

# Kas mitteresidendist pärandvara müüja peab omandireformi käigus tagastatud Eestis asuva kinnisasja eest tasuma ka Eestis tulumaksu?

2014. aasta Riigikohtu lahendi (nr. 3-3-1-97-13) kohaselt ei ole omandireformi käigus tagastatud kinnisasja pärandvarana võõrandamine tulumaksuga maksustatav, sest võrdse kohtlemise põhimõttest tulenevalt tuleb arvesse võtta pärandvara soetamisel tehtud kulutused.

Pärast Riigikohtu lahendi avalikustamist hakati korrigeerima tuludeklaratsioone ning vastavalt tagasi taotlema pärandvara müügilt tasutud tulumaksu. Kuigi tulumaksutagastuse „buumi“ aeg on möödunud, on kasvav hulk küsimusi tekkinud pärandvara müügiga seoses mitteresidentidel, ehk inimestel, kes ei ela alaliselt ega viibi töötõttu piisavalt kaua Eestis.

Pane tähele, et Riigikohtu lahend ning kohalduv tulumaksuseadus kehtib ainult Eesti residentide puhul. Omandireformi käigus võõrandatud pärandvara müümisel tekib mitteresidendil kohustus saadud tulu deklareerida ning vastavalt Maksu- ja Tolliametile tasuda.

Kas Sa pole omandireformi käigus tagastatud pärandvara müües kindel, kuidas määrata enda residentsust või kas Sul on õigus teha mahaarvamisi oma elukoha riigis juba tasutud tulumaksult Eestis? Aitame Sind edasiste küsimuste korral.



**VIRGI NAEL**  
PANGANDUSE JA  
FINANTSEERIMISE TIIMI JUHT

(+372) 524 1668

VIRGI.NAEL@NJORDLAW.EE