



Ministerstwo Finansów



**OPODATKOWANIE PRZYCHODU  
(DOCHODU) Z ODPŁATNEGO  
ZBYCIA NIERUCHOMOŚCI**



## OPODATKOWANIE PRZYCHODU (DOCHODU) Z ODPLATNEGO ZBYCIA NIERUCHOMOŚCI<sup>1</sup>

Podatek dochodowy od osób fizycznych (zwany dalej PIT) płacimy 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 pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie.

### **WAŻNE!**

Obowiązek zapłaty podatku PIT powstaje tylko wtedy, gdy odpłatne zbycie nastąpiło w okresie 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie.

### **Podstawa prawna:**

- Ustawa z 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176 ze zm.).

### **Co to jest nabycie?**

Termin ten należy rozumieć szeroko; mieści się w nim nie tylko nabycie w drodze kupna, ale również nabycie w drodze zamiany, spadku, darowizny, poprzez zniesienie współwłasności majątku lub inny nieodpłatny sposób.

---

<sup>1</sup>Stan prawny na dzień 1 stycznia 2009 r.

### **Co to jest odpłatne zbycie?**

Odpłatne zbycie to przede wszystkim sprzedaż i zamiana.

### **Kiedy powstaje przychód?**

Przychód powstaje w dacie zawarcia umowy. Dla celów podatkowych nie ma znaczenia okoliczność, czy cena została zapłacona, czy też zapłata została rozłożona w czasie. Opodatkowaniu podlega zatem przychód należny z tytułu odpłatnego zbycia.

### **Jak liczymy okres 5 lat?**

W przypadku odpłatnego zbycia gruntu wraz z budynkiem, dla obliczenia pięcioletniego okresu istotna jest tylko data nabycia gruntu, gdyż budynek wybudowany na tym gruncie stanowi jego część składową. Bez znaczenia pozostaje zatem w tym wypadku data wybudowania budynku.

### **Przykład:**

Działka została kupiona w 1990 r. Dom mieszkalny został wybudowany na niej w 2005 r. Jeżeli więc sprzedamy tę zabudowaną działkę w 2006 r., to nie zapłacimy w ogóle podatku, chociaż od wybudowania budynku nie minęło jeszcze 5 lat.

Wyjątek stanowi odpłatne zbycie budynku, który wybudowany został na gruncie oddanym w wieczyste użytkowanie. Przedmiotem opodatkowania jest tu zarówno dochód (przychód) z odpłatnego zbycia budynku, jak i ze zbycia prawa wieczystego użytkowania gruntu. Okres 5 lat musimy liczyć oddzielnie dla prawa wieczystego użytkowania gruntu i dla wybudowanego budynku.

### **WAŻNE!**

**Okres 5 lat liczy się od końca roku podatkowego, w którym zbywana nieruchomość została nabyta, a nie od daty podpisania umowy.**

## **Przykład:**

Jeżeli nieruchomość została zakupiona w lutym 2009 r., to okres 5 lat zaczynamy liczyć od stycznia następnego roku, czyli od stycznia 2010 r., a nie od daty podpisania aktu notarialnego. Czyli okres 5 lat kończy się 31 grudnia 2014 r.

W przypadku nabycia w drodze spadku, termin pięcioletni liczony jest od końca roku kalendarzowego, w którym otwarto spadek. Spadek otwiera się z chwilą śmierci spadkodawcy i z chwilą otwarcia spadku spadkobierca nabywa spadek. Bez znaczenia pozostaje tu więc data orzeczenia sądu o nabyciu spadku.

W przypadku zamiany okres 5 lat liczymy osobno, u każdej z osób dokonującej zamiany.

## **Przykład:**

Pan A jest właścicielem gruntu, który otrzymał w darowiźnie w 1990 r., a Pan B jest właścicielem gruntu, który kupił w 2008 r. W 2009 r. dokonują oni zamiany swoich nieruchomości. Opodatkowaniu będzie podlegał jednak tylko dochód uzyskany przez Pana B, gdyż to on tylko dokonuje odpłatnego zbycia gruntu przed upływem 5 lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym ten grunt nabył.

## **Kto jest podatnikiem?**

Podatnikiem jest osoba fizyczna, niezależnie od tego czy jest jedynym właścicielem czy współwłaścicielem zbywanej nieruchomości lub prawa majątkowego. W konsekwencji, każdy ze współwłaścicieli zbywanej nieruchomości lub prawa majątkowego, obowiązany jest do samodzielnego rozliczenia w zeznaniu i zapłaty podatku od przypadającego na niego, w stosunku do wielkości udziału we współwłasności, dochodu (przychodu) z odpłatnego zbycia. Zasada ta dotyczy także współwłasności małżeńskiej.

