

STARE I NOWE ZASADY OPODATKOWANIA PODATKIEM DOCHODOWYM OD OSÓB FIZYCZNYCH ODPLATNEGO ZBYCIA NIERUCHOMOŚCI I PRAW MAJĄTKOWYCH

(niniejsza broszura opisuje wyłącznie sprzedaż nieruchomości i praw majątkowych, niezwiązaną z prowadzoną działalnością gospodarczą.)

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176 ze zm.)
- Ustawa z dnia z dnia 16.11.2006 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 217, poz. 1588)
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 ze zm.).

Stan prawny na dzień 1.06.2008 r.

Zgodnie z **art. 10 ust. 1 pkt 8 a) – c)** ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych **źródłem przychodów jest odpłatne zbycie:**

- 1) nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości,
 - 2) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
 - 3) prawa wieczystego użytkowania gruntów
- jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości (pkt 1) i praw majątkowych (pkt 2 i 3) **przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie.**

Odpłatne zbycie – to sprzedaż, zamiana i inne odpłatne (tzn. za wynagrodzeniem) rozporządzenie nieruchomością lub prawem majątkowym przenoszącym własność na drugi podmiot.

Nieruchomość - części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (**grunty**), jak również **budynki** trwale z gruntem związane lub części takich budynków, **jeżeli** na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności (art. 46 kodeksu cywilnego).

Budynki i budowle wzniesione na gruncie stanowią własność właściciela gruntu bez względu na to, kto je wybudował. Nie stanowią odrębnego od gruntu przedmiotu własności.

Od tej ogólnej zasady przepisy szczególne przewidują wyjątki. W pewnych wypadkach określonych w tych przepisach niektóre trwale z gruntem związane **budynki lub ich części stanowią** lub mogą stanowić **odrębny od gruntu przedmiot własności**. Takie budynki i ich części są także nieruchomościami, które w odróżnieniu od nieruchomości gruntowych określa się jako **nieruchomości budynkowe**. W aktualnym stanie prawnym ze względu na treść art. 235 § 1 kc odrębną własność mogą stanowić budynki wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego oddanym osobom fizycznym **w użytkowanie wieczyste**.

Odrębnymi nieruchomościami mogą być również części budynków, takie jak **lokale**. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu mogą stanowić odrębne nieruchomości.

Prawa majątkowe – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, prawo wieczystego użytkowania gruntów.

Uwaga! Odpłatne zbycie nieruchomości oraz prawa majątkowego **po upływie ww. okresu pięcioletniego** powoduje, że uzyskane z tego tytułu przychody **nie podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym**.

Jak liczyć termin pięcioletni w przypadku:

1. Zbycia nieruchomości, na której wybudowano budynek

Bieg terminu pięcioletniego, określonego w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, **nie może być liczony odrębnie dla nabycia własności gruntu oraz dla wybudowanego na tym gruncie budynku, stanowiącego jego część składową**. Bieg tego terminu liczony jest od daty nabycia własności gruntu, a **data wybudowania budynku nie ma znaczenia**.

2. Zbycia prawa użytkowania wieczystego wraz z wybudowanym budynkiem

W tym przypadku będziemy mieli do czynienia z dwoma okresami pięcioletnimi, ponieważ budynek wybudowany na takim gruncie stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności. **Bieg terminu pięcioletniego, należy więc liczyć odrębnie dla budynku wybudowanego na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym i odrębnie dla gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym.**

3. Zbycia gruntu, oddanego pierwotnie w użytkowanie wieczyste, przekształcone następnie we własność

Jeżeli będziemy sprzedawać grunt, w stosunku do którego przysługiwało nam prawo użytkowania wieczystego, które następnie zostało przekształcone we własność, termin pięcioletni liczony będzie od końca roku kalendarzowego, w którym oddano grunt w użytkowanie wieczyste lub od końca roku kalendarzowego, w którym nabyto prawo użytkowania wieczystego.

