных в собственность в процессе приватизации. Продажа земель иного назначения подлежит налогообложению по ставке **5%**.