



Podatek dochodowy z tytułu sprzedaży nieruchomości przez osobę fizyczną

Sprzedaż nieruchomości i praw majątkowych związanych z nieruchomościami (dalej: sprzedaż nieruchomości) rodzi konsekwencje w postaci opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych - zgodnie z przepisami ustawy z 26.07.1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, opublikowanej w Dzienniku Ustaw z 2000 r. nr 14, poz. 176 z późn. zm. - dalej: PIT.

Przez **sprzedaż nieruchomości** należy rozumieć odpłatne zbycie:

- nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości,
- spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
- prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- prawa wieczystego użytkowania gruntów jeśli odpłatne zbycie nie nastąpiło w ramach działalności gospodarczej i zostało dokonane przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie (art. 10 ustawy PIT).

UWAGA!:

Od 01.01.2009 r. zmieniły się zasady opodatkowania.

Najważniejsza zmiana stanu prawnego obowiązującego od 01.01.2007 r. dotyczy likwidacji ulgi meldunkowej.

Do nieruchomości **nabytych przed 01.01.2007 r.** będą miały zastosowanie poprzednie regulacje - pobierany będzie 10% zryczałtowany podatek dochodowy od przychodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości.

Natomiast do nieruchomości **nabytych od 01.01.2007 r. do 31.12.2008 r.** będą miały zastosowanie przepisy dotyczące opodatkowania dochodu w wysokości 19%.

Nowe zasady będą odnosiły się do dochodów uzyskanych ze zbycia nieruchomości **nabywanych po 01.01.2009 r.**

Moment nabycia – data podpisania aktu notarialnego.

Moment wybudowania – data oddania do użytkowania (np. data wydania decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego lub zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu budowy - art. 54 prawa budowlanego).

UWAGA!: Przychód (dochód) z tytułu sprzedaży nieruchomości powstaje tylko wówczas, gdy nieruchomość została **sprzedana przed upływem 5 lat** (licząc od końca roku) od chwili jej nabycia (lub wybudowania). W przypadku sprzedaży nieruchomości po upływie dłuższego czasu od chwili jej nabycia (wybudowania), zobowiązanie podatkowe nie powstanie.

I. Sprzedaż nieruchomości nabytych (wybudowanych) przed 01.01.2007 r.

Do przychodów ze sprzedaży nieruchomości nabytych (wybudowanych) przed 01.01.2007 r. mają zastosowanie przepisy, w myśl których **przychód** ze sprzedaży nieruchomości (pomniejszony o koszty sprzedaży) podlega opodatkowaniu zryczałtowanym **10%** podatkiem.

Podatek ten winien zostać zapłacony bez wezwania w terminie **14 dni** od dnia dokonania odpłatnego zbycia. Wpłaty należy dokonać na rachunek bankowy lub w kasie urzędu skarbowego właściwego według miejsca zamieszkania podatnika.

Przychodu ze sprzedaży nieruchomości nabytych (wybudowanych) przed 01.01.2007 r. nie rozlicza się w zeznaniu rocznym – podatnik powinien złożyć deklarację **PIT-23**.

Przychodem ze sprzedaży nieruchomości jest wartość określona w umowie (z możliwością ustalenia przez organy podatkowe wartości rynkowej nieruchomości, jeśli cena wyrażona w umowie bez uzasadnionych przyczyn znacznie odbiega od wartości rynkowej), pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia. Przychód będzie zatem pomniejszany o koszty notarialne, opłaty skarbowe, prowizje pośredników itp. (wszystkie te koszty uwzględnia się w wysokości wydatków faktycznie poniesionych).

Podatnikom, którzy uzyskają przychód z tytułu sprzedaży nieruchomości nabytych lub wybudowanych przed dniem 01.01.2007 r. nadal będzie przysługiwało prawo do skorzystania ze **zwolnień** określonych w art. 21 ust. 1 pkt 32 ustawy PIT (przepis ten został wykreślony z ustawy w obecnym brzmieniu) – wydatkowanie przychodu z tytułu sprzedaży nieruchomości na **cele mieszkaniowe** w ciągu **2 lat** od dnia sprzedaży będzie powodowało zwolnienie uzyskanego przychodu od podatku.

