

Maksustatava kasu arvutamine vara vahetamisel

Valem maksustatava kasu leidmiseks vara vahetamisel

Vahetuse teel vastu saadud vara turuhind – vahetatava vara soetamismaksumus – vahetamisega otseselt seotud kulud = tulumaksuga maksustatav kasu

Näide 1

Inimene soetas aastate eest 2-toalise korteri maksumusega 55 000 eurot, mida ta ei kasutanud oma elukohana, vaid üüris välja.

Nüüd vahetab oma 2-toalise korteri 3-toalise korteri vastu.

Mõlema korteri turuhind vahetuse, st tehingu tegemise ajal on 90 000 eurot.

Vahetuslepingu sõlmimisega seotud kulud koos riigilõivu ja notaritasudega on 340 eurot.

Tulumaksuga maksustatav kasu korteri vahetusest arvestatakse järgmiselt:

$90\,000 - 55\,000 - 340 = \mathbf{34\,660 \text{ eurot.}}$

Selle näite puhul tuleb arvestada, et vahetuslepingule kohaldatakse müügilepingu kohta käivaid sätteid ja mõlemad lepingupooled on üheaegselt nii müüjaks kui ostjaks. Üldjuhul on vahetatavate esemete hind võrdne.

Näide 2

Isik soovib osta eluaset hinnaga 65 000 eurot, tasudes sisse makse kullas, mille väärtus on 33 000 eurot. Kuld on soetatud mõni aasta tagasi hinnaga 13 000 eurot. Puuduoleva raha soovib isik laenata pangast.

Tegemist on vara võõrandamisega (ka vahetustehing on vara võõrandamine), millest saadakse maksustatav kasu. Ehk loovutatakse kuld (turuväärtusega 33 000 eurot) ja vastu saadakse eluaseme osa (turuväärtusega 33 000 eurot).

Antud juhul saadakse kulla väärtuse tõusust **kasu 20 000 eurot, mis on tulumaksuga maksustatav.**

Kasu = vahetuse teel saadud vara turuhind – vahetatava vara soetamismaksumus – vahetamisega otseselt seotud tõendatud kulud ($33\,000 - 13\,000 = 20\,000$ eurot) (**TuMS § 37 lg 1**).

TuMS § 36 lõike 1 kohaselt võetakse tulu arvesse sellel maksustamisperioodil, kui tulu laekus, ehk kullast saadud tulu kuulub maksustamisele sellel perioodil, kui selle turuväärtus võetakse arvesse korteri sissemaksena.

Edaspidi saab tulumaksuga maksustatud summa võtta arvesse korteri soetamismaksumuse osana. Korteri ostuhind on 65 000 eurot, mis osaliselt tasutakse pangalaenuga ($65\,000 - 33\,000 = 32\,000$ eurot) ja osaliselt kullaga (33 000 eurot).

Viimati uuendatud 26.06.2026