

OPODATKOWANIE DOCHODÓW (PRZYCHODÓW) Z ODPLATNEGO ZBYCIA NIERUCHOMOŚCI I PRAW MAJĄTKOWYCH NA GRUNCIE PRZEPISÓW O PODATKU DOCHODOWYM OD OSÓB FIZYCZNYCH



Elżbieta Ochocka
 Doradca Podatkowy
 Dalc i Ochocki – Doradcy Sp. z o.o.

W poprzednich artykułach zamieszczonych na łamach Biuletynu Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych poruszałam kwestię opodatkowania bądź zwolnienia z opodatkowania sprzedaży nieruchomości w świetle regulacji zawartych w ustawie o podatku od towarów i usług. W tym artykule postaram się przybliżyć Państwu problematykę **opodatkowania odpłatnego zbycia nieruchomości mieszkalnych** na gruncie przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych zwanej dalej ustawą o pdof.

Temat może zainteresować Państwa nie tylko jako rzeczoznawców majątkowych w sferze zawodowej, ale również jako podatników w sferze prywatnej. Każdy, kto dokonuje sprzedaży nieruchomości stanowiącej majątek prywatny powinien sprawdzić, czy ciąży na nim z tego tytułu obowiązek podatkowy wynikający z ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Ze względu na częste zmiany regulacji w zakresie opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, kwestia ta może powodować problemy z ustaleniem zasad opodatkowania zbywanych nieruchomości.

Zasady zwolnienia z opodatkowania

O tym czy zbywana odpłatnie nieruchomość mieszkalna jest zwolniona z podatku decyduje data nabycia przedmiotowej nieruchomości.

Ogólna zasada wynikająca z art. 10 ust.1 pkt.8 ustawy o pdof brzmi, że opodatkowaniu podlega 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, prawa wieczystego użytkowania gruntów, jeżeli nie następuje ono w wykonaniu działalności gospodarczej i od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie nie upłynęło pięć lat.

Przykład 1

Pan Jan kupił lokal mieszkalny w styczniu 2005 roku. Pięcioletni okres do zbycia bez podatku liczy się od stycznia 2006r. Oznacza to, że dochód z jego sprzedaży będzie podlegał opodatkowaniu podatkiem dochodowym do końca 2010r. Czyli, ze względu na nabycie lokalu z początkiem roku kalendarzowego, okres liczenia jego bezpodatkowego zbycia wynosi prawie sześć lat, ponieważ dopiero od 2011r Pan Jan może go sprzedać bez podatku. Nie musi także składać żadnych dokumentów do urzędu skarbowego.

Odmienne zasady obowiązują osoby, które sprzedają budynek wraz z działką, na której budynek wybudowali. W tej sytuacji istotna jest data nabycia gruntu, ponieważ budynek zgodnie z art. 48 Kodeksu cywilnego jest częścią skła-



dową gruntu. W myśl art.47 Kodeksu cywilnego część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i dzieli los rzeczy głównej t.j. gruntu. Wyjątek stanowi odpłatne zbycie nieruchomości, która została **wybudowana na gruncie oddanym w wieczyste użytkowanie**. Okres pięciu lat należy liczyć oddzielnie ze zbycia prawa wieczystego użytkowania gruntu i ze zbycia wybudowanego budynku.

Przykład 2

Państwo Nowakowie kupili działkę na własność w czerwcu 2002r. a w 2010 roku wybudowali dom i w tymże roku w nim zamieszkali. Chociaż od jego wybudowania nie minęło pięć lat mogą go sprzedać zawsze bez podatku, ponieważ termin liczenia okresu pięcioletniego biegnie od końca roku kalendarzowego, w którym nabyli grunt pod budowę czyli od 1 stycznia 2003r.

Ponadto, należy pamiętać, iż **przekształcając spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w spółdzielcze prawo własnościowe lub w prawo własności**, termin pięcioletni uprawniający do zbycia bez podatku należy liczyć od daty przekształcenia a nie od daty ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Zgodnie bowiem z art.9 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne.