Jeżeli jednak nie zostaną spełnione warunki takiego zwolnienia (nie wydatkowano całej kwoty lub wydatki nie zostały faktycznie przeznaczone na cele mieszkaniowe), podatek trzeba będzie zapłacić wraz z odsetkami naliczonymi:

- od terminu płatności (który przypada na 14 dzień po sprzedaży) do dnia, w którym upłynęły dwa lata, licząc od dnia sprzedaży – w wysokości połowy odsetek za zwłokę pobieranych od zaległości podatkowych,
- począwszy od następnego dnia po upływie dwóch lat (licząc od dnia sprzedaży) aż do dnia zapłaty – w pełnej wysokości odsetek za zwłokę pobieranych od zaległości podatkowych.

II. Sprzedaż nieruchomości nabytych (wybudowanych) od 01.01.2007 r. do 31.12.2008 r.

Przychody ze sprzedaży nieruchomości, które zostały nabyte, bądź wybudowane w okresie od 01.01.2007 r.

do 31.12.2008 r. są opodatkowane według zasad wprowadzonych do ustawy PIT od 01.01.2007 r..

Najważniejsza zmiana zasad opodatkowania polega na rezygnacji ze zryczałtowanego systemu opodatkowania przychodów z nieruchomości - opodatkowaniu zostały poddane **dochody** ze sprzedaży.

Dochodem jest różnica pomiędzy przychodem ze zbycia nieruchomości a kosztami uzyskania tego przychodu, powiększona o odpisy amortyzacyjne (o ile były dokonywane).

Przychodem jest wartość nieruchomości wyrażona w cenie określonej w umowie, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia (np. koszty notarialne oraz prowizje pośredników w obrocie nieruchomościami) - jeżeli 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.

Koszta uzyskania przychodów ze sprzedaży są udokumentowane koszty nabycia lub udokumentowane koszty wytworzenia, powiększone o udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania. W przypadku gdy sprzedawane nieruchomości zostały nabyte w drodze spadku, darowizny lub w inny nieodpłatny sposób, kosztami uzyskania przychodów są udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania. Koszty w przypadku nabycia nieodpłatnego podwyższa się o kwotę zapłaconego podatku od spadków i darowizn przypadającą na nabytą nieruchomość (proporcjonalnie do całej wartości nabytego w ten sposób majątku).

Wysokość nakładów, o których mowa, ustala się na podstawie faktur oraz dokumentów stwierdzających poniesienie opłat administracyjnych (podatnik nie ma zatem możliwości uwzględnienia nakładów własnej pracy).

Waloryzacja kosztów: zgodnie z regulacjami obowiązującymi od początku 2007 r., koszty nabycia

lub koszty wytworzenia są corocznie podwyższane, począwszy od roku następującego po roku, w którym nastąpiło nabycie lub wytworzenie zbywanych rzeczy lub praw majątkowych, aż 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 (podwyższanie o wskaźnik inflacji).

Dochód - stanowiący różnicę pomiędzy przychodem ze sprzedaży a kosztami uzyskania przychodów ustalonymi w ww. sposób i powiększony o dokonane odpisy amortyzacyjne podlega opodatkowaniu **19% podatkiem** – stawka podatku nie jest uzależniona od wysokości dochodu.

UWAGA! Dochodu powyższego nie łączy się z pozostałymi dochodami opodatkowanymi według skali podatkowej.

Nowe zasady opodatkowania dochodów ze sprzedaży nieruchomości nie przewidują dotychczasowego zwolnienia obejmującego przychód ze sprzedaży nieruchomości, który został w przeciągu 2 lat wydatkowany na określone cele mieszkaniowe. W zamian wprowadzono jednakże **nowe zwolnienie podatkowe**.

Zwolnienie przysługuje w przypadku, gdy sprzedający nieruchomość (budynek, lokal) był w niej **zameldowany** na pobyt **stały** przez okres nie krótszy niż **12 miesięcy** przed datą zbycia (art. 21 ust. 1 pkt 126 ustawy PIT).

