**Решили продать имущество?**

**Знаете ли Вы, что могут возникнуть обязательства по уплате индивидуального подоходного налога?**

 **Имущественный доход возникает** у физического лица при реализации следующего имущества:

- жилищ (квартиры, дома, гаража) - в случае, если такие жилища находятся **на праве собственности** **менее года** и имеется прирост стоимости (положительная разница между ценой (стоимостью) реализации и ценой (стоимостью) приобретения);

- земельного участка, прилегающего к жилому дому и под ним, под гаражом, дачного земельного участка, земельного участка с целевым назначением индивидуальное жилищное строительство - в случае, если такие земельные участки находятся **на праве собственности менее года** и имеется прирост стоимости (положительная разница между ценой (стоимостью) реализации земельного участка и его кадастровой (оценочной) стоимостью на дату возникновения права собственности на земельный участок);

- коммерческой недвижимости и земельного участка, прилегающего к ней и под ней (магазин, офис, гостиница, ресторан и т.д.), земельного участка с целевым назначением для коммерческой недвижимости - **вне зависимости от периода нахождения такой недвижимости на праве собственности**, если имеется прирост стоимости (положительная разница между ценой (стоимостью) ее реализации и ценой (стоимостью) ее приобретения);

 - механического транспортного средства – в случае, если такое транспортное средство находится н**а право собственности менее года** и имеется прирост стоимости (положительная разница между ценой (стоимостью) его реализации и ценой (стоимостью) его приобретения, включая таможенные платежи и/или НДС и акциз, уплаченные при ввозе транспорта на территорию Казахстана);

- инвестиционного золота, ценных бумаг, доли участия, финансовых инструментов – **вне зависимости от периода нахождения такого имущества на праве собственности**, если имеется прирост стоимости (положительная разница между ценой (стоимостью) его реализации и ценой (стоимостью) его приобретения).

**Что делать если нет цены приобретения?**

**В трех случаях можно произвести рыночную оценку:**

 А) если Вы построили дом;

 Б) если получили имущество в наследство;

 В) если получили имущество в виде благотворительности.

 Рыночную оценку имущества необходимо произвести у независимых оценщиков в соответствии с законодательством Республики Казахстан об оценочной деятельности.

 Рыночная оценка имущества в отчете об оценки должна быть произведена до 31 марта года, следующего за годом, в котором реализовано имущество, и содержать информацию об оценке имущества на дату возникновения права собственности.

**Забыли определить рыночную стоимость или продаете квартиру, полученную в дар?**

 В этом случае доходом от прироста стоимости считается положительная **разница** **между ценой** (стоимостью) реализации имущества **и оценочной стоимостью,** определенной для исчисления налога на имущество уполномоченным государственным органом в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество, на 1 января года, в котором возникло право собственности на реализованное имущество.

 **В остальных случаях цена приобретения равняется нулю, то есть налог уплачивается со всей стоимости реализации.**

**Реализуете квартиру, приобретенную по договору долевого участия или в результате уступки права требования доли в жилищном строительстве?**

 - в случае, если продаете квартиру, приобретенную путем долевого участия в жилищном строительстве, доходом от прироста стоимости считается положительная разница между стоимостью реализации и ценой договора о долевом участии в жилищном строительстве;

- в случае, если продаете квартиру, приобретенную в результате уступки права требования доли в жилом здании по договору о долевом участии в жилищном строительстве, доходом от прироста стоимости считается положительная разница между стоимостью реализации и стоимостью, по которой приобретено такое право требования доли;

- в случае, если продаете квартиру, приобретенную в результате договора мены, доходом от прироста стоимости считается положительная разница между стоимостью реализации и стоимостью, указанной в договоре мены, при отсутствии стоимости в договоре мены - положительная разница между ценой (стоимостью) реализации имущества и оценочной стоимостью, определенной для исчисления налога на имущество уполномоченным государственным органом в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество, на 1 января года, в котором возникло право собственности на реализованное имущество.

**Если у Вас возник имущественный доход, то для исполнения налогового обязательства по индивидуальному подоходному налогу следует**:

**Шаг 1.** Исчислить ИПН за календарный год путем применения ставки налога 10% налога к приросту стоимости.

**Шаг 2.** Представить Декларацию по ИПН (ф. 240.00) не позднее 31 марта года, следующего за годом, в котором получен доход по месту жительства.

