

Elukoha võõrandamine

Kui inimene võõrandab eluruumi, mida ta kasutas **kuni võõrandamiseni oma elukohana**, siis võõrandamisest saadud kasu on maksuvaba ja tulumaksuga ei maksustata.

Tulumaksuseadus ei piiritle, mitu päeva aastas peab eluruumi kasutama, et seda saaks nimetada elukohaks. Inimesel võib olla samaaegselt kasutuses kaks või enam elukohta. Riigikohtu suuniste kohaselt on maksuvabastuse rakendamisel määrav isiku tegelik elukoht. Tegeliku elukoha kindlakstegemine on iga maksuvabastuse juhtumi puhul seega fakti tõestamise küsimus.

Maksuvabastust saab rakendada vaid ühele müügitehingule kahe aasta jooksul. Tehingute vahelist kahte aastat loetakse müügitehingu kinnistusraamatusse kandmise kuupäevale järgnevast päevast alates.

NÄIDE 1

Inimene müüs 2022. aasta jaanuaris korteri, mida ta kasutas oma elukohana. Notariaalne ostu-müügi leping sõlmiti 23. jaanuaril 2022. a ja kanne kinnistusraamatusse tehti 26. jaanuaril 2022. a.

Uue elukoha müüs ta 2024. a jaanuaris. Notariaalne ostu-müügi leping sõlmiti 15. jaanuaril 2024. a ja kanne kinnistusraamatusse tehti 18. jaanuaril 2024. a.

Teine elukoht müüdi vähem kui kaks aastat esimese elukoha müügist arvates, mistõttu tuleb teise elukoha müük deklareerida 2024. a tuludeklaratsioonis. Selle näite juures algab kaheaastase tähtaja arvestus 27. jaanuaril 2022. a.

Kui teise elukoha müügist saadakse kahju, siis sellist tehingut maksustamisel arvesse ei võeta ning deklareerima ei pea, kuid tehingu soetamis- ja müügikulu tõendavad dokumendid tuleb vähemalt viis aastat alles hoida.

Kuna elukoha võõrandamine on tulumaksuvaba, siis ei ole maksuvabastuse rakendamisel tähtis, kuidas eluruum on omandatud – kas päritud, kingitud, ostetud, tagastatud või ostueesõigusega erastatud.

NÄIDE 2

Eraisikul on kaks maja, mida ta kasutab elukohana.

Ta müüb oma Pärnu maja, kus ta elab enamasti suvel ja vahetevahel muulgi ajal. Isik sai maja päranduseks ja ta on selle ainuke omanik. Isiku teine maja on Tallinnas, kus on tema registreeritud elukoht (nn sissekirjutus). Tallinna maja kasutab ta elukohana põhiliselt talvel.

Kas isik saab oma Pärnu maja võõrandamisel kasutada maksuvabastust?

Inimesel võib olla ka kaks elukohta ja ta saab ise valida, kumma müügil ta maksuvabastust kasutab.

NB! Maksuvaba on ühe elukoha müük kahe aasta jooksul.

Eluruumi elukohana kasutamist võib tõendada erinevate materjalidega, näiteks maksumaksja seletused, tunnistajate, sh naabrite ütlused, tasutud kommunaalkulude arved, sideteenuste lepingud jms.

See, et inimesel on Tallinnas nn sissekirjutus, ei ole antud juhul määrava tähtsusega.

Maksuvabastuse saamiseks on oluline et isiku kasutuses olev Pärnu maja on enne selle müüki tema kasutuses elukohana ning maja ei ole osaliselt kasutatud kontorina (nt ei ole renditud maja ruume ettevõttele) ega selle ruumid välja üüritud. Kodukontoris töötamine ei mõjuta ega tühistata elukoha maksuvabastust.

Isiku Pärnu maja müük on maksuvaba ja tuludeklaratsioonis seda deklareerima ei pea.

NÄIDE 3

Eraisik kasutab oma kodus ühte tuba kodukontorina. Ettevõtte kompenseerib kontoriga seotud kulusid.

Kui eraisik otsustab oma elukohta müüa, mida see talle maksustamise mõttes tähendab?

Kui tööandja on inimesele seoses kodukontoriga hüvitanud kulutusi elektrile või internetile (maksuvaba **tulumaksuseaduse (TuMS) § 12 lõike 3** alusel), siis see ei muuda eluaseme müügi maksuvabastust.

Kui aga kinnisasja, ehitist või korterit kasutati samaaegselt selle elukohana kasutamisega ka muul otstarbel (nt ettevõtluses, eraldi massaaži ruum jne), rakendatakse maksuvabastust proportsionaalselt elukohana ja muul otstarbel kasutatud ruumide pindala suhtele.

NÄIDE 4

Abielupaar lahutab. Neile kuulub ühine kodu. Lahutuse järel jääb naine elama paari ühisesse korterisse, mees kolib elama oma abielu eel soetatud korterisse, mis oli vahepeal välja üüritud. Mõne aja pärast müüb mees oma uue elukoha, mis kuulub ainult talle ja kasutab elukoha müügil maksuvabastust **TuMS § 15 lõike 5 punkti 1** alusel. Seejärel ostab mees uue korteri.

Kui mees ja naine soovivad hiljem müüa neile ühiselt kuuluva korteri, kas siis saab kasutada elukohale rakenduvat tulumaksuvabastust või peab mees oma osa müügilt saadud kasult tasuma tulumaksu?

TuMS § 15 lõike 5 punkti 1 ja **lõike 6** kohaselt on elukoha võõrandamisel võimalus kasutada tulumaksuvabastust üks kord kahe aasta jooksul. Seda juhul, kui maksumaksja kasutab korterit kuni võõrandamiseni oma elukohana. Seetõttu saab naine nende ühise korteri võõrandamisel rakendada oma osale tulumaksuvabastus, mees aga peab oma osalt saadud kasult tasuma tulumaksu. Põhjuseks asjaolu, et mees ei kasuta korterit enam oma elukohana ning ta võõrandab kahe aasta jooksul juba teist eluruumi.

NÄIDE 5

Füüsilisest isikust ettevõtja kasutas kuni võõrandamiseni oma 100 m² üldpindalaga korterist elamiseks 70% ja ettevõtluseks 30%. Korterit soetamismaksumust ja parenduskulusid ei ole ettevõtlustulust maha arvatud.

Korteri müügihind on 100 000 eurot, sellest maksustatav osa 30% on 30 000 eurot.

Soetamismaksumus on 70 000 eurot, sellest arvesse võetav osa 30% on 21 000 eurot.

Võõrandamisega seotud kulud on 10 000 eurot, sellest arvesse võetav osa 30% on 3000 eurot.

Kasu deklareeritakse järgmiselt: $30\,000 - 21\,000 - 3000 = 6000$ eurot.

Viimati uuendatud 26.06.2026