4. Zbycia nieruchomości tj. gruntu wraz z wybudowanym budynkiem na gruncie stanowiącym własność po przekształceniu z prawa wieczystego użytkowania

Termin pięcioletni liczymy od końca roku, w którym oddano grunt w użytkowanie wieczyste lub nabyto prawo wieczystego użytkowania.

5. Zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przekształconego w odrębną własność

Również w przypadku nabycia przez podatnika spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przekształconego następnie w odrębną własność, w trybie ustawy z dnia 19 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) termin pięcioletni powinien być liczony od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

6. Zbycia prawa wieczystego użytkowania z rozpoczętą budową

W tym przypadku będziemy mieli do czynienia z dwoma źródłami przychodu. Odpłatne zbycie prawa wieczystego użytkowania gruntu jest przychodem w rozumieniu art. 10 ust. 8 pkt c) ustawy. Termin pięcioletni liczymy od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie prawa użytkowania wieczystego. Natomiast nakłady poczynione na tym prawie

w postaci rozpoczętej budowy budynku będą stanowić przychód z praw majątkowych, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 i art. 18 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. W tym przypadku termin pięcioletni nie ma znaczenia.

Ustalenie przychodu – art. 19 ustawy

Przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych jest ich **wartość wyrażona w cenie określonej w umowie**, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia.

Jeżeli jednak cena, bez uzasadnionej przyczyny, znacznie **odbiega od wartości rynkowej** tych rzeczy lub praw, **przychód ten określa organ podatkowy lub organ kontroli skarbowej w wysokości wartości rynkowej**. Jednakże organy te najpierw wezwą strony umowy do zmiany tej wartości lub wskazania przyczyn uzasadniających podanie ceny znacznie odbiegającej od wartości rynkowej.

Dopiero w razie nieudzielenia odpowiedzi, niedokonania zmiany wartości lub niewskazania przyczyn, które uzasadniały podanie niższej wartości, organy podatkowe określą tą wartość z uwzględnieniem **opinii biegłych**.

Zbywający ponosi koszty sporządzenia opinii biegłego, jeżeli wartość ustalona w ten sposób odbiega co najmniej o 33% od wartości wyrażonej w cenie.

Wartość rynkowa – jest określana na podstawie cen rynkowych stosowanych w obrocie rzeczami lub prawami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem w szczególności ich stanu i stopnia zużycia oraz czasu i miejsca odpłatnego zbycia.

Uwaga! Przychodem z odpłatnego zbycia w drodze zamiany nieruchomości lub praw majątkowych u każdej ze stron umowy przenoszącej własność jest **wartość nieruchomości lub prawa zbywanego w drodze zamiany**.

Przychody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych nie łączą się z pozostałymi przychodami i podlegają opodatkowaniu 10% zryczałtowanym podatkiem od przychodu (dotyczy nieruchomości i praw majątkowych nabytych przed 1.01.2007 r.) lub 19% podatkiem od dochodu (dotyczy nieruchomości i praw majątkowych nabytych po 31.12.2006 r.).

Z dniem 1 stycznia 2007 r. wprowadzono do ustawy o podatku dochodowym istotne zmiany w zakresie opodatkowania przychodów z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych. Przede wszystkim zmianie uległa podstawa opodatkowania tj. opodatkowaniu

podlega dochód a nie przychód i zmieniła się stawka podatku z 10% na 19%. Wprowadzono również nowe zwolnienie z opodatkowania, które ma jednak zastosowanie wyłącznie do nieruchomości i praw majątkowych nabytych po 31.12.2006 r. Szczegółowe omówienie „starych” i „nowych” zasad opodatkowania znajduje się poniżej.

I. Ustalenie podatku z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych nabytych przed 1.01.2007 r. stosuje się zasady opodatkowania **obowiązujące do 31 grudnia 2006 r. tzw. STARE ZASADY** – co wynika z **art. 7. ust. 1** ustawy z dnia 16.11.2006 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 217, poz. 1588)

„Do przychodu (dochodu) z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ustawy wymienionej w art. 1, nabytych lub wybudowanych (oddanych do użytkowania) do dnia 31 grudnia 2006 r., stosuje się zasady określone w ustawie wymienionej w art. 1, w brzmieniu obowiązującym przed dniem 1 stycznia 2007 r.”