## Zasady rozliczeń podatku dochodowego z odpłatnego zbycia nieruchomości zależą od daty nabycia tej nieruchomości.

Zasady rozliczenia, wysokość opodatkowania i możliwość skorzystania z ulg podatkowych przy odpłatnym zbyciu nieruchomości i praw majątkowych zależą od daty nabycia zbywanej nieruchomości lub prawa majątkowego. To skutek dwóch zmian przepisów ustawy o PIT. Pierwsze zmiany weszły w życie 1 stycznia 2007 r., drugie obowiązują od 1 stycznia 2009 r.

<b>Data nabycia zbywanych odpłatnie nieruchomości i praw majątkowych</b>	do końca 2006 r.	w okresie od 1 stycznia 2007 r. do 31 grudnia 2008 r.	od dnia 1 stycznia 2009 r.
<b>Do opodatkowania</b>	przychód	dochód (przychód – koszty)	dochód (przychód - koszty)
<b>Podatek</b>	10% przychodu	19% dochodu	19% dochodu
<b>Ulgi i zwolnienia</b>	- tzw. ulga mieszkaniowa, - zwolnienie przychodu, jeżeli nabycie nastąpiło w drodze spadku lub darowizny	tzw. ulga meldunkowa	tzw. ulga mieszkaniowa (nowa)

## **NIERUCHOMOŚCI NABYTE DO 31 GRUDNIA 2006 R.**

### **Warto wiedzieć, że...**

Przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych nabytych w 2006 r. będzie podlegał opodatkowaniu podatkiem dochodowym, gdy odpłatne zbycie nastąpi przed końcem 2011 r. Od 2012 r. przychód uzyskany z odpłatnego zbycia tych nieruchomości i praw majątkowych nie będzie już objęty opodatkowaniem podatkiem dochodowym.

### **Jak obliczyć i zapłacić podatek?**

Opodatkowaniu podlega przychód uzyskany z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych według stawki 10%. Przychód można pomniejszyć o ewentualne koszty poniesione przez podatnika a związane z odpłatnym zbyciem nieruchomości, np. opłaty notarialne, podatek od czynności cywilnoprawnych.

Podatek płatny jest bez wezwania w terminie 14 dni od dnia dokonania odpłatnego zbycia na rachunek urzędu skarbowego właściwego według miejsca zamieszkania podatnika.

W terminie płatności podatku, należy złożyć deklarację (PIT-23), w której wykazuje się kwotę osiągniętego przychodu, koszty związane ze zbyciem i obliczoną kwotę podatku.

### **Zwolnienia i ulgi**

Przy odpłatnym zbyciu nieruchomości i praw majątkowych możemy skorzystać z tzw. ulgi mieszkaniowej. Wolny od podatku będzie przychód uzyskany ze sprzedaży nieruchomości i praw majątkowych w części w jakiej wydatkujemy go na własne cele mieszkaniowe, m.in. na nabycie w kraju budynku mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, gruntu pod budowę budynku mieszkalnego, na budowę, rozbudowę

albo remont lub modernizację własnego budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego, na spłatę kredytu lub pożyczki mieszkaniowej.

### **Jak skorzystać z ulgi mieszkaniowej?**

Aby skorzystać z tej ulgi wydatki na własne cele mieszkaniowe musimy ponieść nie później niż w okresie dwóch lat od dnia sprzedaży (zawarcia umowy) oraz w ciągu 14 dni od sprzedaży złożyć oświadczenie we właściwym urzędzie skarbowym, że przychód uzyskany ze zbycia nieruchomości, wydajemy w ciągu dwóch lat na cele mieszkaniowe.

