



Ministerstwo
Finansów



Ministerstwo Finansów
ul. Świętokrzyska 12
00-916 Warszawa

www.finance.mf.gov.pl

**Opodatkowanie
przychodu (dochodu)
z odpłatnego zbycia
nieruchomości**



Opodatkowanie przychodu (dochodu) z odpłatnego zbycia nieruchomości*

Podatek dochodowy od osób fizycznych (zwany dalej PIT) płaci się w przypadku: uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia 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 odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie.

ZASADY ROZLICZEŃ PODATKU DOCHODOWEGO Z ODPŁATNEGO ZBYCIA NIERUCHOMOŚCI

Zasady rozliczenia, wysokość opodatkowania i możliwość skorzystania z ulg podatkowych przy odpłatnym zbyciu nieruchomości i praw majątkowych zależą od daty nabycia (wybudowania) zbywanej nieruchomości lub prawa majątkowego. To skutek dwóch zmian przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Pierwsza zmiana weszła w życie 1 stycznia 2007 r., druga obowiązuje od 1 stycznia 2009 r.

* Stan prawny na dzień 1 stycznia 2013 r.

Data nabycia (wybudowania) zbywanych odpłatnie nieruchomości i praw majątkowych	w okresie od 1 stycznia 2007 r. do 31 grudnia 2008 r.	od 1 stycznia 2009 r.
Do opodatkowania	dochód (przychód — koszty)	dochód (przychód — koszty)
Podatek	19% dochodu	19% dochodu
Ulgi i zwolnienia ¹	tzw. ulga meldunkowa ²	tzw. ulga mieszkaniowa (nowa) ³

I. NIERUCHOMOŚCI NABYTE LUB WYBUDOWANE W OKRESIE OD 1 STYCZNIA 2007 R. DO 31 GRUDNIA 2008 R.

Od 1 stycznia 2007 r. wprowadzono nowe zasady opodatkowania dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, nabytych lub wybudowanych po 31 grudnia 2006 r., oraz wprowadzono nowe zwolnienie z opodatkowania przychodów na podstawie tzw. ulgi meldunkowej.

Opodatkowany dochód

Według nowych zasad podatek PIT obliczany jest od dochodu. Oznacza to, że przychód⁴ uzyskany z odpłatnego zbycia pomniejszany jest o koszty uzyskania przychodu tj. o udokumentowane koszty nabycia lub udokumentowane koszty wytworzenia (wybudowania). Koszty te mogą być powiększone o udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość nieruchomości i praw majątkowych, poniesione w czasie ich posiadania.

W przypadku nabycia nieruchomości w drodze spadku lub darowizny, do kosztów uzyskania przychodu zaliczamy kwotę zapłaconego podatku od spadków i darowizn w takiej części, w jakiej wartość zbywanej nieruchomości lub prawa majątkowego przyjęta do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn odpowiada łącznej wartości rzeczy i praw majątkowych przyjętej do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn oraz udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość nieruchomości i praw majątkowych, poniesione w czasie ich posiadania.

UWAGA!

Wysokość poniesionych nakładów ustala się na podstawie faktur VAT oraz dokumentów stwierdzających poniesienie opłat administracyjnych.

Jak obliczyć i zapłacić podatek PIT?

Podatek wynosi 19% osiągniętego dochodu stanowiącego różnicę pomiędzy przychodem⁴ z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych a kosztami uzyskania przychodu, powiększoną o sumę odpisów amortyzacyjnych dokonanych od zbywanych nieruchomości lub praw. Podatek należy zapłacić w terminie złożenia zeznania za rok podatkowy, w którym nastąpiło odpłatne zbycie. Dla rozliczenia podatku nie ma odrębnego formularza. Obliczony podatek należy wykazać w jednym z trzech formularzy zeznań rocznych: PIT-36, PIT-36L lub PIT-38.

UWAGA!

W jednym z wymienionych zeznań należy wykazać wyłącznie obliczony podatek PIT do zapłaty z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych.

Ulga meldunkowa

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych stanowi, że wolne od podatku PIT są przychody uzyskane z odpłatnego zbycia budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego, jeżeli podatnik był zameldowany w tym budynku lub lokalu na pobyt stały przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy przed datą zbycia.

Jak skorzystać z ulgi meldunkowej?

Ze zwolnienia tego zbywca może skorzystać pod warunkiem, że był zameldowany w zbywanym lokalu lub budynku mieszkalnym przez 12 miesięcy i we właściwym urzędzie skarbowym złoży oświadczenie, że spełnia warunki do zwolnienia. Oświadczenie to należy złożyć w terminie złożenia zeznania za rok podatkowy, w którym nastąpiło zbycie.

UWAGA!