Zbywca płaci zryczałtowany podatek dochodowy w wysokości **10% uzyskanego przychodu** (tj. ceny uzyskanej za nieruchomość, pomniejszonej o koszty odpłatnego zbycia) - **art. 28** ustawy w brzmieniu obowiązującym do końca 2006 r.

Koszty odpłatnego zbycia to m.in. opłata notarialna, opłata skarbową, opłata sądowa, koszty pośrednika obrotu nieruchomościami w wysokości faktycznie poniesionych.

Termin zapłaty i miejsce wykazania w deklaracji

Podatek ten jest płatny bez wezwania w **terminie 14 dni** od dnia dokonania odpłatnego zbycia (podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność) na rachunek urzędu skarbowego, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania podatnika. Osoba, która sprzedaje nieruchomość lub prawo majątkowe składa w tym samym terminie deklarację **PIT – 23**.

Uwaga! Ponieważ przychodu nie pomniejszamy o poniesione koszty nabycia, podatek jest należny również w przypadku gdy cena zbycia nieruchomości lub prawa majątkowego jest niższa od ceny ich nabycia.

Konsekwencje podania nieprawdziwych danych w deklaracji PIT-23, zwłoki w zapłacie podatku lub złożenia po terminie ww. deklaracji

Podanie danych niezgodnych z rzeczywistością w deklaracji PIT-23 i przez to narażenie na uszczuplenie podatku stanowi odpowiednio przestępstwo skarbowe lub wykroczenie skarbowe. Odprowadzenie podatku po upływie wskazanego ustawą terminu również może stanowić wykroczenie skarbowe, a dodatkowo będzie należało uiścić odsetki za zwłokę. Ponadto złożenie po terminie deklaracji PIT-23 także stanowi wykroczenie skarbowe.

Uwaga! Dochodu (przychodu) ze zbycia nieruchomości nie należy wykazywać w rocznym zeznaniu podatkowym.

Zwolnienia z obowiązku zapłaty podatku (podstawa prawna – ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych w brzmieniu obowiązującym do 31.12.2006 r.)

Wolne od podatku dochodowego są przychody uzyskane **ze sprzedaży** nieruchomości i praw majątkowych – **art. 21 ust. 1 pkt 32 lit. a)-e) tj.**

- a) **w części wydatkowanej** nie później niż w okresie **dwóch lat** od dnia sprzedaży:
- o na nabycie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem,
 - o na nabycie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie,
 - o na nabycie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej gruntu lub udziału w gruncie, prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie przeznaczonych pod budowę budynku mieszkalnego, w tym również gruntu lub udziału w gruncie albo prawa wieczystego użytkowania gruntu lub udziału w takim prawie z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego,
 - o na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remont lub modernizację własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego, położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,
 - o na rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub adaptację - na cele mieszkalne - własnego budynku niemieszkalnego, jego części, własnego lokalu niemieszkalnego

lub własnego pomieszczenia niemieszkalnego, położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,

- b) **w całości** - jeżeli sprzedaż nastąpiła w celu uzyskania, **w zamian** za te nieruchomości lub prawa, spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo budynku mieszkalnego lub jego części,
- c) **w całości** - jeżeli sprzedaż nastąpiła w wykonaniu lub w związku z **wielostronną umową o zamianie** tych budynków lub praw do lokali,
- d) **w całości** - jeżeli ich **nabycie** nastąpiło w drodze **spadku** lub **darowizny**,
- e) **w części wydatkowanej**, nie później niż w okresie **dwóch lat** od dnia sprzedaży, na **spłatę kredytu lub pożyczki**, a także odsetek od kredytu lub pożyczki zaciągniętych na cele o których mowa w lit. a) w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w tym również na spłatę kredytu lub pożyczki oraz odsetek od tego kredytu lub pożyczki zaciągniętych przed dniem uzyskania tych przychodów.

