

## **Nowe zasady dotyczące sprzedaży nieruchomości i podobnych praw majątkowych nabytych po dniu 1 stycznia 2007**

Od 1 stycznia 2007 roku obowiązują nowe zasady dotyczące opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych **dochodu ze sprzedaży** (odpłatnego zbycia) nieruchomości i podobnych praw majątkowych, tj.

- 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.

Przy opodatkowaniu tego dochodu mają zastosowanie poniższe przepisy ustawy z dnia 26 lipca 1991r o podatku dochodowym od osób fizycznych (j.t z 2000r. Dz. U. Nr 14, poz. 176 z późn. zmianami):

- art.10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c (źródło przychodów)
- art. 19 (przychód)
- art. 21 ust. 1 pkt 28, 29, 30, 126 i ust. 21 i 22 (zwolnienia)
- art. 22 ust. 6c – 6f (koszty uzyskania)
- art. 30e (wysokość podatku)
- art. 45 ust. 3b (zeznanie)

*Sprzedaż nieruchomości lub praw majątkowych nabytych przed dniem 01.01.2007r. (o ile zbycie nastąpiło przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie) opodatkowana jest 10% stawka liczona **od przychodu** tj. bez względu na wartość kosztów poniesionych na wybudowanie lub nabycie nieruchomości. Podatek należy uiścić w terminie 14 dni od dnia odpłatnego zbycia.*

*Warunkiem zwolnienia z opłacania tego podatku jest przeznaczenie uzyskanego przychodu ze sprzedaży na cele mieszkaniowe, tj. zakup lub wybudowanie innej nieruchomości mieszkalnej w ciągu 2 lat od dnia sprzedaży (po uprzednim złożeniu do urzędu skarbowego w terminie 14 dni od dnia sprzedaży oświadczenia, że uzyskany ze sprzedaży przychód przeznaczy się na cele określone w art.21 ust.1 pkt 32 updof – w brzmieniu obowiązującym przed 1.01.2007r.).*

***Te zasady nadal stosuje się do tych podatników, którzy zbywają po 31.12.2006r. nieruchomości i podobne prawa, a od dnia ich nabycia – wybudowania nie upłynęło 5 lat, a które zostały nabyte przed dniem 01.01.2007 roku.***

### **SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NABITYCH I WYBUDOWANYCH PO 1 STYCZNIA 2007 ROKU (NA NOWYCH ZASADACH)**

Nowe uregulowania prawne dotyczą **wyłącznie nieruchomości** (i podobnych praw majątkowych), **które zostały nabyte lub wybudowane (oddane do użytkowania) po dniu 1.01.2007r.** Podstawową zmianą jest wysokość podatku, który wynosi **19% uzyskanego dochodu** (tj. podstawy opodatkowania). W takim przypadku podstawą obliczenia podatku jest **dochód** stanowiący różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych a kosztami uzyskania przychodów, jakie przy tego typu sprzedaży przysługują.

Uchylono też dotychczasowe zwolnienie z obowiązku zapłaty 10% zryczałtowanego podatku, związane z przeznaczeniem uzyskanego przychodu ze sprzedaży na własne cele mieszkaniowe. W poprzednim stanie prawnym

przeznaczenie przychodu ze sprzedaży nieruchomości lub praw majątkowych w całości na własne cele mieszkaniowe dawało prawo do zwolnienia od obowiązku zapłaty zryczałtowanego podatku dochodowego.

Istotną zmianą w nowych uregulowaniach prawnych jest **brak zwolnienia od 1 stycznia 2007r. dochodu ze sprzedaży nieruchomości (i podobne prawa) nabytych w drodze spadku lub darowizny**. W poprzednim stanie prawnym przychód ze sprzedaży nieruchomości nabytych do dnia 31.12.2006r. w drodze spadku lub darowizny był zwolniony od podatku dochodowego od osób fizycznych.

***Kiedy nie płacimy podatku od dochodu wg nowych uregulowań prawnych obowiązujących od 1 stycznia 2007r:***

Zgodnie z nowymi przepisami wolne od podatku dochodowego są przychody uzyskane z odpłatnego zbycia:

- budynku mieszkalny, jego część lub udział w takim budynku,
- lokalu mieszkalnego stanowiący odrębną nieruchomość lub udział w takim lokalu,
- spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udział w takim prawie,
- prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie,
- jeżeli podatnik był zameldowany w budynku lub lokalu na pobyt stały przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy przed datą zbycia (warunek ma zastosowanie łącznie do obojga małżonków). Zwolnienie to ma zastosowanie do przychodów podatnika, który w terminie 14 dni od dnia dokonania odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa majątkowego złoży oświadczenie w urzędzie skarbowym, dotycząc spełnienia warunków do zwolnienia.

