

Złotoryja, 20 lutego 2009 r.

OPODATKOWANIE ODPLATNEGO ZBYCIA NIERUCHOMOŚCI

Aktualnie sprzedaż lub zamiana nieruchomości może się odbywać aż w trzech odmiennych podatkowych reżimach prawnych, dlatego za potrzebne uznano stworzenie kompleksowego opracowania w tym zakresie

Na początek zasady wspólne dla wszystkich stanów prawnych a następnie reguły odnoszące się do nieruchomości nabytych/wybudowanych odpowiednio w przedziałach czasu:

- 1) do 31 grudnia 2006 r.,
- 2) od 1 stycznia 2007 r. do 31 grudnia 2008 r. i
- 3) po 31 grudnia 2008 r.

Kryterium kwalifikacyjnym jest data nabycia/wybudowania nieruchomości. Zróznicowanie praw i obowiązków to efekt dwukrotnej, radykalnej zmiany przepisów.

Najpierw wyjaśnienie kilku definicji. Pod pojęciem **odpłatnego zbycia** rozumie się nie tylko sprzedaż, lecz również zamianę oraz inne odpłatne (czyli za wynagrodzeniem) rozporządzenie nieruchomością lub prawem majątkowym, przenoszące własność na drugi podmiot. Natomiast **nieruchomości** to części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki, lub części takich budynków, trwale z gruntem związane (budynki lub lokale). Takie budynki i budowle stanowią własność właściciela gruntu, na którym zostały posadowione i nie są odrębnym od gruntu przedmiotem własności. Inna sytuacja ma miejsce, gdy budynek wzniesiono na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Wówczas takie budynki określa się jako nieruchomości budynkowe. **Prawami majątkowymi** związanymi z nieruchomościami są: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub domu oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu.

Niezależnie od zmian przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, we wszystkich obowiązujących stanach prawnych, źródłem przychodów jest odpłatne zbycie nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, a także prawa użytkowania wieczystego gruntów, pod warunkiem, że odpłatne zbycie nie następuje w ramach działalności gospodarczej i zostało dokonane przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie. Zatem podstawową kwestią staje się ustalenie pięcioletniego terminu, gdyż po jego upływie nie ma obowiązku składania w Urzędzie Skarbowym żadnych dokumentów i zapłaty podatku. Może ono nastęrczać trudności, dlatego w niniejszym opracowaniu przedstawiono podstawowe zasady. W sytuacji, gdy sprzedajemy działkę gruntu, na której wybudowano budynek mieszkalny, bieg terminu pięcioletniego liczymy od daty nabycia własności gruntu, a data postawienia na niej budynku jest nieistotna. Gdy dokonujemy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z wybudowanym budynkiem, mamy do czynienia z dwoma okresami, gdyż budynek na takim gruncie posadowiony stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności. Wówczas bieg terminu pięcioletniego należy liczyć odrębnie dla budynku i odrębnie dla gruntu w użytkowaniu wieczystym. Dokonując odpłatnego zbycia gruntu oddanego pierwotnie w użytkowanie wieczyste, a następnie przekształconego w prawo własności, termin pięcioletni liczy się od końca roku kalendarzowego, w którym oddano grunt w użytkowanie wieczyste lub od końca roku, w którym nabyto to prawo. Podobna sytuacja ma miejsce przy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przekształconego w prawo własności – data zmiany formy władania pozostaje bez znaczenia i pięcioletni termin liczymy od końca roku, w którym nabyto spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Należy pamiętać, iż umowa odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych dla swej ważności i skuteczności wymaga formy aktu notarialnego. Datą sprzedaży jest dzień podpisania aktu a przychodem jest cena określona w umowie, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia, bez względu na sposób i termin uregulowania należności. Jeżeli cena, bez uzasadnionej przyczyny, znacznie odbiega od wartości rynkowej (określonej na podstawie cen rynkowych stosowanych w obrocie rzeczami lub prawami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem ich stanu i stopnia zużycia oraz czasu i miejsca odpłatnego zbycia) przychód ten określi organ podatkowy w wysokości rynkowej. W przypadku, gdy cena jest niższa od wartości rynkowej organ podatkowy wzywa strony umowy do zmiany tej wartości lub podania przyczyn uzasadniających zaniżenie ceny. W sytuacji, gdy

strony nie udzielią odpowiedzi, nie dokonają zmiany ceny lub nie wskażą przyczyn uzasadniających podanie niższej wartości organ podatkowy powoła biegłych i jeżeli wartość określona przez rzeczoznawcę będzie odbiegać co najmniej o 33% od wartości określonej przez strony umowy, koszty powołania biegłego lub biegłych poniesie sprzedający. Gdy dokonujemy zamiany nieruchomości lub praw majątkowych, przychodem u każdej ze stron umowy jest wartość zamienianych rzeczy lub praw.

