**БАСПАСӨЗ ХАБАРЛАМАСЫ**

**Жылжымайтын мүлікті сатқанда салық сомасы қалай анықталады**

Қарағанды облысы бойынша Мемлекеттік кірістер департаментінде жылжымайтын мүлікті сатқаннан мүліктік кіріс алғанда жеке тұлғаларда қандай салық міндеттемесі туындайтыны туралы ақпаратты ұсынды. Құнның өсімін қалай анықтау керек, мүлікті өткізу кезінде нарықтық құнды қолдануға болады ма және басқа да осыған байланысты сұраулар хаттар жиі түседі.

Сонымен дара кәсіпкер ретінде тіркелмеген жеке тұлғаның мүліктік кірісі қашан пайда болады?

**Мүліктік кірістің пайда болуы:**

1. **Жылжымайтын мүлікті сату:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **коммерциялық емес мүлік**тұрғын үйлер *(пәтерлер, жеке тұрғын үйлер, жатақханаға бөлмелер),* саяжайлар, жеке тұрғын-үй қорына арналған жер учаскелері, бақша учаскелері, жеке қосалқы шаруашылық объектілері, гараждар. |  | **коммерциялық мүлік** *(дүкен, кеңсе, қонақ үй, мейрамхана және т.б.),* коммерциялық қызмет үшін нысаналы мақсаты бар жер учаскелері (осындай жылжымайтын мүлік салу үшін, шаруа қожалығын жүргізу үшін). |

1. **Салық салу объектісі:**

**Құн өсімінен түсетін кіріс**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **коммерциялық емес мүлік** - тек қана осындай объектілерге меншік құқығы тіркелген күннен бастап бір жылдан аз меншік құқығында болатын мүлік. |  | **коммерциялық мүлік**-мұндай объектілерді иелену мерзіміне қарамастан. |

1. **Құн өсімі қалай анықталады:**

мүлікті өткізу бағасы (құны) мен оны сатып алу бағасы (құны) арасындағы оң айырма.

1. **Сатып алу бағасы (құны) болмаған жағдайда:**
* жылжымайтын мүлік бұрын **айырбас шарты бойынша сатып алынған** *(егер айырбас шартында баға болмаса)* - меншік құқығы туындаған жылдың 1 қаңтарына «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясымен мүлік салығын есептеу үшін айқындалған өткізу бағасы мен бағалау құны арасындағы оң айырма.

**коммерциялық емес жылжымайтын мүлік** бұрын **мұра немесе қайырымдылық** түрінде алынған:

- осындай мүлік өткізілген жылдан кейінгі жылдың 31 наурызынан кешіктірмей айқындалған меншік құқығы туындаған күнгі мүлікті өткізу бағасы мен нарықтық құн арасындағы оң айырма. Нарықтық құнды бағалаушылар анықтайды;

- егер нарықтық құны болмаса, не нарықтық құнын айқындау мерзімі сақталмаса-меншік құқығы туындаған жылдың 1 қаңтарына «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясымен мүлік салығын есептеу үшін айқындалған өткізу бағасы (құны) мен бағалау құны арасындағы оң айырма.

* **коммерциялық** жылжымайтын мүлік **бұрын мұра немесе қайырымдылық** түрінде алынған:

- осындай мүлік өткізілген жылдан кейінгі жылдың 31 наурызынан кешіктірмей айқындалған меншік құқығы туындаған күнгі мүлікті өткізу бағасы мен нарықтық құн арасындағы оң айырма. Нарықтық құнды бағалаушылар анықтайды;

- егер нарықтық құн болмаса немесе нарықтық құнды анықтау мерзімі сақталмаса-сату бағасы (құны).