Przykład 3

Spółdzielnia Mieszkaniowa ustanowiła na rzecz Pani Karczmarek w 1998r. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które w 2006 przekształciła w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Może więc sprzedać mieszkanie bez podatku dopiero w 2012r.

Należy również zwrócić uwagę na przepisy obowiązujące do 31 grudnia 2006r. Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 32 lit.d ustawy o pdof, **wolne od podatku były przychody ze sprzedaży nieruchomości i praw majątkowych nabytych w drodze spadku i darowizny.**

Przykład 4

Pani Magda dostała w drodze darowizny w roku 2006 mieszkanie od rodziców. Sprzedała je w roku 2011 i nie zapłaciła z tego tytułu podatku, choć od nabycia nie upłynęło pięć lat, ponieważ otrzymała je w darowiznie w okresie, kiedy przepisy zwalniały tę czynność z opodatkowania.

Podsumowanie

Zwolnione co do zasady z opodatkowania jest zawsze odpłatne zbycie nieruchomości i praw majątkowych będących majątkiem prywatnym dokonywane po upływie 5 lat licząc od końca roku kalendarzowego w którym nastąpiło nabycie.



Zasady opodatkowania nieruchomości zbywanych odpłatnie przed upływem 5 lat od daty ich nabycia

Otym, jakie zasady należy stosować przy opodatkowaniu dochodu (przychodu) z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych decyduje stan prawny wynikający z ustawy o pdof obowiązujący w dacie nabycia nieruchomości i praw majątkowych.

I. Nieruchomości i prawa majątkowe nabyte do 31 grudnia 2006r.

Zgodnie z przepisem przejściowym, zawartym w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o zmianie ustawy o pdof oraz zmianie niektórych innych ustaw (*Dz.U.Nr217, poz.1588*), do przychodu (dochodu) z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, nabytych lub wybudowanych (oddanych do użytkowania) do 31 grudnia 2006r. stosuje się zasady, określone w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych w brzmieniu obowiązującym przed 1 stycznia 2007r.

Zgodnie z tymi zasadami opodatkowaniu podlega:

- 1) przychód uzyskany z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych w wysokości 10% tego przychodu, bez pomniejszania przychodu o wydatek na nabycie zbywanej nieruchomości,
- 2) podatek jest płatny bez wezwania w terminie 14 dni od dnia dokonania odpłatnego zbycia na rachunek urzędu skarbowego właściwego według miejsca zamieszkania podatnika dokonującego odpłatnego zbycia,
- 3) w terminie płatności podatku należy złożyć deklarację PIT- 23, informującą o wielkości osiągniętego przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości, objętego zryczałtowanym podatkiem dochodowym.

Przykład 5

Pan Krzysztof nabył na własność lokal mieszkalny w 2006r. W dniu 31 lipca 2011r. sprzedał przedmiotową nieruchomość za kwotę 300 000 zł. W terminie 14 dni od dnia odpłatnego zbycia, w naszym przykładzie

najpóźniej do 14 sierpnia 2011r. Pan Krzysztof musi zapłacić podatek w wysokości 10% przychodu, czyli 30.000zł i najpóźniej w terminie płatności tego podatku złożyć deklarację PIT-23.

Warunki uprawniające do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania przychodu 10% podatkiem:

- 1) wydatkowanie uzyskanego przychodu, nie później niż w okresie 2 lat od dnia odpłatnego zbycia na nabycie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej m.in:
 - a) budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku,
 - b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - c) gruntu pod budowę budynku mieszkalnego,
 - d) na budowę, rozbudowę albo remont lub modernizację własnego budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego,
 - e) na spłatę kredytu lub pożyczki mieszkaniowej.
- 2) złożenie w urzędzie skarbowym terminie 14 dni od dokonania odpłatnego zbycia oświadczenia informującego o tym, że przychód uzyskany ze zbycia nieruchomości zostanie wydatkowany w ciągu 2 lat od daty sprzedaży na cele mieszkaniowe enumeratywnie wskazane w ustawie o pdof w art.21 ust.1 pkt. 32 lit.a lub e ustawy w brzmieniu obowiązującym do 31 grudnia 2006r.
- 3) złożenie w urzędzie skarbowym w terminie 14 dni od dokonania odpłatnego zbycia deklaracji PIT-23 i zaznaczenie m.in. w polu 47 kwoty przychodu zwolnionego z opodatkowania w związku z zamiarem przeznaczenia go na cele mieszkaniowe enumeratywnie wymienione w art.21 ust.1 pkt.32 lit.a lub lit.e ustawy o pdof w brzmieniu obowiązującym do 31 grudnia 2006r.