Pozostałe przypadki, gdy dochód jest zwolniony od zapłaty podatku:

- gdy nie wystąpi dochód ze sprzedaży nieruchomości (podobnych praw),
- gdy upłynęło 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie (oddanie do użytkowania) – art. 10 ust. 1 pkt. 8 updof

***Ustalenie dochodu do opodatkowania ze sprzedaży nieruchomości (podobnych praw) wg zasad obowiązujących od 1 stycznia 2007r.:***

#### ***Przychód (art.19 updof)***

Przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych jest wartość wyrażona w cenie określonej w umowie, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia (np. wynagrodzenie notariusza, jeżeli poniósł je zbywca). Jeżeli wartość w cenie wyrażonej w umowie znacznie odbiega od cen rynkowych organ podatkowy może podwyższyć wartość wg zasad określonych w art. 19 updof.

#### ***Koszty uzyskania (art. 22 ust. 6c – 6f, art. 22h ust.1 pkt 1, art. 30e ust.2)***

Po stronie kosztów zbywca może zaliczyć: udokumentowane wydatki na kupno, budowę, kwotę zapłaconego podatku od spadków i darowizn, nakłady poczynione w czasie posiadania nieruchomości (innego prawa) które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, odpisy amortyzacyjne. Wysokość nakładów ustala się na podstawie faktur VAT. Koszty nabycia (wytworzenia) będą corocznie podwyższane, począwszy od roku następującego po roku, w którym nastąpiło nabycie lub wytworzenie do roku poprzedzającego rok podatkowy, w którym nastąpiło zbycie (wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS).

#### ***Dochód***

Dochodem z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw jest różnica pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw a kosztami uzyskania. W przypadku odpłatnego zbycia w drodze zamiany nieruchomości lub praw dochód ustala się u każdej ze stron umowy.

### **Podatek**

Podatek wynosi 19% podstawy opodatkowania.

### **Termin płatności podatku**

Podatek należy wpłacić w terminie złożenia zeznania podatkowego za rok podatkowy, w którym nastąpiło odpłatne zbycie. Zeznanie to jest składane do 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym w którym nastąpiło zbycie. Dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych nie łączy się z innymi dochodami (przychodami) z innych źródeł (odrębne zeznanie).

### **Wyłączenia:**

Opisanych zasad dotyczących rozliczenia dochodu ze sprzedaży nieruchomości nie stosuje się, jeżeli:

- budowa i sprzedaż budynków mieszkalnych lub lokali mieszkalnych oraz sprzedaż gruntów i prawa wieczystego użytkowania gruntów są przedmiotem działalności gospodarczej podatnika,
- przychód ze sprzedaży nieruchomości i praw stanowi przychód z działalności gospodarczej lub z działów specjalnych produkcji rolnej.

### **Przykłady**

#### **Nr 1**

#### ***sprzedaż nieruchomości nabytej przed 01.01.2007***

*J. Kowalski nabył w drodze umowy kupna – sprzedaży 15 stycznia 2002r. dom mieszkalny za kwotę 60.000 zł, który sprzedał 1 lutego 2007r (przed upływem 5 lat od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie) za 120.000 zł.*

*Nowe przepisy dotyczące opodatkowania 19% podatkiem dochodu nie będą tu miały zastosowania, ponieważ dom został nabyty przed 1 stycznia 2007r. J. Kowalski zapłaci 10% podatku od przychodu w wysokości 12.000 zł (termin: 14 dni od dnia zbycia). Jeżeli J. Kowalski zamierza uzyskany przychód przeznaczyć w ciągu 2 lat na zakup innego domu (mieszkania) winien w terminie 14 dni od dnia zbycia złożyć stosowne oświadczenie, że spełnia warunki do zwolnienia określone w art.21 ust.1 pkt 32 updof (w brzmieniu ustawy obowiązującym przed 1.01.2007r*

#### **Nr 2**

#### ***sprzedaż nieruchomości nabytej po 01.01.2007***

*J. Kowalski nabył w drodze umowy kupna – sprzedaży 15 stycznia 2007r. dom mieszkalny za kwotę 100.000 zł, który sprzedał 20 lutego 2007r (przed upływem 5 lat od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie) za 120.000 zł.*