* жылжымайтын мүлік бұрын **сыйға тарту шарты бойынша алынған:**

- жер учаскелерін қоспағанда, **коммерциялық емес мүлі**к *(пәтерлер, саяжайлар, жеке қосалқы шаруашылық объектілері, гараждар, жеке тұрғын үйлер)* - меншік құқығы туындаған жылдың 1 қаңтарындағы «Азаматтарға арналған үкімет» мемлекеттік корпорациясымен мүлік салығын есептеу үшін айқындалған мүлікті өткізу бағасы мен бағалау құны арасындағы оң айырма;

- жер учаскелерін қоспағанда, коммерциялық мүлік-сату бағасы (құны);

**Жеке тұрғын-үй қорына арналған және коммерциялық жылжымайтын мүлік үшін жер учаскелері, бақша учаскелері**-неғұрлым кеш күндердің біріне мемлекеттік жер кадастрын жүргізетін "азаматтарға арналған үкімет" мемлекеттік корпорациясы айқындаған жер учаскесінің сату бағасы (құны) мен кадастрлық (бағалау) құны арасындағы оң айырма:

жер учаскесіне меншік құқығының туындаған күні;

жер учаскесіне меншік құқығы туындаған күннің алдындағы соңғы күн.

жеке тұрғын үй, бұрын өздігінен салынған:

- осындай мүлік өткізілген жылдан кейінгі жылдың 31 наурызынан кешіктірмей айқындалған меншік құқығы туындаған күнгі мүлікті өткізу бағасы мен нарықтық құн арасындағы оң айырма. Нарықтық құнды бағалаушылар анықтайды;

- егер нарықтық құны болмаса, не нарықтық құнын айқындау мерзімі сақталмаса-құн өсімі меншік құқығы туындаған жылдың 1 қаңтарына "Азаматтарға арналған үкімет" мемлекеттік корпорациясымен мүлік салығын есептеу үшін айқындалған өткізу бағасы (құны) мен бағалау құны арасындағы оң айырма ретінде айқындалады.

1. **Салық міндеттемелері:**

мүліктік кірістен жеке табыс салығын 10% ставка бойынша дербес есептеу;

мүліктік кіріс алынған жылдан кейінгі жылдың 31 наурызынан кешіктірілмейтін мерзімде жеке табыс салығы бойынша декларацияны **(240.00-нысан)** табыс ету;

Жеке тұлға тіркелген (тұрғылықты) жері бойынша 101202 бюджеттік сыныптама кодына жеке табыс салығын төлеу осындай табыс алынған жылдан кейінгі жылдың 10 сәуірінен кешіктірілмей жүргізіледі.

Жалпыға бірдей декларациялаудың бірінші кезеңінде, яғни 2021 жылы, декларация тапсырған азаматтар мүліктік кіріс алған жағдайда
**270.00-нысанды** декларацияны тапсыруы тиіс.

**Маңызды!**

**Мүліктік кіріс мына жағдайларда туындамайды:**

**құн өсімі болмаса;**

**жылжымайтын мүлікті басқа жеке тұлғаға (сыйға тартушыда) сыйға тарту кезінде.**

**ҚР ҚМ Мемлекеттік кірістер комитетінің**

**Баспасөз қызметі**

**ПРЕСС-РЕЛИЗ**

**Как определить сумму налога при реализации имущества**

В Департаменте государственных доходов по Карагандинской области предоставили разъяснения по исполнению налоговых обязательств физическими лицами при получении имущественного дохода от реализации недвижимости. Часто поступают обращения по имущественному доходу: как определить прирост стоимости; возможно ли применение рыночной стоимости при реализации имущества и другие.

Так когда же возникает имущественный доход у физического лица, не зарегистрированного в качестве ИП?

**Возникновение имущественного дохода:**

1. **Реализация недвижимости:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **некоммерческое имущество**жилища *(квартиры, индивидуальные жилые дома, комнаты в общежитие),* дачи, земельные участки под ИЖС, садовые участки, объекты личного подсобного хозяйства, гаражи. |  | **коммерческое имущество** *(магазин, офис, гостиница, ресторан и т.д.)*, земельные участки с целевым назначением для коммерческой деятельности *(под строительство такой недвижимости, для ведения крестьянского хозяйства)*. |

1. **Объект обложения:**

**ДОХОД ОТ ПРИРОСТА СТОИМОСТИ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **некоммерческое имущество -** исключительно находящиеся **на праве собственности менее года с даты регистрации** права собственности на такие объекты. |  | **коммерческое имущество - вне зависимости от срока владения** такими объектами.  |

1. **Как определяется прирост стоимости:**

положительная разница между ценой (стоимостью) реализации имущества и ценой (стоимостью) его приобретения.