### **UWAGA!**

**Jeżeli zadeklarowane wydatki nie zostaną poniesione, albo wydatki będą niższe niż deklarowane wówczas podatek od przychodu niewydatkowanego w okresie deklarowanych dwóch lat, jest płatny najpóźniej następnego dnia po upływie dwóch lat wraz z odsetkami. Odsetki naliczane są od terminu płatności do dnia zapłaty, w wysokości połowy odsetek za zwłokę pobieranych od zaległości podatkowych. Jeżeli podatek z odsetkami nie zostanie zapłacony następnego dnia po upływie dwóch lat, wówczas odsetki naliczane są nadal do dnia wpłaty łącznie, ale już w pełnej wysokości.**

### **Przykład:**

Pan A sprzedał 20 stycznia 2009 r. działkę za 200 tys. zł, którą kupił w grudniu 2006 r. W terminie płatności podatku, czyli 3 lutego 2009 r. złożył oświadczenie, że cały przychód przeznaczy na zakup mieszkania. Okres 2 lat kończy się 20 stycznia 2011 r. W 2009 r. kupił mieszkanie za 150 tys. zł. Czyli do opodatkowania pozostaje 50 tys. zł. Jeżeli do 20 stycznia 2011 r. nie wyda tych pieniędzy, to podatek powinien zapłacić najpóźniej 21 stycz-

nia 2011 r. wraz z odsetkami w wysokości: połowy odsetek liczonych od dnia 4 lutego 2009 r. do dnia 20 stycznia 2011 r. Jeżeli podatek zostanie zapłacony po 21 stycznia 2011 r. to odsetki od dnia 21 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty włącznie nalicza w pełnej wysokości.

## **WAŻNE!**

**Jeżeli zbywane nieruchomości i prawa majątkowe nabyte były do końca 2006 r. w drodze spadku lub darowizny, wówczas przychód z odpłatnego zbycia tych nieruchomości i praw majątkowych w całości zwolniony jest z opodatkowania podatkiem dochodowym.**

### **Przykład:**

Pan A podpisał w 2006 r. umowę darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na rzecz swojej córki. Mieszkanie to córka sprzedała w 2008 r. i pomimo, że nie upłynął jeszcze 5-letni okres, to uzyskany z odpłatnego zbycia przychód nie podlega opodatkowaniu PIT.

## **NIERUCHOMOŚCI NABYTE W OKRESIE OD 1 STYCZNIA 2007 R. DO 31 GRUDNIA 2008 R.**

Od 1 stycznia 2007 r. obowiązują nowe zasady opodatkowania dochodu (przychodu) z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw, które zostały nabyte lub wybudowane (oddane do użytkowania) po dniu 31 grudnia 2006 r.

### **Opodatkowany dochód**

Według nowych zasad, podatek obliczamy od dochodu. To znaczy, że przychód uzyskany z odpłatnego zbycia pomniejszamy o koszty uzyskania przychodu. Najważniejszym wydatkiem zaliczanym do tych kosztów jest wydatek na nabycie zbywanej nieruchomości lub prawa majątkowego.

### **Jak obliczyć i zapłacić podatek?**

Podatek wynosi 19% osiągniętego dochodu, stanowiącego różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw, a kosztami, powiększoną o sumę odpisów amortyzacyjnych dokonanych od zbywanych nieruchomości lub praw.

Podatek płatny jest w terminie złożenia zeznania za rok podatkowy, w którym nastąpiło odpłatne zbycie. Dla rozliczenia podatku nie ma odrębnego formularza. Obliczony podatek wykazujemy w jednym z trzech formularzy: PIT-36, PIT-36L lub PIT-38.

### **UWAGA!**

**Dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych nie łączy się z dochodami (przychodami) z innych źródeł, np. ze stosunku pracy.**

### **Ulga meldunkowa**

Ustawa PIT stanowi, że wolne od podatku dochodowego 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 możemy skorzystać pod warunkiem, że byliśmy w lokalu lub budynku mieszkalnym zameldowani przez 12 miesięcy i we właściwym urzędzie skarbowym złożymy oświadczenie, że spełniamy warunki do zwolnienia. Oświadczenie to należało złożyć do dnia 30 kwietnia 2008 r., jeżeli przychody uzyskane zostały w 2007 r., do dnia 30 kwietnia 2009 r. w przypadku przychodów uzyskanych w 2008 r., a w przypadku nieruchomości i praw majątkowych zbywanych po 31 grudnia 2008 r., oświadczenie należy złożyć w terminie złożenia zeznania za rok podatkowy, w którym nastąpiło zbycie.

## **NIERUCHOMOŚCI NABYTE OD 1 STYCZNIA 2009 R.**

Istotną zmianą, jaka weszła w życie 1 stycznia 2009 r., jest likwidacja tzw. ulgi meldunkowej. W jej miejsce pojawia się nowe zwolnienie – tzw. ulga mieszkaniowa. Bez zmian natomiast pozostają regulacje dotyczące zasad ustalania dochodu do opodatkowania oraz wysokość podatku (19 % dochodu).

### **Nowa ulga mieszkaniowa**

Wolne od opodatkowania 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 dwóch 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.