**Шаг 3.** Произвести уплату ИПН не позднее 10 апреля года, следующего за годом, в котором получен доход, на КБК 101202 с указанием кода органа государственных доходов по месту жительства.

Имущественный доход, полученный в иностранной валюте, пересчитывается в тенге с применением рыночного курса обмена валют на дату совершения сделки по реализации имущества.

 Физическое лицо, получившее имущественный доход, вправе не регистрироваться в качестве индивидуального предпринимателя.

**Важно помнить:** необходимо сохранить все правоустанавливающие договора и первичные документы, касающиеся купли – продажи (дарения, наследства, завещания и т.д.) имущества в течении срока исковой давности, то есть в течении трех лет.

 Несвоевременная уплата влечет за собой начисление пени и привлечение к административной ответственности.

***Ситуация №1.***

*Физическое лицо приобрело дачный домик с участком в садоводческом обществе в 2013 году за 1 150 000 тенге, в 2019 году меняет целевое назначение, сносит дачный домик и строит самостоятельно коттедж и гараж. В январе 2020 года регистрирует в уполномоченном органе построенный коттедж, при этом оценку стоимости не производил. В мае 2020 года продает данную недвижимость, но уже как коттедж за 20 000 000 тенге.*

***Разбор ситуации***

*1. Поскольку дом, после изменения целевого назначения и изменения площади, находился на праве собственности менее года, следует обратить внимание на возникновение дохода в виде прироста стоимости.*

*2. Поскольку дом был построен лицом, реализующим его, такое лицо вправе произвести в срок до 31 марта 2021 года оценку стоимости на дату возникновения права собственности.*

*3. В случае, если оценка стоимости дома не произведена, приростом стоимости в данном примере является положительная разница между ценой (стоимостью) реализации и оценочной стоимостью, определенной БТИ для исчисления налога на имущество по состоянию на 1 января 2020 года, которая составила 16 000 000 тенге, то есть 20 000 000 – 16 000 000 = 4 000 000 тенге.*

*4. Поскольку возник прирост стоимости, необходимо исполнить обязательства по исчислению и уплате ИПН, а также представить декларацию по индивидуальному подоходному налогу (форма 240.00).*

*5. Сумма индивидуального подоходного налога будет равна 400 000 тенге (4 000 000 \* 10%). Индивидуальный подоходный налог необходимо уплатить не позднее 10 апреля 2021 года на КБК 101202.*

*6. Декларацию по индивидуальному подоходному налогу необходимо представить по месту регистрационного учета физического лица не позднее 31 марта 2021 года.*

***Ситуация №2.***

*Физическому лицу в ноябре 2019 году* ***подарили*** *1-комнатную квартиру, в договоре дарения указана стоимость, определенная сторонами, которая составила 7 300 000 тенге. В октябре 2020 года данная квартира была продана за 7 300 000 тенге.*

***Разбор ситуации***

*1. Поскольку квартира находилась на праве собственности менее года, следует обратить внимание на возникновение дохода в виде прироста стоимости.*

*2. Поскольку квартира была подарена, приростом стоимости в данном примере является положительная разница между ценой (стоимостью) реализации и оценочной стоимостью, определенной БТИ для исчисления налога на имущество по состоянию на 1 января 2019 года, которая составила 3 000 000 тенге, то есть 7 300 000 – 3 000 000 = 4 300 000 тенге. Рыночную стоимость не применима!*

*3. Поскольку возник прирост стоимости, необходимо исполнить обязательства по исчислению и уплате ИПН, а также представить декларации по индивидуальному подоходному налогу (форма 240.00).*

*4. Сумма индивидуального подоходного налога будет равна 430 000 тенге (4 300 000 \* 10%). Индивидуальный подоходный налог необходимо уплатить не позднее 10 апреля 2021 года на КБК 101202.*

*5. Декларацию по индивидуальному подоходному налогу необходимо представить по месту регистрационного учета физического лица не позднее 31 марта 2021 года.*

**Телефон доверия КГД МФ РК**

8 (7172) 71-80-05

**Интернет-ресурс КГД МФ РК**

[www.kgd.gov.kz](http://www.kgd.gov.kz)