Wolne od podatku dochodowego są przychody uzyskane **z zamiany** nieruchomości i praw majątkowych – **art. 21 ust. 1 pkt 32a lit. a)-c) tj.**

- a) budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, lub
- b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, lub udziału w tych prawach, lub
- c) gruntu, udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z budynkiem lub lokalem wymienionym lit. a)
- jeżeli przedmiotem zamiany są wyłącznie znajdujące się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej nieruchomości i prawa wymienione w lit. a)-c).

Kiedy zwolnienie nie przysługuje- art. 21 ust. 2 i 2a ustawy

- 1) jeżeli budowa i sprzedaż budynków i lokali oraz sprzedaż gruntów i prawa wieczystego użytkowania gruntów **jest przedmiotem działalności gospodarczej podatnika**,
- 2) jeżeli przychód ze sprzedaży lub zamiany **jest wydatkowany na:**
 - nabycie gruntu lub udziału w gruncie, prawa wieczystego użytkowania gruntu lub udziału w takim prawie, budynku, jego części lub udziału w budynku, lub

- budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, modernizację, adaptację lub remont budynku albo jego części

- przeznaczonych na cele rekreacyjne,

- 3) jeżeli przychód ze sprzedaży nieruchomości i praw **majątkowych stanowi przychód z pozarolniczej działalności gospodarczej lub z działów specjalnych produkcji rolnej;**

Uwaga! Podatnicy którzy korzystają z tzw. **ulgi odsetkowej** uregulowanej w art. 26b ustawy (w brzmieniu obowiązującym do końca 2006 r.) nie mogą korzystać ze zwolnienia o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 32 lit. e) tj. zwolnienia z opodatkowania przychodu ze sprzedaży nieruchomości i praw majątkowych **w części wydatkowanej**, nie później niż w okresie **dwóch lat** od dnia sprzedaży, na **spłatę kredytu lub pożyczki**, a także odsetek od kredytu lub pożyczki zaciągniętych na cele o których mowa w lit a) art. 21 ust. 1 pkt 32 w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w tym również na spłatę kredytu lub pożyczki oraz odsetek od tego kredytu lub pożyczki zaciągniętych przed dniem uzyskania tych przychodów.

Jak skorzystać ze zwolnienia – art. 28 ust. 2a ustawy

W terminie 14 dni od dokonania sprzedaży nieruchomości i praw majątkowych oprócz deklaracji PIT – 23 **należy złożyć oświadczenie** (nie ma urzędowego druku, więc może być dowolna forma), że przychód przeznaczony zostanie na cele mieszkaniowe określone w art. 21 ust. 1 pkt 32 lit. a) lub lit. e) ustawy.

Należy jednak zaznaczyć, iż niezłożenie oświadczenia w terminie 14 dni od daty sprzedaży nie wyłącza możliwości zwolnienia uzyskanego przychodu z podatku, jeżeli podatnik w terminie określonym w art. 21 ust. 1 pkt 32 lit. a) wyda uzyskane pieniądze na cele określone w tym przepisie. Złożenie oświadczenia wyłącza możliwość wydania przez organ podatkowy decyzji określającej wysokość zobowiązania podatkowego w stosunku do podatnika, który takie oświadczenie złożył, przez okres, w którym ma on prawo wydatkować uzyskany przychód na cele mieszkaniowe. Dlatego też osoba, która takiego oświadczenia nie złożyła i nie zapłaciła w terminie 14 - dniowym podatku z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości musi liczyć się z tym, że organ podatkowy może wszcząć postępowanie w celu wydania decyzji określającej wysokość zobowiązania.

Uwaga!

Warunkiem skorzystania ze zwolnienia od podatku dochodowego dochodu ze sprzedaży nieruchomości i praw majątkowych wymienionych w ustawie jest wyłącznie wydatkowanie otrzymanych środków pieniężnych na cele określone w art. 21 ust. 1 pkt 32 lit. a) lub lit e) ustawy, to jest m.in. na nabycie gruntu i budowę własnego budynku mieszkalnego.