*Będą tu miały zastosowanie nowe przepisy dotyczące opodatkowania 19% podatkiem dochodu, ponieważ dom został nabyty po 31 grudnia 2006r. J. Kowalski zapłaci 19% podatku od dochodu (120.000 – 100.000=20.000) w wysokości 3.800 zł (termin: 30 kwietnia 2008r).*

#### **Nr 3**

#### ***sprzedaż nieruchomości nabytej po 01.01.2007 /zwolnienie/***

*J. Kowalski nabył lokal mieszkalny 1 lipca 2007. W tym też miesiącu zameldował się w lokalu na pobyt stały. Zameldowany tam jest do dnia sprzedaży tj. do dnia 01.12.2008 roku. J. Kowalski nie zapłaci podatku, gdyż będą tu miały zastosowanie nowe przepisy dotyczące zameldowania na pobyt stały trwający przez okres co najmniej 12 miesięcy przed datą*

sprzedaży. Kowalski musiałby jednak złożyć w Urzędzie Skarbowym oświadczenie, że spełnia warunki do zwolnienia (w terminie 14 dni od dnia sprzedaży).

#### **Nr 4**

##### **sprzedaż nieruchomości nabytej w drodze darowizny po 01.01.2007**

J. Kowalski nabył w drodze darowizny 15 stycznia 2007r. dom mieszkalny, który sprzedał 1 lutego 2007r za 120.000 zł. Przy nabyciu opłacił podatek od spadków i darowizn w wysokości 10.000 zł

Będą tu miały zastosowanie nowe przepisy dotyczące opodatkowania 19% podatkiem dochodu, ponieważ dom został nabyty po 31 grudnia 2006r. J. Kowalski zapłaci 19% podatku od dochodu (120.000 – 10.000=110.000) w wysokości 20.900 zł (termin: 30 kwietnia 2008r).

#### **Nr 5**

##### **sprzedaż nieruchomości nabytej w drodze darowizny przed 01.01.2007**

J. Kowalski nabył w drodze darowizny 15 stycznia 2006r. dom mieszkalny, który sprzedał 1 lutego 2007r za 120.000 zł. J. Kowalski nie płaci ani podatku 10% od przychodu, ani też 19% od dochodu, ponieważ zgodnie z art.21 ust.1 pkt 32 lit. d updof - w brzmieniu obowiązującym przed 1.01.2007r., były wolne od podatku dochodowego od osób fizycznych

### **Przepisy ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. (j.t z 2000r Dz. U. Nr 14, poz. 176 z późn. zmianami) o podatku dochodowym od osób fizycznych dotyczące sprzedaży nieruchomości (podobnych praw) w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2007r.**

#### **Art. 10.**

1. Źródłami przychodów są:

- a) odpłatne zbycie, z zastrzeżeniem ust. 2:
  - b) nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości,
  - c) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
  - d) prawa wieczystego użytkowania gruntów,
  - e) innych rzeczy,
- jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w lit. a)-c) - przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, a innych rzeczy - przed upływem pół roku, licząc od końca miesiąca, w którym nastąpiło nabycie; w przypadku zamiany okresy te odnoszą się do każdej z osób dokonującej zamiany,
- 9) inne źródła.

#### **Art. 19.**

1. Przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych oraz innych rzeczy, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8, 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. Przepis art. 14 ust. 1 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.

2. Przychodem z odpłatnego zbycia w drodze zamiany nieruchomości lub praw majątkowych, a także innych rzeczy, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8, u każdej ze stron umowy przenoszącej własność jest wartość nieruchomości, rzeczy lub prawa zbywanego w drodze zamiany. Przepisy ust. 1, 3 i 4 stosuje się odpowiednio.

3. Wartość rynkową, o której mowa w ust. 1, rzeczy lub praw majątkowych określa się 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.

4. Jeżeli wartość wyrażona w cenie określonej w umowie odpłatnego zbycia znacznie odbiega od wartości rynkowej nieruchomości lub praw majątkowych oraz innych rzeczy, organ podatkowy lub organ kontroli skarbowej wezwie strony umowy do zmiany tej wartości lub wskazania przyczyn uzasadniających podanie ceny znacznie odbiegającej od wartości rynkowej. W razie nieudzielenia odpowiedzi, niedokonania zmiany wartości lub niewskazania przyczyn, które uzasadniają podanie ceny znacznie odbiegającej od wartości rynkowej, organ podatkowy lub organ kontroli skarbowej określi wartość z uwzględnieniem opinii biegłego lub biegłych. Jeżeli wartość ustalona w ten sposób odbiega co najmniej o 33% od wartości wyrażonej w cenie, koszty opinii biegłego lub biegłych ponosi zbywający.