**Аккаунты КГД МФ РК:**

***Facebook***

<https://www.facebook.com/kgd.gov.kz>

***Instagram*** <https://www.instagram.com/press_kyzmet_kgd/>

***Twitter***

[https://twitter.com/@KGD\_MF\_RK](https://twitter.com/%40KGD_MF_RK)

***Telegram канал***

<https://t.me/kgdmfrk>

***You Tube*** kgd.gov.kz

**Контакт – центр КГД МФ РК**

1414 (добавочный номер 3)

***Telegram чат по вопросам СНТ***

@snt\_approval\_bot

***Telegram чат канцелярии КГД МФ РК***

@KGD\_KANTSELYARIYAbot

****

**Комитет государственных доходов**

**Министерства финансов Республики Казахстан**

**Исполнение налогового обязательства при продаже имущества**



 **2021 год**

**Мүлікті сату туралы шешім қабылдадыңыз ба?**

**Жеке табыс салығын төлеу бойынша міндеттемелер туындауы мүмкін екенін білесіз бе?**

 **Мүліктік кіріс** жеке тұлғада мынадай мүліктер сатылған кезде **туындайды:**

 - тұрғынжайлар (пәтерлер, үйлер, гараждар) - егер мұндай тұрғынжайлар меншік құқығында бір жылдан аз уақыт болған жағдайда және құн өсімі (өткізу бағасы (құны) мен сатып алу бағасы (құны) арасындағы оң айырма) болған жағдайда;

 - тұрғын үйге іргелес және оның астындағы, гараж астындағы жер учаскесі, саяжай жер учаскесі, жеке тұрғын үй құрылысын салуға нысаналы мақсаты бар жер учаскесі - егер мұндай жер учаскелері **меншік құқығында бір жылдан аз уақыт болған** және құн өсімі жағдайда (жер учаскесіне меншік құқығы туындаған күнгі жер учаскесін өткізу бағасы (құны) мен оның кадастрлық (бағалау) құны арасындағы оң айырма болған жағдайда);

 - коммерциялық жылжымайтын мүлік және оған іргелес және оның астындағы жер учаскесі (дүкен, кеңсе, қонақ үй, мейрамхана және т. б.), коммерциялық жылжымайтын мүлік үшін нысаналы мақсаты бар жер учаскесі - **меншік құқығында осындай жылжымайтын мүліктің болу кезеңіне қарамастан**, егер құн өсімі болған жағдайда (оны өткізу бағасы (құны) мен оны сатып алу бағасы (құны) арасындағы оң айырма);

 - механикалық көлік құралының - егер мұндай көлік құралы **меншік құқығында бір жылдан аз уақыт болған** және құн өсімі (Қазақстан аумағына көлікті әкелу кезінде төленген кедендік төлемдерді және/немесе ҚҚС пен акцизді қоса алғанда, оны өткізу бағасы (құны) мен оны сатып алу бағасы (құны) арасындағы оң айырма) болған жағдайда;

 - инвестициялық алтын, бағалы қағаздар, қатысу үлесі, қаржы құралдары - мұндай мүліктің **меншік құқығында болу кезеңіне қарамастан**, егер құнның өсімі болса (оны өткізу бағасы (құны) мен оны сатып алу бағасы (құны) арасындағы оң айырма);

**Егер сатып алу бағасы болмаса не істеу керек?**

**Үш жағдайда нарықтық бағалау жүргізуге болады:**

 А) егер сіз үй салған болсаңыз;

 Б) егер сіз мүлікті мұра түрінде алсаңыз;

 В) егер сіз мүлікті қайырымдылық көмек түрінде алсаңыз.

Мүлікті нарықтық бағалауды Қазақстан Республикасының бағалау қызметі туралы заңнамасына сәйкес тәуелсіз бағалаушылар жүргізуі қажет.

Мүлікті нарықтық бағалау бағалау туралы есепте мүлік өткізілген жылдан кейінгі жылдың 31 наурызына дейін жүргізілуге және Меншік құқығы туындаған күнгі мүлікті бағалау туралы ақпаратты қамтуға тиіс.