Z istoty rozwiązania zawartego w art. 21 ust. 1 pkt 32 lit. a) ustawy wynika, że aby kwota uzyskana ze sprzedaży mogła być przeznaczona, np. na nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, sprzedaż ta powinna nastąpić wcześniej lub co najmniej jednocześnie z poniesieniem wydatku na to nabycie. W określonych przypadkach zwolnieniem, o którym mowa, mogą być objęte również przychody uzyskane na poczet ceny sprzedaży (zadatek, przedpłata) i wydatkowane na nabycie prawa do lokalu przed zawarciem definitywnej umowy sprzedaży, jeżeli ich otrzymanie przez sprzedawcę zostało udokumentowane w sposób przyjęty w obrocie cywilnoprawnym.

Jeżeli okoliczność wcześniejszego otrzymania części ceny umówionej z tytułu sprzedaży nieruchomości zostanie udokumentowana zawartą umową przedwstępną oraz potwierdzona definitywną umową sprzedaży w formie aktu notarialnego, kwoty uzyskane z tego tytułu przez sprzedawcę i wydatkowane, np. na wkład budowlany lub mieszkaniowy do spółdzielni mieszkaniowej, korzystają ze zwolnienia od podatku dochodowego na warunkach określonych w powołanym przepisie art. 21 ust. 1 pkt 32 lit. a) ustawy.

Dla skorzystania z przysługującego zwolnienia istotne jest zachowanie dwuletniego terminu wydatkowania środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości i praw majątkowych. Momentem wydatkowania jest data faktycznego wydatkowania przychodu, np. data dokonania wpłat do spółdzielni mieszkaniowej, data dokonania przedpłaty na poczet ceny określonej w umowie przedwstępnej i umowie sprzedaży (pod warunkiem sfinalizowania oraz właściwego udokumentowania tj. zawarcia w formie aktu notarialnego, transakcji). Przepis art. 21 ust. 1 pkt 32 lit. a) wiąże bowiem skutek prawny w postaci zwolnienia określonego przychodu od podatku dochodowego nie z faktem zawarcia umowy, lecz z terminem wydatkowania środków pieniężnych określonych w tej umowie.

Konsekwencje niewydatkowania przychodu na cele mieszkaniowe – art. 28 ust. 3 ustawy
(w brzmieniu obowiązującym do końca 2006 r.)

Podatnicy, którzy zadeklarowali wydatkowanie pieniędzy na określony cel w okresie dwóch lat i nie zdołali w tym czasie wydatkować uzyskanego przychodu (całego lub jego części) na ten cel powinni:

- następnego dnia po upływie okresu dwóch lat **wpłacić** do urzędu skarbowego:
 - **kwotę należnego od sprzedaży podatku;**
 - **odsetki za zwłokę** od terminu płatności podatku (14 dni od daty zbycia) do dnia, w którym upłynęły dwa lata, licząc od dnia sprzedaży - **w wysokości połowy odsetek** za zwłokę pobieranych od zaległości podatkowych;
- **pełne odsetki za zwłokę** za każdy następny dzień zwłoki po upływie dwóch lat od daty sprzedaży.

Niewydatkowanie kwoty przychodu na cele mieszkaniowe, **nie podlega** żadnej **karze**, jedyną dolegliwością jest obowiązek uiszczenia odsetek za zwłokę.

Uwaga !

Jeżeli podatnik odprowadził 10% podatek dochodowy z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, a wydatkował w ww. terminie pieniądze na wskazany cel mieszkaniowy, może wnieść do urzędu skarbowego **wniosek o stwierdzenie nadpłaty w trybie art. 75 § 2 Ordynacji podatkowej.**

Termin przedawnienia

Zgodnie z art. 70 § 1 Ordynacji podatkowej zobowiązanie podatkowe przedawnia się z upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym upłynął termin płatności podatku.

Termin płatności zobowiązania w zryczałtowanym podatku dochodowym z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych upływa w 14 dniu od dnia dokonania odpłatnego zbycia. Z końcem roku kalendarzowego, w którym upłynął ten termin, rozpoczyna swój bieg pięcioletni okres przedawnienia w tym podatku i jest niezależny od złożenia oświadczenia o przeznaczeniu uzyskanego przychodu na cele warunkujące zwolnienie podatkowe.