UWAGA! Warunkiem skorzystania ze zwolnienia jest złożenie **oświadczenia o spełnieniu warunków do zwolnienia**.

Oświadczenie należy złożyć w urzędzie skarbowym właściwym ze względu na miejsce zamieszkania podatnika w terminie złożenia zeznania.

W przypadku, gdy zbywana nieruchomość lub prawo majątkowe stanowią współwłasność, każdy ze współwłaścicieli zobowiązany jest do złożenia odrębnego oświadczenia.

Imię, nazwisko	Goleniów, 2009-
Adres	
NIP	
Naczelnik Urzędu Skarbowego w Goleniowie	
Oświadczenie o spełnieniu warunków do zwolnienia	
Oświadczam, iż spełniam warunki do zwolnienia z podatku dochodowego od osób fizycznych z tytułu sprzedaży nieruchomości położonej w przy ul., w związku z tym, iż pod wyżej wskazanym adresem byłam (byłem) zameldowana(y) na pobyt stały przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy przed datą zbycia.	
Podpis	

Podatek w wysokości **19%** dochodu płatny jest w terminie złożenia zeznania podatkowego za rok podatkowy, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.

Zeznanie to składane jest **do 30 kwietnia roku** następującego po roku, w którym nastąpiło zbycie na druku **PIT-36** lub **PIT-38**.

III. Sprzedaż nieruchomości nabytych (wybudowanych) po 01.01.2009 r.

Przychody ze sprzedaży nieruchomości, które zostały nabyte, bądź wybudowane po 01.01.2009 r., są opodatkowane na nowych, wprowadzonych z tym dniem, zasadach.

Istotną zmianą jaka weszła w życie z dniem 01.01.2009 r. jest **likwidacja tzw. ulgi meldunkowej**. W jej miejsce pojawia się nowe zwolnienie – tzw. **ulga mieszkaniowa**. Bez zmian pozostają natomiast regulacje dotyczące zasad ustalania dochodu do opodatkowania oraz wysokość podatku (19% dochodu).

Wolne od opodatkowania są dochody, które stanowią iloczyn tego dochodu i udziału wydatków poniesionych

na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych. Zwolnienie przysługuje w przypadku, gdy sprzedający **w ciągu 2 lat** od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie wydatkują przychód z tego tytułu na własne cele mieszkaniowe.

Wydatki na własne cele mieszkaniowe, mogą być ponoszone również poza granicami kraju, w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej. Warunkiem jest jednak istnienie podstawy prawnej z umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub innych ratyfikowanych umów międzynarodowych, których stroną jest Rzeczpospolita Polska.

Po zakończeniu roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, w terminie **do 30 kwietnia**, należy złożyć zeznanie roczne **PIT-39**, w którym zostaną wykazane: dochody uzyskane w roku podatkowym z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych należny podatek dochodowy od dochodu, do którego nie ma zastosowania ulga mieszkaniowa, lub dochody, które są zwolnione ze względu na ulgę mieszkaniową.

Jeżeli w złożonym zeznaniu zostały wykazane dochody zwolnione z opodatkowania, a w ciągu 2 lat nie zostały wypełnione warunki zwolnienia określone w ustawie PIT, wówczas należy złożyć korektę tego zeznania i zapłacić podatek z odsetkami za zwłokę. Odsetki naliczane są od następnego dnia po upływie terminu płatności, tj. po upływie terminu do złożenia zeznania za rok podatkowy, w którym uzyskano przychód z odpłatnego zbycia, do dnia zapłaty podatku włącznie, w wysokości odsetek pobieranych od zaległości podatkowych.

*Naczelnik Urzędu Skarbowego
w Goleniowie*

Dodatkowe informacje można uzyskać:

- Dzwoniąc do Krajowej Informacji Podatkowej:
 - z telefonu stacjonarnego - nr 0 801 055 055
 - z telefonu komórkowego - nr (22) 330 0 330.
- Na stronie internetowej Ministerstwa Finansów: www.mofnet.gov.pl
- Na stronie internetowej Urzędu Skarbowego w Goleniowie: www.us-goleniow.is.szczecin.pl lub: www.izba-skarbowa.szczecin.pl