Po definicjach i ogólnych zasadach czas na reguły dotyczące **nieruchomości nabytych/wybudowanych do dnia 31 grudnia 2006 r.**

Osoba sprzedająca taką nieruchomość lub prawo majątkowe, przed upływem 5 lat licząc od końca roku, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, jest zobowiązana do zapłaty zryczałtowanego podatku dochodowego w wysokości **10 % uzyskanego przychodu**, pomniejszonego o koszty odpłatnego zbycia. Są to wydatki poniesione przez sprzedającego, które są konieczne, aby transakcja sprzedaży mogła dojść do skutku, czyli m.in.: koszty wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, prowizje pośrednika, opłaty notarialne, opłaty sądowe, podatek od czynności cywilno – prawnych – wszystkie w wysokości faktycznie poniesionych. Podatek jest płatny bez wezwania w terminie 14 dni od dnia dokonania odpłatnego zbycia, na rachunek urzędu skarbowego właściwego według miejsca zamieszkania zbywcy. W tym samym terminie należy też złożyć deklarację o symbolu **PIT-23**.

Wolne od podatku dochodowego są przychody uzyskane z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli:

- ich nabycie nastąpiło w drodze spadku lub darowizny,
- sprzedaż nastąpiła w celu uzyskania, w zamian spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo budynku mieszkalnego lub jego części,
- sprzedaż nastąpiła w wykonaniu lub w związku z wielostronną umową o zamianie tych budynków lub praw do lokali,
- stanowią w całości lub część gospodarstwa rolnego, z tym że musi być zachowany ich rolny charakter,
- zbycie nieruchomości nastąpiło na cele uzasadniające jej wywłaszczenie oraz w związku z realizacją przez nabywcę prawa pierwokupu, stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami; nie dotyczy to przypadków, gdy właściciel nieruchomości nabył jej własność w okresie 2 lat przed wszczęciem postępowania wywłaszczeniowego bądź odpłatnym zbyciem nieruchomości za cenę niższą o co najmniej 50% od wysokości uzyskanego odszkodowania lub ceny zbycia nieruchomości na cele uzasadniające jej wywłaszczenie lub w związku z realizacją prawa pierwokupu;
- nabyto je w zamian za mienie pozostawione za granicą,
- zbycie następuje w drodze zamiany i jej przedmiotem są wyłącznie budynki i lokale mieszkalne, spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych oraz grunty i prawa użytkowania wieczystego gruntu związanych z zamienianymi budynkami lub lokalami.

Skorzystanie z ww. zwolnień nie wymaga składania oświadczeń lub innych dokumentów w urzędzie.

Kolejne ze zwolnień ma charakter warunkowy i jest uzależnione od przeznaczenia uzyskanego przychodu, w terminie 2 lat od daty odpłatnego zbycia, na własne cele mieszkaniowe a są nimi m.in.: nabycie na terytorium RP budynku mieszkalnego, lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, gruntu lub prawa użytkowania wieczystego gruntu przeznaczonych pod budowę budynku mieszkalnego a także budowa rozbudowa, nadbudowa, remont lub modernizacja własnego budynku lub lokalu mieszkalnego, adaptacja własnego budynku niemieszkalnego na mieszkalny. Zwolnienie nie przysługuje, gdy sprzedaż następuje w ramach działalności gospodarczej lub gdy przychód zostanie przeznaczony na cele rekreacyjne. Poza tym uzyskany przychód może być również wydatkowany na spłatę kredytu lub pożyczki (wraz z odsetkami) zaciągniętych na którykolwiek z ww. celów, pod warunkiem, że dokonywanych spłat nie odlicza się w ramach tzw. ulgi odsetkowej. Aby skorzystać ze zwolnienia należy w terminie 14 dni od dnia odpłatnego zbycia (oprócz deklaracji PIT-23) złożyć w urzędzie oświadczenie o zamiarze przeznaczenia uzyskanego przychodu na własne cele

mieszkańciowe. Kwotę, którą chcemy wydatkować wykazujemy w oświadczeniu oraz w składanym formularzu PIT-23 jako zwolniona od opodatkowania.