II. Ustalenie podatku z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych nabytych po 31.12.2006 r. tzw. NOWE ZASADY - zmiany do ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wprowadzono ustawą z dnia 16.11.2006 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 217, poz. 1588).

Odpłatne zbycie nieruchomości i praw majątkowych - nabytych po 31.12.2006 r. - podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym – na podstawie **art. 30e** ustawy tj. **zbywca płaci** podatek dochodowy w wysokości **19% dochodu**.

Podstawą obliczenia podatku jest dochód, będący **różnicą pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych, a kosztami uzyskania przychodu** ustalonymi zgodnie z **art. 22 ust. 6c) i 6d) ustawy**, powiększoną o sumę odpisów amortyzacyjnych, dokonanych od zbywanych nieruchomości lub praw.

Przychód ustala się tak jak w poprzedniej regulacji tj. na podstawie art. 19 ustawy (przepis ten nie uległ zmianie, zagadnienie omówione szerzej na początku opracowania), natomiast **koszty uzyskania przychodu stanowią** udokumentowane koszty nabycia lub wytworzenia (m.in. np. zapłacona cena wynikająca z aktu notarialnego, wydatki na budowę itp).

Ponadto przepisy pozwalają na **zaliczenie do kosztów udokumentowanych nakładów**, które **zwiększyły wartość nieruchomości lub praw majątkowych** poniesionych w czasie ich posiadania (np. wydatki na modernizację lokalu). Wysokość tych nakładów ustala się na podstawie faktur VAT oraz dokumentów stwierdzających poniesienie opłat administracyjnych.

Należy też pamiętać, że koszty nabycia lub koszty wytworzenia są corocznie podwyższane, począwszy od roku, w którym nastąpiło nabycie lub wytworzenie zbywanych nieruchomości i praw majątkowych, do roku poprzedzającego rok podatkowy, w którym nastąpiło ich zbycie, w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów roku podatkowego w stosunku do tego samego okresu roku ubiegłego, ogłaszanemu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” (**koszty podwyższane co roku o stopień inflacji**).

Jak liczyć koszty w przypadku nabycia nieruchomości w drodze darowizny, spadku lub w inny nieodpłatny sposób

Ponieważ nabycie nieruchomości i praw majątkowych nastąpiło nieodpłatnie tj. nie zapłacono ceny, kosztem z tytułu odpłatnego zbycia będą tylko **udokumentowane nakłady** poczynione w czasie ich posiadania, które zwiększyły wartość nieruchomości i praw majątkowych, oraz **kwota zapłaconego podatku od spadków i darowizn**, jednakże w takiej części, w jakiej wartość zbywanej nieruchomości lub prawa przyjęta do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn odpowiada łącznej wartości nieruchomości i praw majątkowych przyjętej do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn.

Termin zapłaty i miejsce wykazania w deklaracji podatkowej

Podatek dochodowy wykazuje się w **zeznaniu rocznym: PIT-36** dla osób prowadzących działalność gospodarczą i uzyskujących dochody za pośrednictwem płatnika (poz. 185 lub 186), **PIT-36L** dla osób prowadzących działalność gospodarczą opodatkowaną według 19% stawki podatku (poz. 56), **PIT-38** dla osób uzyskujących przychody z kapitałów pieniężnych m.in. odpłatnego zbycia papierów wartościowych (poz. 36).

Należy pamiętać, że przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych nie łączymy z pozostałymi przychodami, które wykazujemy w zeznaniu podatkowym.

Istotnym jest, że w zeznaniu wpisujemy tylko kwotę podatku, bez innych informacji tj. przychodu i kosztów (takie informacje zawierał dawny PIT-23, którego nie składa się opodatkowując odpłatne zbycie nieruchomości i praw majątkowych na nowych zasadach), podatnik sam oblicza wysokość podatku i wpłaca do urzędu skarbowego **w terminie złożenia tego zeznania** (np. do 30 kwietnia 2009 r. od sprzedaży, która miała miejsce w 2008 r.).