Warunek 12-miesięcznego zameldowania na pobyt stały pod oznaczonym adresem domu mieszkalnego lub lokalu musi być spełniony zanim nastąpi czynność odpłatnego zbycia.

II. NIERUCHOMOŚCI NABYTE LUB WYBUDOWANE OD 1 STYCZNIA 2009 R.

Od 1 stycznia 2009 r. wprowadzono nowe zwolnienie tzw. ulgę mieszkaniową, a zlikwidowana została tzw. ulga meldunkowa. Bez zmian natomiast pozostały regulacje dotyczące zasad ustalania dochodu oraz wysokość podatku PIT (19% dochodu).

Nowa ulga mieszkaniowa

Wolne od opodatkowania PIT są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych w wysokości,

która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli poczynszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie 2 lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości lub tego prawa majątkowego został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe; udokumentowane wydatki poniesione na te cele uwzględnia się do wysokości przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych.

UWAGA!

Aby skorzystać z nowego zwolnienia, nie trzeba składać oświadczenia, że przychód uzyskany ze sprzedaży nieruchomości lub praw majątkowych wydatkowany będzie na własne cele mieszkaniowe.

Jak obliczyć dochód zwolniony z opodatkowania?

Dochód (przychód⁴ - koszty uzyskania przychodów) x wydatki na cele mieszkaniowe

Przychód⁴ z odpłatnego zbycia = Dochód zwolniony

Przykład

<i>Przychód z odpłatnego zbycia</i>	<i>200 000 zł</i>
<i>Koszty uzyskania przychodu</i>	<i>150 000 zł</i>
<i>Dochód</i>	<i>50 000 zł</i>
<i>Wydatki na cele mieszkaniowe</i>	<i>180 000 zł</i>
<i>Dochód podlegający zwolnieniu</i>	
<i>50 000 zł x 180 000 zł / 200 000 zł =</i>	<i>45 000 zł</i>
<i>Do opodatkowania pozostaje dochód w kwocie</i>	<i>5000 zł</i>

Jeżeli przychód z odpłatnego zbycia w całości zostanie przeznaczony na własne cele mieszkaniowe, uzyskany z tego tytułu dochód będzie w całości zwolniony od podatku PIT.

Przykład

<i>Przychód z odpłatnego zbycia</i>	<i>200 000 zł</i>
<i>Koszty uzyskania przychodu</i>	<i>150 000 zł</i>
<i>Dochód</i>	<i>50 000 zł</i>
<i>Wydatki na cele mieszkaniowe</i>	<i>200 000 zł</i>
<i>Dochód podlegający zwolnieniu</i>	
<i>50 000 zł x 200 000 zł / 200 000 zł =</i>	<i>50 000 zł</i>
<i>Do opodatkowania</i>	<i>0 zł</i>

Wydatki na własne cele mieszkaniowe

Do wydatków na własne cele mieszkaniowe zalicza się m.in. wydatki na: nabycie budynku mieszkalnego, nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego, a także na budowę, adaptację czy też remont własnego budynku mieszkalnego bądź lokalu mieszkalnego. Za wydatki na własne cele mieszkaniowe uznaje się też wydatki na spłatę kredytu wraz z odsetkami, w tym także tzw. kredytu refinansowego i konsolidacyjnego, zaciągniętych na sfinansowanie własnych potrzeb mieszkaniowych. Przy czym nie ma znaczenia, czy kredyt został zaciągnięty na zbywaną nieruchomość lub prawo majątkowe, czy też na inną inwestycję mieszkaniową, która służyła zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych. Warunkiem jest, by kredyt był zaciągnięty przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia.

Nowym zwolnieniem objęte są także wydatki na spłatę kredytu zaciągniętego przed 1 stycznia 2009 r.

Przykład

Pan B w grudniu 2008 r. nabył mieszkanie własnościowe, sfinansowane w całości kredytem bankowym. W maju 2013 r. Pan B otrzymał w darowiźnie działkę, którą za-

mierza sprzedać w tym samym roku. Przychód z odpłatnego zbycia tej działki będzie więc podlegał opodatkowaniu, gdyż zbycie nastąpi przed upływem 5 lat. Jeżeli jednak uzyskane środki ze sprzedaży działki Pan B przeznaczy na spłatę kredytu mieszkaniowego, wówczas nie będzie zobowiązany do zapłaty podatku PIT.

UWAGA!

Wydatki na własne cele mieszkaniowe mogą być ponoszone poza granicami kraju, tj. w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej. Warunkiem jest jednak istnienie podstawy prawnej (wynikającej z umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub innych ratyfikowanych umów międzynarodowych, których stroną jest Rzeczpospolita Polska) do uzyskania przez organ podatkowy informacji podatkowych od organu podatkowego państwa, na którego terytorium podatnik ponosi wydatki na cele mieszkaniowe.