W przypadku, gdy zadeklarowane wydatki na cele mieszkaniowe nie zostaną poniesione, wówczas podatek jest płatny najpóźniej po upływie 2 lat wraz z odsetkami naliczanymi od terminu płatności podatku do dnia zapłaty, w wysokości połowy odsetek za zwłokę pobieranych od zaległości podatkowych. Podatek ten jest obliczany od kwoty niewydatkowanej w okresie dwóch lat. Natomiast po upływie dwóch lat odsetki naliczane są w pełnej wysokości odsetek za zwłokę od zaległości podatkowych.

Przykład 6.

Pan Krzysztof (patrz przykład 5) złożył w urzędzie skarbowym właściwym ze względu na swoje miejsce zamieszkania w dniu 5 sierpnia 2011r. oświadczenie, iż kwotę 300 000 zł uzyskaną ze sprzedaży mieszkania w terminie 2 lat przeznaczy na zakup gruntu i na budowę domu mieszkalnego. W tym samym terminie złożył deklarację PIT-23 wpisując w odpowiednim polu deklaracji kwotę, którą zamierza przeznaczyć na zakup gruntu i budowę domu mieszkalnego t.j. 300 000 zł. Jeżeli zgromadzi w okresie 2 lat faktury potwierdzające wydatkowanie tej kwoty na cele określone w oświadczeniu, nie zapłaci podatku z tytułu odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego nabytego w 2006r.

Uwaga: w roku 2012 nieruchomości nabyte w roku 2006 można będzie sprzedać bez podatku i składania jakichkolwiek deklaracji i oświadczeń, ponieważ odpłatne zbycie będzie następowało po upływie 5 lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło ich nabycie.

II. Nieruchomości i prawa majątkowe nabyte w okresie 1 stycznia 2007r. do 31 grudnia 2008r.

Ustawodawca ponownie od 1 stycznia 2007 roku zmienił ustawą z dnia 16 listopada 2006r (*Dz. U. Nr 217, poz. 1588*) zasady opodatkowania przychodów (dochodów) z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych. Nowe zasady opodatkowania dochodu (przychodu) z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw dotyczą tylko tych, które zostały nabyte lub wybudowane (oddane do użytkowania) po dniu 31 grudnia 2006r.

Zgodnie z tymi zasadami opodatkowaniu podlega:

- 1) faktycznie osiągnięty dochód - stanowiący różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw a kosztami, powiększona o sumę odpisów amortyzacyjnych dokonanych od zbywanych nieruchomości i praw. Oznacza to, iż zbywca ma możliwość uzyskania przychód pomniejszy o koszty uzyskania przychodu, o których mowa w art.22 ust.6c-6e ustawy o pdof w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2007r.
- 2) podatek w wysokości 19% dochodu wyliczonego jak w pkt.1 płatny jest w terminie złożenia zeznania za rok podatkowy, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.

- 3) w terminie płatności podatku, czyli do 30 kwietnia roku następnego po roku w którym nastąpiło odpłatne zbycie należy złożyć deklaracje - zeznanie podatkowe na druku PIT-36, PIT-36 L lub PIT-38. Wpisujemy w odpowiednim polu wymienionych deklaracji tylko podatek podlegający wpłacie do urzędu skarbowego. Nie wpisujemy przychodu, kosztów jego uzyskania ani dochodu.

