



Державна
податкова
служба України

Головне управління ДПС у Чернігівській області
14000, Чернігів, вул. Ремісничка, 11,
тел.: (0462) 652-300

Чи виникає об'єкт оподаткування у разі виплати податковим агентом ФО забезпечувальної суми за попереднім (не основним) договором купівлі-продажу нерухомого майна

Оподаткування операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомого майна регламентується ст. 172 Податкового кодексу України від 02 грудня 2010 року № 2755-VI (далі – ПКУ).

Відповідно до абзацу першого п. 172.3 ст. 172 ПКУ дохід від продажу об'єкта нерухомості визначається виходячи з ціни, зазначеної в договорі купівлі-продажу, але не нижче оціночної вартості такого об'єкта, розрахованої модулем електронного визначення оціночної вартості Єдиної бази даних звітів про оцінку (далі – Єдина база), або не нижче ринкової вартості такого об'єкта, визначеної суб'єктом оціночної діяльності (оцінювачем) відповідно до законодавства та зазначеної у звіті про оцінку, зареєстрованому в Єдиній базі.

Згідно з п. 172.8 ст. 172 ПКУ для цілей цієї статті під продажем розуміється будь-який перехід права власності на об'єкти нерухомості, крім їх успадкування та дарування.

Укладання попередніх договорів передбачено ст. 635 Цивільного кодексу України від 16 січня 2003 року № 435-IV із змінами та доповненнями (далі – ЦКУ), відповідно до якої попереднім є договір, сторони якого зобов'язуються протягом певного строку (у певний термін) укласти договір в майбутньому (основний договір) на умовах, встановлених попереднім договором.

Сторона, яка необґрунтовано ухиляється від укладення договору, передбаченого попереднім договором, повинна відшкодувати другій стороні збитки, завдані простроченням, якщо інше не встановлено попереднім договором або актами цивільного законодавства.

Згідно з ст. 571 ЦКУ якщо порушення зобов'язання сталося з вини боржника, завдаток залишається у кредитора. Якщо порушення зобов'язання сталося з вини кредитора, він зобов'язаний повернути боржникові завдаток та додатково сплатити суму у розмірі завдатку або його вартості.

Сторона, винна у порушенні зобов'язання, має відшкодувати другій стороні збитки в сумі, на яку вони перевищують розмір (вартість) завдатку, якщо інше не встановлено договором.

У разі припинення зобов'язання до початку його виконання або внаслідок неможливості його виконання завдаток підлягає поверненню. У такому випадку завдаток не є об'єктом оподаткування.

При цьому, завдаток є забезпеченням виконання обов'язку по договору купівлі-продажу нерухомого майна та буде являться доходом фізичної особи у разі отримання такого завдатку у власність у вигляді відшкодування за ухилення від укладання договору купівлі – продажу іншою стороною.

Детальніше, на Загальнодоступному інформаційно-довідковому ресурсі ДПС України, категорія питання 103.02.

Спілкуйся з Податковою службою дистанційно за допомогою сервісу [«InfoTAX»](#)
Інформаційно-довідковий департамент Державної податкової служби України: 0-800-501-007
«Гаряча лінія» ДПС України "Пульс": 0800-501-007 (напрямок «4») Акредитований центр сертифікації ключів:
0-800-501-007 (напрямок «2»), 044-284-00-10, (0462) 77-49-27 Вебсайт ДПС: <https://tax.gov.ua/>
Субсайт Головного управління ДПС у Чернігівській області: <https://ch.tax.gov.ua/>