Zeznanie roczne PIT-39

Po zakończeniu roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, w terminie do 30 kwietnia należy złożyć zeznanie roczne (PIT-39), w którym wykazuje się:

- 1) dochody uzyskane w roku podatkowym z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych i należny podatek PIT od dochodu, do którego nie ma zastosowania ulga mieszkaniowa, lub
- 2) dochody zwolnione z podatku PIT ze względu na ulgę mieszkaniową.

Zeznanie obejmuje dochody zwolnione z opodatkowania PIT niezależnie od tego, czy wydatki na cele mieszkaniowe zostały już poniesione w okresie od dnia odpłatnego zbycia do dnia złożenia zeznania, czy też będą poniesione dopiero po złożeniu zeznania – tj. w okresie 2 lat licząc od końca roku podatkowego, w którym uzyskany był przychód.

Przykład I

(cały dochód zwolniony z opodatkowania PIT)

Pan B w czerwcu 2013 r. uzyskał dochód ze sprzedaży nieruchomości (nabytej w spadku w styczniu 2013 r.) w wysokości 300 tys. zł. W grudniu 2013 r. Pan B wydał 100 tys. zł na zakup gruntu pod budowę własnego budynku mieszkalnego. Pozostałe środki planuje przeznaczyć na budowę, którą rozpocznie jesienią 2014 r., a zakończy do 31 grudnia 2015 r. W kwietniu 2014 r. Pan B składa zeznanie PIT - 39 za 2013 r., w którym wykazuje cały dochód ze sprzedaży, tj. 300 tys. zł, jako dochód zwolniony z opodatkowania PIT, pomimo, że tylko część wydatków poniósł w 2013 r., zaś pozostałe wydatki planuje ponieść po dacie złożenia zeznania.

Przykład II

(część dochodu zwolniona z opodatkowania)

Pan B w czerwcu 2013 r. sprzedał nieruchomość za 200 tys. zł, którą nabył w grudniu 2012 r. za 150 tys. zł. W grudniu 2013 r. Pan B wydał 80 tys. zł na zakup gruntu pod budowę własnego budynku mieszkalnego. Ponadto planuje, że w listopadzie 2014 r. przeznaczy 100 tys. zł na budowę domu.

W kwietniu 2014 r. Pan B składa zeznanie PIT-39 za 2013 r., w którym wykazuje dochód do opodatkowania w wysokości 5 tys. zł i oblicza od niego podatek PIT (19%) oraz dochód zwolniony z opodatkowania w wysokości 45 tys. zł.

Rozliczenie:

Przychód z odpłatnego zbycia - czerwiec 2013 r.	200 000 zł
Koszty uzyskania przychodu	150 000 zł
Dochód	50 000 zł
Wydatki na cele mieszkaniowe (80 000 - grudzień 2013 r., 100 000 - listopad 2014 r.)	180 000 zł
Dochód podlegający zwolnieniu $50\,000\text{zł} \times 180\,000\text{zł} / 200\,000\text{zł} =$	45 000 zł

*Do opodatkowania pozostaje
dochód w kwocie*

5 000 zł

Korekta zeznania PIT-39

Jeżeli w złożonym zeznaniu zostały wykazane dochody zwolnione z opodatkowania, a nie zostały wypełnione warunki zwolnienia określone w ustawie PIT, np. w ustawowym terminie, tj. w okresie 2 lat, nie zostały wydatkowane uzyskane z odpłatnego zbycia środki lub wydatkowane były na cele inne niż mieszkaniowe określone w ustawie, wówczas należy złożyć korektę tego zeznania i zapłacić podatek PIT wraz 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 uzyskany został przychód z odpłatnego zbycia, do dnia zapłaty podatku włącznie, w wysokości odsetek pobieranych od zaległości podatkowych.

¹ Ulgi i zwolnienia zostały opisane w dalszej części broszury.

² art. 21 ust. 1 pkt 126 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych - w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2007 r.

³ art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych - w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2009 r.

⁴ Jest to przychód już pomniejszony o koszty odpłatnego zbycia. Zgodnie z art. 19 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia, np. opłaty notarialne, koszty pośrednictwa.

Podstawa prawna:

Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2012 r., poz. 361, z późn. zm.).

BROSZURA MA CHARAKTER INFORMACYJNY
I NIE STANOWI WYKŁADNI PRAWA





Administracja
Podatkowa



Krajowa Informacja Podatkowa

Z telefonu stacjonarnego

tel. 801 055 055

Z telefonu komórkowego

tel. 22 330 03 30

Czynna od poniedziałku do piątku
w godzinach 7.00-18.00

Składanie deklaracji drogą elektroniczną

www.e-deklaracje.gov.pl