Osoby, które zadeklarowały przeznaczenie pieniędzy, w terminie 2 lat, na określone cele i nie zdołały w tym czasie wydatkować uzyskanego przychodu (całego lub części) na ten cel, mają obowiązek, bez wezwania, następnego dnia po upływie okresu dwóch lat wpłacić do urzędu kwotę należnego podatku wraz z odsetkami za zwłokę. Należy również złożyć korektę deklaracji PIT-23 i wykazać w niej należny podatek z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych.

Teraz kwestie nieruchomości i praw majątkowych nabytych/wybudowanych w okresie **od 1 stycznia 2007 r. do 31 grudnia 2008 r.**

W przeciwieństwie do wcześniej opisanego stanu prawnego, podstawą obliczenia podatku jest nie przychód, lecz dochód, będący różnicą pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych, a kosztami uzyskania przychodu powiększoną o sumę odpisów amortyzacyjnych, dokonanych od zbywanych nieruchomości i praw. Przychód ustala się jak w poprzedniej regulacji, natomiast koszty stanowią udokumentowane wydatki na nabycie lub wytworzenie (np. zapłacona cena wynikająca z aktu, wydatki na budowę). Ponadto przepisy pozwalają na zaliczenia do kosztów udokumentowanych nakładów, które zwiększyły wartość nieruchomości lub praw majątkowych poniesionych w czasie ich posiadania (np. wydatki na remont lokalu). Pamiętać jednak należy, że wysokość tych nakładów ustala się na podstawie faktur VAT oraz dokumentów potwierdzających poniesienie opłat administracyjnych. W przypadku, gdy nabyliśmy nieruchomość nieodpłatnie, np. w drodze darowizny, kosztem z tytułu odpłatnego zbycia będą tylko udokumentowane nakłady poczynione w czasie ich posiadania oraz kwota zapłaconego podatku od spadków i darowizn.

Podatek dochodowy wynosi 19 % dochodu a wykazuje się go w zeznaniu rocznym: PIT-36, PIT-36L lub PIT-38. Należy pamiętać, że przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych nie łączy się z pozostałymi przychodami oraz że w składanym zeznaniu wykazujemy tylko kwotę podatku. Podatnik sam ma obowiązek obliczyć jego wysokość i wpłacić do urzędu skarbowego w terminie złożenia zeznania rocznego (do 30 kwietnia roku następującego po roku, w którym dokonano odpłatnego zbycia). Warto podkreślić, że w przypadku odpłatnego zbycia w drodze zamiany nieruchomości lub praw majątkowych dochód ustala się u każdej ze stron umowy.

Wolne od podatku dochodowego są, identycznie jak w „pierwszym stanie prawnym”, przychody uzyskane z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli:

- stanowią w całości lub część gospodarstwa rolnego, z tym że musi być zachowany ich rolny charakter,
- zbycie nieruchomości nastąpiło na cele uzasadniające jej wywłaszczenie oraz w związku z realizacją przez nabywcę prawa pierwokupu, stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami; nie dotyczy to przypadków, gdy właściciel nieruchomości nabył jej własność w okresie 2 lat przed wszczęciem postępowania wywłaszczeniowego bądź odpłatnym zbyciem nieruchomości za cenę niższą o co najmniej 50% od wysokości uzyskanego odszkodowania lub ceny zbycia nieruchomości na cele uzasadniające jej wywłaszczenie lub w związku z realizacją prawa pierwokupu;
- nabyto je w zamian za mienie pozostawione za granicą.

Z chwilą wejścia w życie nowych przepisów wszystkie pozostałe zwolnienia, obowiązujące w poprzednim stanie prawnym, zastąpione zostały tzw. **ulgą meldunkową**. Zwalnia ona od podatku dochodowego przychody uzyskane z odpłatnego zbycia budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie, pod warunkiem, że podatnik był zameldowany w budynku lub lokalu wymienionym wyżej na pobyt stały przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy przed datą zbycia. Nie ma znaczenia, czy okres zameldowania przypadał w czasie, kiedy zbywający był właścicielem lokalu lub budynku. Ważne jest, aby był w nim zameldowany przed dokonaniem odpłatnego zbycia. „Ulga meldunkowa” obejmuje lokal i budynek mieszkalny (tylko w nich można się zameldować), natomiast grunt z nimi związany, lub udział w takim gruncie należy opodatkować.