**Нарықтық құнын анықтауды ұмыттыңыз ба немесе сыйлыққа алынған пәтерді сатудасыз ба?**

Бұл жағдайда мүлікті өткізу бағасы (құны) мен жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу саласындағы уәкілетті мемлекеттік органның өткізілген мүлікке меншік құқығы туындаған жылдың 1 қаңтарына мүлік салығын есептеу үшін айқындалған бағалау құны арасындағы оң айырма құн өсімінен түсетін кіріс болып есептеледі.

Басқа жағдайларда, сатып алу бағасы нөлге тең болады, яғни салық бүкіл сату құнына төленеді.

**Үлестік қатысу шарты бойынша немесе тұрғын үй құрылысындағы үлесті талап ету құқығын басқаға беру нәтижесінде сатып алынған пәтерді өткізесіз бе?**

* егер тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу арқылы сатып алынған пәтерді сатқан жағдайда, өткізу құны мен тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт бағасы арасындағы оң айырма құн өсімінен түсетін кіріс болып есептеледі;
* егер тұрғын үй құрылысына үлестік қатысу туралы шарт бойынша тұрғын ғимараттағы үлесті талап ету құқығын басқаға беру нәтижесінде сатып алынған пәтерді сатқан жағдайда, өткізу құны мен үлесті талап ету құқығы сатып алынған құн арасындағы оң айырма құн өсімінен түсетін кіріс болып есептеледі;
* егер айырбас шарты нәтижесінде сатып алынған пәтерді сатқан жағдайда, өткізу құны мен айырбас шартында көрсетілген құн арасындағы оң айырма құн өсімінен түсетін кіріс болып есептеледі, айырбас шартында құны болмаған кезде -жылжымайтын мүлікке құқықтарды мемлекеттік тіркеу саласындағы уәкілетті мемлекеттік орган өткізген мүлікке меншік құқығы туындаған жылдың 1 қаңтарындағы мүлікті өткізу бағасы (құны) мен мүлік салығын есептеу үшін айқындалған бағалау құны арасындағы оң айырма құн өсімінен түсетін кіріс болып есептеледі.

**Егер сізде мүліктік кіріс болса, онда жеке табыс салығы бойынша салық міндеттемесін орындау үшін**:

**1-қадам.** Күнтізбелік жылға ЖТС құн өсіміне салықтың 10% салық мөлшерлемесін қолдану жолымен есептеледі**.**

**2-қадам.** ЖТС бойынша декларацияны (240.00 н.) тұрғылықты жері бойынша кіріс алынған жылдан кейінгі жылдың 31 наурызынан кешіктірмей табыс ету.

**3-қадам.** ЖТС төлеу кіріс алынған жылдан кейінгі жылдың 10 сәуірінен кешіктірмей 101202 БСК-да тұрғылықты жері бойынша Мемлекеттік кірістер органының кодын көрсете отырып жүргізіледі.

Шетел валютасында алынған мүліктік кіріс мүлікті өткізу бойынша мәміле жасалған күнгі валюта айырбастаудың нарықтық бағамы қолданыла отырып, теңгемен қайта есептеледі.

Мүліктік кіріс алған жеке тұлға дара кәсіпкер ретінде тіркелмеуге құқылы.

**Маңызды болып табылады:** талап ету мерзімі ішінде, яғни үш жыл ішінде мүлікті сату-сатып алуға (сыйға тарту, мұрагерлік, өсиет және т.б.) қатысты меншік құқығының барлық келісімдері мен құжаттарын сақтау қажет.

 Уақтылы төлемеу өсімпұлды есептеуге және әкімшілік жауаптылыққа тартуға әкеп соғады.

 ***№1- жағдай.***

*Жеке тұлға бау-бақша қоғамында учаскесі бар саяжай үйін 2013 жылы 1 150 000 теңгеге сатып алды, 2019 жылы нысаналы мақсатын өзгертті, саяжай үйін бұзып, коттеджді және гаражды өз бетінше салды. 2020 жылғы қаңтарда салынған коттеджді уәкілетті органда тіркейді, бұл ретте құнын бағалауды жүргізбеді. 2020 жылдың мамыр айында осы жылжымайтын мүлікті коттедж ретінде 20 000 000 теңге сатады.*

***Жағдайды талқылау***

*1. Үй нысаналы мақсаты өзгергеннен және ауданы өзгергеннен кейін меншік құқығында бір жылдан аз уақыт болғандықтан, құн өсімі түрінде кірістің пайда болуына назар аудару керек.*