### **Jak obliczyć dochód zwolniony z opodatkowania?**

$$\frac{\text{Dochód (czyli przychód – koszty)} \\ \times \text{wydatki (na cele mieszkaniowe)}}{\text{Przychód z odpłatnego zbycia}} = \text{dochód zwolniony}$$

**Przykład:**

Przychód z odpłatnego zbycia 200 000 zł

Koszty uzyskania przychodu 150 000 zł

Dochód 50 000 zł

Wydatki na cele mieszkaniowe 180 000 zł

Dochód podlegający zwolnieniu 45 000 zł =  
 $50\,000\text{ zł} \times 180\,000\text{ zł} / 200\,000\text{ zł}$

Do opodatkowania pozostaje dochód w kwocie 5000 zł.

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

**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, na 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 zaciągnięty był przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, w tym także kredytów, które zaciągnięte były przed 1 stycznia 2009 r. pomimo, iż nowe zwolnienie obowiązuje od tego dnia.

## **Przykład:**

Pan B w grudniu 2008 r. nabył mieszkanie własnościowe, sfinansowane w całości kredytem bankowym. W maju 2009 r. otrzymał w darowiźnie działkę, którą zamierza 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 przeznaczy na spłatę kredytu mieszkaniowego, wówczas nie będzie zobowiązany do zapłaty podatku dochodowego.

## **WAŻNE!**

**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 wykazemy:

- dochody uzyskane w roku podatkowym z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych i należny podatek dochodowy od dochodu, do którego nie ma zastosowania ulga mieszkaniowa, lub
- dochody, które są zwolnione ze względu na

ulgę mieszkaniową.

Zeznanie obejmuje dochody zwolnione z opodatkowania, niezależnie od tego czy wydatki na cele mieszkaniowe już ponieśliśmy w okresie od dnia odpłatnego zbycia do dnia złożenia zeznania, czy też ponieśliśmy je dopiero po złożeniu zeznania – tj. w okresie dwóch lat licząc od końca roku podatkowego, w którym uzyskaliśmy przychód.

### **Przykład I:**

(cały dochód zwolniony z opodatkowania)

Pan B w czerwcu 2009 r. uzyskał dochód ze sprzedaży nieruchomości (nabytej w spadku w styczniu 2009 r.) za 300 tys. zł. W grudniu 2009 r. wydaje 100 tys. na zakup gruntu pod budowę własnego budynku mieszkalnego. Pozostałe środki planuje przeznaczyć na budowę, którą rozpocznie jesienią 2010 r. W kwietniu 2010 r. składa zeznanie PIT-39, w którym wykazuje cały dochód ze sprzedaży, tj. 300 tys., jako dochód zwolniony z opodatkowania, pomimo, że wydatki na budowę zostaną poniesione po dacie złożenia zeznania do końca 2011 r.

### **Przykład II:**

(część dochodu zwolniona z opodatkowania)

- Przychód z odpłatnego zbycia 200 tys. zł - czerwiec 2009 r.
- Koszty uzyskania przychodu 150 tys. zł
- Dochód 50 tys. zł
- Wydatki na cele mieszkaniowe 180 tys. zł. (80 tys. zł – grudzień 2009 r., 100 tys. zł - listopad 2011 r.)
- Dochód podlegający zwolnieniu  $45 \text{ tys. zł} = 50 \text{ tys. zł} \times 180 \text{ tys. zł} / 200 \text{ tys. zł}$
- Do opodatkowania pozostaje dochód w kwocie 5 tys. zł.

W kwietniu 2010 r. składamy zeznanie PIT-39, w którym wykazujemy dochód do opodatkowania w wysokości 5 tys. zł i obliczamy od niego podatek (19%) oraz dochód zwolniony z opodatkowania w wysokości 45 tys. 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 nie wydatkowaliśmy uzyskanych z odpłatnego zbycia środków, lub wydatkowaliśmy je na cele inne niż mieszkaniowe określone w ustawie, wówczas należy złożyć korektę tego zeznania i zapłacić podatek 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 uzyskaliśmy przychód z odpłatnego zbycia, do dnia zapłaty podatku włącznie, w wysokości odsetek pobieranych od zaległości podatkowych.

**Broszura ma charakter informacyjny i nie stanowi wykładni prawa.**



Z tel. stacjonarnego:

**0 801 055 055**

Z tel. komórkowego:

**(22) 330 0330**

**[www.kip.gov.pl](http://www.kip.gov.pl)**