#### **Art. 21.**

1. Wolne od podatku dochodowego są:

28) przychody uzyskane z tytułu sprzedaży całości lub części nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego; zwolnienie nie dotyczy przychodu uzyskanego ze sprzedaży gruntów, które w związku z tą sprzedażą utraciły charakter rolny lub leśny,

29) przychody uzyskane z tytułu odszkodowania wypłacanego stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami lub z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości na cele uzasadniające jej wywłaszczenie oraz z tytułu sprzedaży nieruchomości w związku z realizacją przez nabywcę prawa pierwokupu, stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami; nie dotyczy to przypadków, gdy właściciel nieruchomości, o której mowa w zdaniu pierwszym, 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,

30) przychody uzyskane z tytułu sprzedaży prawa wieczystego użytkowania oraz nieruchomości nabytych stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami w zamian za mienie pozostawione za granicą,

126) przychody uzyskane z odpłatnego zbycia:

a) budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku,

b) lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu,

c) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie,

d) prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie

- jeżeli podatnik był zameldowany w budynku lub lokalu wymienionym w lit. a)-d) na pobyt stały przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy przed datą zbycia, z zastrzeżeniem ust. 21 i 22,

21. Zwolnienie, o którym mowa w ust. 1 pkt 126, ma zastosowanie do przychodów podatnika, który, w terminie 14 dni od dnia dokonania odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa majątkowego, złoży oświadczenie, że spełnia warunki do zwolnienia, w urzędzie skarbowym, którym kieruje naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania podatnika.

22. Zwolnienie, o którym mowa w ust. 1 pkt 126, ma zastosowanie łącznie do obojga małżonków.

**Art. 22.**

6c. Koszty uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), z zastrzeżeniem ust. 6d, stanowią udokumentowane koszty nabycia lub udokumentowane koszty wytworzenia, powiększone o udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania.

6d. Za koszty uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), nabytych w drodze spadku, darowizny lub w inny nieodpłatny sposób, uważa się udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania oraz kwotę zapłaconego podatku od spadków i darowizn w takiej części, w której wartość zbywanej rzeczy lub prawa przyjęta do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn odpowiada łącznej wartości rzeczy i praw majątkowych przyjętej do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn.

6e. Wysokość nakładów, o których mowa w ust. 6c i 6d, ustala się na podstawie faktur VAT w rozumieniu przepisów o podatku od towarów i usług oraz dokumentów stwierdzających poniesienie opłat administracyjnych.

6f. Koszty nabycia lub koszty wytworzenia, o których mowa w ust. 6c, są corocznie podwyższane, począwszy od roku następującego po roku, w którym nastąpiło nabycie lub wytworzenie zbywanych rzeczy lub 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".

**Art. 30e.**

1. Od dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) podatek dochodowy wynosi 19 % podstawy obliczenia podatku.

2. Podstawą obliczenia podatku, o której mowa w ust. 1, jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw określonym zgodnie z art. 19, a kosztami ustalonymi zgodnie z art. 22 ust. 6c i 6d, powiększoną o sumę odpisów amortyzacyjnych, o których mowa w art. 22h ust. 1 pkt 1, dokonanych od zbywanych nieruchomości lub praw.

3. W przypadku odpłatnego zbycia w drodze zamiany nieruchomości lub praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) dochód ustala się u każdej ze stron umowy na zasadach, o których mowa w ust. 2.

4. Podatek jest płatny w terminie złożenia zeznania, o którym mowa w art. 45, za rok podatkowy, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.

5. Dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) nie łączy się z dochodami (przychodami) z innych źródeł.

6. Przepisy ust. 1-4 nie mają zastosowania, jeżeli:

1) budowa i sprzedaż budynków mieszkalnych lub lokali mieszkalnych oraz sprzedaż gruntów i prawa wieczystego użytkowania gruntów są przedmiotem działalności gospodarczej podatnika,

2) przychód ze sprzedaży nieruchomości i praw stanowi przychód z działalności gospodarczej lub z działów specjalnych produkcji rolnej w rozumieniu art. 14 ust. 2 pkt 1

**Art. 45.** 1. Podatnicy są obowiązani składać urzędom skarbowym zeznanie, według ustalonego wzoru, o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) w roku podatkowym, w terminie do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym, z zastrzeżeniem ust. 7 i 8.

3b. W zeznaniu, o którym mowa w ust. 1 lub ust. 1a, wykazuje się należny podatek dochodowy, o którym mowa w art. 29-30a i 30e, jeżeli podatek ten nie został pobrany przez płatnika.