



MAKSU- JA TOLLIAMET

Kinnisvara võõrandamine

Sisukord

Deklareerimine ja tulumaksu tasumine	3
---	----------

Deklareerimine ja tulumaksu tasumine

Maksustamisperiood

- ✘ **Vara müügist** saadud kasu maksustatakse sellel maksustamisperioodil (kalendriaastal), millal müügitehingust raha laekub.
- ✘ **Vara vahetamisest** saadud kasu maksustatakse sellel maksustamisperioodil, millal omand on kinnistusraamatu kande järgi üle läinud.

Tulu deklareerimine

Vara võõrandamisest, kinnisvara vahendusest ja kinnisvarabroneeringute võõrandamisest saadud tulu deklareeritakse residendist füüsilise isiku tuludeklaratsioonil, mis tuleb Maksu- ja Tolliametile esitada hiljemalt **kasu saamise aastale järgneva aasta 30. aprilliks**.

Lugege rohkem

Kus ja kuidas tuludeklaratsiooni esitada Näited kinnisvara müügist saadud tulu korrektseks deklareerimiseks

Tulumaksu tasumine

Tulumaks tuleb tasuda Maksu- ja Tolliameti pangakontole **hiljemalt deklaratsiooni esitamise aasta 1. oktoobriks**.

Lugege rohkem

Maksude tasumise võimalused

Kuidas deklareerida

- ✘ **VARA VÕÕRANDAMISEST SAADUD KASU**

Vara võõrandamisest saadud kasu deklareeritakse residendist füüsilise isiku **tuludeklaratsiooni vormil A**.

Kui raha laekub vara müüjale **mitme erineva maksustamisperioodi jooksul**, siis erinevate perioodide kasu arvestamisel võetakse soetamismaksumus ja müügiga otseselt seotud kulud arvesse sellel maksustamisperioodil laekunud raha osatähtsuse järgi.

Maksumaksja soovi korral võib ta soetamismaksumust ja müügiga seotud kulusid arvesse võtta ka maksustamisperioodil laekunud raha ulatuses, st kasu maksustatakse siis, kui laekunud tulu ületab soetamismaksumust ja võõrandamisega seotud kulusid.

Kui vara võõrandamine on maksustatav tehing, kuid soetamismaksumuse arvesse võtmisel maksustamisperioodil kasu ei teki, tuleb selline tehing soetamismaksumuse arvesse võtmiseks ikkagi deklareerida.



TULU KINNISVARA VAHENDUSTEgevusest

Kinnisvara vahendustegevusest saadav tulu deklareeritakse ning maksustatakse üldjuhul füüsilise isiku ettevõtlustuluna. Kui kinnisvaravahendus on füüsilisele isikule ettevõtluseks, siis tuleb saadud tulu deklareerida ettevõtlustulu deklaratsioonil vormil E. Äriregistrisse kantud FIE saab tulust maha arvata ettevõtlusega seotud kulud. Ettevõtlustulult tuleb maksta nii tulu- kui sotsiaalmaks.

Kui kinnisvaravahenduse näol ei ole tegemist ettevõtluse tunnustele vastava tegevusega, siis deklareeritakse saadud tulu deklaratsiooni vormil A. Tulult makstakse tulumaks, sotsiaalmaksu maksmata ei pea.



TULU KINNISVARABRONEERINGUTE VÕÕRANDAMISEST VÕI VAHENDAMISEST

Kinnisvarabroneeringute võõrandamisest või vahendamisest saadud tulu maksustatakse kas:

- ✓ ettevõtlustuluna (deklareeritakse vormil E)
- ✓ kasuna vara võõrandamisest (deklareeritakse vormil A) või
- ✓ muu tuluna (deklareeritakse vormil A).

Viimati uuendatud 26.06.2026