Przykład 7

Pani Anna nabyła w roku 2008 lokal mieszkalny za 250 000 zł. Przedmiotowy lokal sprzedała w listopadzie 2009r. za 300 000 zł. Dochód z tytułu sprzedaży wyniósł 50 000 zł. (300 000 zł - 250 000 zł) Musi zapłacić 19 % podatku od dochodu, czyli 9 500 zł. (50 000zł x 19%) w terminie do 30 kwietnia 2010r i wykazać w zeznaniu podatkowym na druku PIT- 36 lub PIT-36 L lub PIT-38.

Warunki uprawniające do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania dochodu w wysokości 19% podatku.

Zgodnie z art.21 ust.1 pkt.126 ustawy o pdof obowiązującej od 1 stycznia 2007 do 31 grudnia 2008r. wolne od podatku dochodowego są przychody ze sprzedaży:

- 1) budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w budynku,
- 2) lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu,
- 3) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie,
- 4) prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie.

Zwolnienie od podatku obowiązuje jeżeli podatnik był zameldowany w budynku lub lokalu na pobyt stały przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy przed datą zbycia i złożył odpowiednie oświadczenie w urzędzie skarbowym, iż spełnia warunki do skorzystania ze zwolnienia w związku z zameldowaniem w zbywanym lokalu przez okres 12 miesięcy.

Zgodnie z art.8 ust.3 ustawy z dnia 6 listopada 2008r. o pdof (*Dz.U. Nr 209, poz.1316*) terminem do złożenia oświadczenia, jest termin złożenia zeznania za rok podatkowy, w którym nastąpiło zbycie.

Przykład 8

Pan Andrzej kupił mieszkanie w maju 2007r. i od tego czasu był w nim zameldowany na pobyt stały. Sprzedał je w lipcu 2011r. Dzięki meldunkowi trwającemu ponad 12 miesięcy może skorzystać z ulgi i nie zapłacić podatku. Na złożenie zeznania ma czas do 30 kwietnia 2012r. W tym samym terminie musi złożyć w urzędzie skarbowym właściwym ze względu na miejsce zamieszkania oświadczenie, że był zameldowany w zbywanym lokalu ponad 12 miesięcy. Przepisy nie przewidują dla dokonania tej czynności odrębnego druku. Można napisać takie oświadczenie samodzielnie.

Przepisy nie określają, w jakim dokładnie okresie należy być zameldowanym. Oznacza to, że każdy roczny okres zameldowania uprawnia do zwolnienia zapłaty podatku dochodowego w wysokości 19% od uzyskanego dochodu z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości.

Przykład 9.

Pan Jerzy otrzymał mieszkanie w spadku po rodzicach w październiku 2008r. Był w nim zameldowany na pobyt stały w latach 1994 do 2006r. kiedy mieszkał wspólnie z rodzicami. To wystarczy by skorzystać z ulgi meldunkowej i sprzedać je teraz bez podatku.

Warto pamiętać, że przypadku sprzedaży nieruchomości otrzymanej w spadku, datą nabycia tej nieruchomości jest data otwarcia spadku, czyli data śmierci spadkodawcy, a nie data postanowienia sądu o nabyciu spadku.



III. Nieruchomości i prawa majątkowe nabyte po 31 grudnia 2008r.

Kolejna zmiana, która weszła w życie 1 stycznia 2009r., na mocy ustawy z dnia 6 listopada 2008r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 209, poz.1316) spowodowała likwidację ulgi z tytułu zameldowania na pobyt stały w okresie 12 miesięcy z zachowaniem praw nabytych.

Zgodnie z tymi zasadami opodatkowaniu podlega:

- dochód z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw stanowiący zgodnie z art.30e ust.2 ustawy o pdof różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw określonym w art.19, a kosztami określonymi zgodnie z art.22 ust.6c i 6d, powiększona o sumę odpisów amortyzacyjnych o których mowa w art.22 h ust.1 pkt.1, dokonywanych od zbywanych nieruchomości i praw.
- podatek w wysokości 19 % od dochodu wyliczonego jak w pkt.1 płatny jest w terminie złożenia zeznania podatkowego za rok kalendarzowy, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.
- w terminie płatności podatku t.j. do 30 kwietnia roku następnego po roku, w którym nastąpiło odpłatne zbycie nieruchomości należy złożyć deklarację – roczne zeznanie podatkowe na druku PIT-39.