1. **В случае отсутствия цены (стоимости) приобретения:**
* недвижимость **приобретена** ранее **по договору мены** *(если отсутствует цена в договоре мены)* - положительная разница между ценой реализации и оценочной стоимостью, определенной для исчисления налога на имущество ГК «Правительство для граждан», на 1 января года, в котором возникло право собственности.
* **некоммерческая** недвижимость ранее **получена в виде наследства** или благотворительности:

- положительная разница между ценой реализации имущества и рыночной стоимостью на дату возникновения права собственности, определенной не позднее 31 марта года, следующего за годом, в котором реализовано такое имущество. Рыночная стоимость определяется оценщиками;

- если отсутствует рыночная стоимость, либо не соблюден срок определения рыночной стоимости – положительная разница между ценой (стоимостью) реализации и оценочной стоимостью, определенной для исчисления налога на имущество ГК "Правительство для граждан", на 1 января года, в котором возникло право собственности.

* **коммерческая** недвижимость ранее **получена в виде наследства** или благотворительности:

- положительная разница между ценой реализации имущества и рыночной стоимостью на дату возникновения права собственности, определенной не позднее 31 марта года, следующего за годом, в котором реализовано такое имущество. Рыночная стоимость определяется оценщиками;

- если отсутствует рыночная стоимость, либо не соблюден срок определения рыночной стоимости – цена (стоимость) реализации.

* недвижимость ранее **получена по договору дарения:**

- **некоммерческое имущество, за исключением земельных участков** (*квартиры, дачи, объекты личного подсобного хозяйства, гаражи, индивидуальные жилые дома)* **-** положительная разница между ценой реализации имущества и оценочной стоимостью, определенной для исчисления налога на имущество ГК "Правительство для граждан", на 1 января года, в котором возникло право собственности;

**-** **коммерческое имущество, за исключением земельных участков -** цена (стоимость) реализации;

- **земельные участки под ИЖС и коммерческую недвижимость, садовые участки -** положительная разница между ценой (стоимостью) реализации и кадастровой (оценочной) стоимостью земельного участка, определенной Государственной корпорацией "Правительство для граждан", ведущей государственный земельный кадастр, на одну из наиболее поздних дат:

дату возникновения права собственности на земельный участок;

последнюю дату, предшествующую дате возникновения права собственности на земельный участок.

* индивидуальный жилой, ранее построенный самостоятельно:

- положительная разница между ценой реализации имущества и рыночной стоимостью на дату возникновения права собственности, определенной не позднее 31 марта года, следующего за годом, в котором реализовано такое имущество. Рыночная стоимость определяется оценщиками;

- если отсутствует рыночная стоимость, либо не соблюден срок определения рыночной стоимости – прирост стоимости определяется как положительная разница между ценой (стоимостью) реализации и оценочной стоимостью, определенной для исчисления налога на имущество ГК "Правительство для граждан", на 1 января года, в котором возникло право собственности.

1. **Налоговые обязательства:**
* исчисление индивидуального подоходного налога с имущественного дохода самостоятельно по ставке 10%;
* представление Декларации по ИПН *(форма 240.00)* в срок не позднее 31 марта года, следующего за годом, в котором получен имущественный доход;
* уплата индивидуального подоходного налога на КБК 101202 по месту регистрации (жительства) физического лица не позднее 10 апреля года, следующего за годом, в котором получен такой доход.

Лица, предоставившие декларацию в рамках всеобщего декларирования на первом этапе, т.е. в 2021 году, при возникновении имущественного дохода обязаны предоставить декларацию **по форме 270.00.**

**Важно!**

**Имущественный доход не возникает:**

* **в случае отсутствия прироста стоимости;**
* **при дарении недвижимого имущества другому физическому лицу (у дарителя).**

**Пресс-служба КГД МФ РК**