*2. Үйді оны сататын адам салғандықтан, мұндай тұлға 2021 жылғы 31 наурызға дейінгі мерзімде меншік құқығы туындаған күнгі құнын бағалауға құқылы.*

*3. Егер үйдің құны бағаланбаған жағдайда, осы мысалда құн өсімі 2020 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша мүлік салығын есептеу үшін БТИ айқындаған сату бағасы (құны) мен бағалау құны арасындағы оң айырма болып табылады, ол 16 000 000 теңгені құрады, яғни 20 000 000 – 16 000 000 = 4 000 000 теңге.*

*4. Құн өсімі пайда болғандықтан, ЖТС есептеу және төлеу бойынша міндеттемелерді орындау, сондай-ақ жеке табыс салығы бойынша декларацияны (240.00-нысан) ұсыну қажет.*

*5. Жеке табыс салығының сомасы 400 000 теңгеге тең болады (4 000 000 \* 10%). Жеке табыс салығын 2021 жылдың 10 сәуірінен кешіктірмей 101202 БСК төлеу қажет.*

*6. Жеке табыс салығы бойынша декларацияны жеке тұлғаның тіркеу есебінің орны бойынша 2021 жылғы 31 наурыздан кешіктірмей ұсыну қажет.*

***№2- жағдай.***

*2019 жылдың қараша айында жеке тұлғаға 1 бөлмелі пәтер* ***сыйға берілді****, сыйға беру шартында Тараптар белгілеген құны көрсетілген, ол 7 300 000 теңгені құрады. 2020 жылдың қазан айында бұл пәтер 7 300 000 теңгеге сатылды.*

***Жағдайды талқылау***

*1. Пәтер бір жылдан аз уақыт меншік құқығында болғандықтан, құн өсімі түрінде кірістің пайда болуына назар аудару керек.*

*2. Пәтер сыйға тартылғандықтан, осы мысалда құнның өсуі 2019 жылғы 1 қаңтардағы жағдай бойынша мүлік салығын есептеу үшін БТИ айқындаған сату бағасы (құны) мен бағалау құны арасындағы оң айырма болып табылады, ол 3 000 000 теңгені құрады, яғни 7 300 000 – 3 000 000 = 4 300 000 теңге. Нарықтық құн қолданылмайды!*

*3. Құн өсімі пайда болғандықтан, ЖТС есептеу және төлеу бойынша міндеттемелерді орындау, сондай-ақ жеке табыс салығы бойынша декларацияларды (240.00-нысан) ұсыну қажет.*

*4. Жеке табыс салығының сомасы 430 000 теңгеге тең болады (4 300 000 \* 10%). Жеке табыс салығын 2021 жылғы 10 сәуірден кешіктірмей 101202 БЖК төлеу қажет.*

*5. Жеке табыс салығы бойынша декларацияны жеке тұлғаның тіркеу есебінің орны бойынша 2021 жылғы 31 наурыздан кешіктірмей ұсыну қажет.*

**ҚР ҚР МКК сенім телефоны**

8 (7172) 71-80-05

**ҚР ҚМ МКК интернет-ресурс**

[www.kgd.gov.kz](http://www.kgd.gov.kz)

**ҚР ҚМ МКК аккаунттары:**

***Facebook***

<https://www.facebook.com/kgd.gov.kz>

***Instagram*** <https://www.instagram.com/press_kyzmet_kgd/>

***Twitter***

[https://twitter.com/@KGD\_MF\_RK](https://twitter.com/%40KGD_MF_RK)

***Telegram канал***

<https://t.me/kgdmfrk>

***You Tube*** kgd.gov.kz

**ҚР ҚМ ММК Байланыс-орталығы**

1414 (қосымша нөмір 3)

***ТІЖ сұрақтары бойынша***

***Telegram чат***

@snt\_approval\_bot

**ҚР ҚМ ММК кеңсенің**

***Telegram чат*** @KGD\_KANTSELYARIYAbot



****

**Қазақстан Республикасы**

 **Қаржы министрлігінің Мемлекеттік кірістер комитеті**

**Мүлікті сату кезінде салық міндеттемесін орындау**



**2021 жыл**