Do zeznania nie dołącza się innych dokumentów związanych z odpłatnym zbyciem nieruchomości.

Zwolnienia z obowiązku zapłaty podatku obowiązujące od 1 stycznia 2007 r. (mają zastosowanie do nieruchomości i praw majątkowych nabytych po 31.12.2006 r.)

Zgodnie z **art. 21 ust. 1 pkt 126** ustawy wolne od podatku dochodowego są **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;
- prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie

jeżeli 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 podatnik był właścicielem lokalu/budynku. W związku z tym zwolniona z podatku będzie również sprzedaż niezwłocznie po zakupie nieruchomości zamieszkałej przez podatnika jeszcze przed jej zakupem (np. mieszkania zakładowego, mieszkania otrzymanego od rodziców w drodze darowizny). Ważne jest aby podatnik był zameldowany w zbywanym budynku czy mieszkaniu przed dokonaniem odpłatnego zbycia.

Warunek zastosowania zwolnienia – art. 21 ust. 21 ustawy

Warunkiem zastosowania zwolnienia jest **złożenie oświadczenia** (nie ma urzędowego druku oświadczenia) w urzędzie skarbowym w terminie **14 dni** od dnia dokonania odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa majątkowego, że podatnik spełnia warunki do zwolnienia. Oświadczenie to składa się w urzędzie skarbowym, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania podatnika.

Oświadczenie **powinno zawierać**:

- imię, nazwisko, adres, NIP ;
- "Niniejszym oświadczam, iż w stosunku do odpłatnego zbycia nieruchomości (... określenie nieruchomości, adres, KW ...) za cenę (kwota ...) spełniam warunki do zwolnienia uzyskanego przychodu z podatku dochodowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 126 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2000 r., Nr 14, poz. 176 ze zm.);"
- podpis podatnika

W przypadku **współwłaścicieli** każdy składa odrębne oświadczenie, niezależnie od tego, czy pozostali współwłaściciele je złożyli lub czy w ogóle spełniają warunki tego zwolnienia.

Uwaga! Przedłużenie terminu do złożenia oświadczenia uprawniającego do korzystania z ulgi „meldunkowej”

Minister Finansów podpisał w dniu 2 kwietnia 2008 r. rozporządzenie w sprawie przedłużenia terminu do złożenia oświadczenia o spełnieniu warunków do zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych przychodów uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości i określonych praw majątkowych.

Rozporządzenie to zgodnie z § 2 weszło w życie z dniem ogłoszenia tj. 9 kwietnia 2008 r. (Dz. U. Nr 59, poz. 361)

W związku z tym podatnicy, którzy w 2008 r. uzyskali przychody z odpłatnego zbycia nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości, a także spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej i nie złożyli w terminie 14 dni oświadczenia, o którym mowa w art. 21 ust. 21 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych mogą złożyć to oświadczenie do dnia 30 kwietnia 2009 r.

UWAGA! Do nieruchomości i praw majątkowych nabytych po 31.12.2006 r. nie mają zastosowania zwolnienia związane z przekazaniem kwot uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości na własne cele mieszkaniowe w okresie dwóch lat od daty uzyskania przychodu. Ulgi te nadal obowiązują tylko w stosunku do nieruchomości nabytych przed 1 stycznia 2007 r.

Termin przedawnienia

Zgodnie z art. 70 § 1 Ordynacji podatkowej zobowiązanie podatkowe przedawnia się z upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym upłynął termin płatności podatku.

Na „nowych zasadach” termin płatności podatku upływa z dniem 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym, w którym nastąpiło odpłatne zbycie. W związku z końcem roku kalendarzowego, w którym upłynął ten termin, rozpoczyna swój bieg pięcioletni okres przedawnienia w tym podatku.

Broszura została opracowana przez Biuro Krajowej Informacji Podatkowej w Toruniu i została zweryfikowana pod względem merytorycznym przez Ministerstwo Finansów.

Broszura ma charakter informacyjny i nie stanowi wykładni prawa.