Warunki uprawniające do skorzystania ze zwolnienia opodatkowania dochodu w wysokości 19%:

- 1) Zgodnie z art.21 ust.1 pkt.131 oraz art.21 ust.25-28 ustawy o pdof. w brzmieniu od 1 stycznia 2009r. wolne są od opodatkowania dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art.30e, w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodach z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli począwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie dwóch lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości i praw został wydatkowany na własne cele miesz-

kaniowe; udokumentowane wydatki poniesione na te cele uwzględnia się do wysokości przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych.

Przykład sposobu liczenia dochodu podlegającego zwolnieniu z podatku:

Przychód z odpłatnego zbycia:	200 000zł
Koszty uzyskania przychodu:	150 000zł
Dochód:	50 000zł
Wydatki poniesione na cele mieszkaniowe w okresie 2 lat od zbycia:	180 000zł
Dochód podlegający zwolnieniu 50 000zł x 180 000zł / 200 000zł :	45 000zł
Dochód podlegający zwolnieniu wynosi:	45 000zł
Dochód, który należy opodatkować:	5 000zł

- 2) zgodnie z art.25-28 ustawy o pdof za wydatki na cele mieszkaniowe, których poniesienie skutkuje zwolnieniem z opodatkowania uważa się m.in. wydatki poniesione na:
 - nabycie budynku mieszkalnego,
 - nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego,
 - budowę, adaptacje, remont budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego,
 - wydatki na spłatę kredytu oraz odsetek od niego, w tym kredytu refinansowego i konsolidacyjnego, zaciągniętego na sfinansowanie własnych potrzeb mieszkaniowych pod warunkiem, że kredyt zaciągnięty był przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia,
 - wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe określone powyżej mogą być ponoszone na terytorium Rzeczypospolitej, w państwach członkowskich Unii Europejskiej, państwach należących do Europejskiego obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej. Warunkiem jest istnienie podstawy prawnej, wynikającej z umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska.
- 3) po zakończeniu roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie nieruchomości i praw majątkowych, w terminie do 30 kwietnia,

należy złożyć zeznanie roczne PIT-39, w którym w odpowiednich polach wykazuje się dochody zwolnione z opodatkowania bez względu na to, czy zostały już poniesione, czy też zostaną poniesione po złożeniu zeznania.

- 4) jeżeli, w ustawowym (dwuletnim terminie) wykazane w zeznaniu PIT – 39 dochody zwolnione z opodatkowania nie zostaną wydatkowane na cele mieszkaniowe lub będą wydatkowane w kwocie niższej, należy złożyć korektę zeznania i zapłacić podatek wraz z odsetkami. Odsetki nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności, czyli po upływie terminu do złożenia zeznania za rok podatkowy, w którym uzyskano przychód z odpłatnego zbycia, do dnia zapłaty podatku włącznie, w wysokości pełnych odsetek pobieranych od zaległości podatkowych.

Kończąc opis niełatwych w przedstawionym zakresie regulacji podatkowych należy pamiętać, że dokonując odpłatnej dostawy nieruchomości i praw majątkowych powinniście Państwo zwrócić uwagę na następujące kwestie:

- 1) czy upłynął pięcioletni okres posiadania nieruchomości lub praw majątkowych?
- 2) w jakim stanie prawnym obowiązywania ustawy o pdof nabyliście przedmiotową nieruchomość?

Zdaję sobie sprawę, że nie sposób omówić wszystkich zagadnień związanych z odpłatnym opodatkowaniem nieruchomości i praw majątkowych podatkiem dochodowym od osób fizycznych. Mam jednak nadzieję, że zapoznanie się z opisanymi powyżej zasadami stosowania zwolnień z opodatkowania podatkiem dochodowym sprzedaży tych nieruchomości pomoże Państwu optymalizować także własne rozliczenia podatkowe.