Warunkiem zastosowania zwolnienia jest złożenie oświadczenia (wraz z zeznaniem rocznym), że podatnik spełnia warunki do zwolnienia. Oświadczenie to składa się w urzędzie skarbowym właściwym według miejsca zamieszkania podatnika. W przypadku współwłaścicieli każdy składa odrębne oświadczenie, niezależnie od tego, czy pozostali współwłaściciele je złożyli lub czy w ogóle spełniają warunki do tego zwolnienia.

Ostatni, „trzeci” stan prawny odnosi się do nieruchomości i praw majątkowych **nabytych/wybudowanych od dnia 1 stycznia 2009 r.**

Dokonując odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych będziemy zobowiązani do zapłaty podatku dochodowego w wysokości 19% uzyskanego dochodu. Zasada obliczenia dochodu nie uległa zmianie i oblicza się go jak w poprzedniej regulacji (niezmienny jest również sposób ustalenia kosztów uzyskania przychodu).

Dochód i podatek należny z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych wykażemy w **nowym zeznaniu podatkowym – PIT-39**, które składamy po zakończeniu roku podatkowego (do 30 kwietnia roku następującego po roku, w którym nastąpiło odpłatne zbycie). Dochodu z tego tytułu nie łączy się z dochodami z innych źródeł a ww. zasady nie mają zastosowania, jeżeli dokonana sprzedaż jest przedmiotem działalności gospodarczej.

Oczywiście i w tym przypadku ustawodawca przewidział odstępstwa od zasady powszechności opodatkowania. Aktualne są nadal zwolnienia uzyskanego przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych, jeżeli:

- stanowią w całości lub część gospodarstwa rolnego, z tym że musi być zachowany ich rolny charakter,
- zbycie nieruchomości nastąpiło na cele uzasadniające jej wywłaszczenie oraz w związku z realizacją przez nabywcę prawa pierwokupu, stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami; nie dotyczy to przypadków, gdy właściciel nieruchomości nabył jej własność w okresie 2 lat przed wszczęciem postępowania wywłaszczeniowego bądź odpłatnym zbyciem nieruchomości za cenę niższą o co najmniej 50% od wysokości uzyskanego odszkodowania lub ceny zbycia nieruchomości na cele uzasadniające jej wywłaszczenie lub w związku z realizacją prawa pierwokupu;
- nabyto je w zamian za mienie pozostawione za granicą.

Zasadniczą zmianą jest zastąpienie „ulgi meldunkowej” ulgą umożliwiającą **wydatkowanie uzyskanego przychodu, w terminie 2 lat, na własne cele mieszkaniowe**. Przypomina to powrót do zasad obowiązujących przed dniem 1 stycznia 2007 r. Jednak w ustawie wymieniono więcej ewentualności przeznaczenia pieniędzy uzyskanych z odpłatnego zbycia. Główną zmianą jest możliwość nabycia m.in. budynku mieszkalnego, lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, gruntu lub prawa użytkowania wieczystego gruntu przeznaczonych pod budowę budynku mieszkalnego położonych nie tylko na terenie RP, ale także w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej. Aby skorzystać z ulgi można również przeprowadzić remont i modernizację własnego budynku lub lokalu mieszkalnego położonego w tych państwach. Każdy poniesiony wydatek powinien być udokumentowany. Oczywiście ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych wyklucza możliwość zwolnienia uzyskanego przychodu, w sytuacji, gdy będzie on wydatkowany na cele rekreacyjne. Zmieniona została również możliwość wydatkowania uzyskanego przychodu na spłatę kredytu lub pożyczki (wraz z odsetkami). Zwolnienie to zostało rozszerzone o spłatę konsolidacyjnych kredytów lub pożyczek, czyli takich, które zostały zaciągnięte na spłatę kredytu lub pożyczki pobranych na własne cele mieszkaniowe. Ponadto zmieniona ustawa zwalnia także kredyty zaciągnięte na własne cele mieszkaniowe w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo – kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowski UE, EOG albo Konfederacji Szwajcarskiej.

Podkreślenia wymaga fakt, iż dla korzystających z nowej ulgi, złożenie formularza PIT-39 w terminie (i wykazanie przychodu jako zwolnionego) jest jednoznaczne z deklaracją, iż dana osoba wyda uzyskane pieniądze, w terminie 2 lat, na ww. cele. Nie ma obowiązku składania w urzędzie dodatkowych oświadczeń. Natomiast w sytuacji, gdy nie wydatkujemy wszystkich zadeklarowanych pieniędzy na określony cel, a tym samym nie spełnimy warunków do zwolnienia przychodu, należy złożyć korektę zeznania i zapłacić należny podatek wraz z odsetkami.

