

Dr Bogdan Mucha

Nieporozumienia przy opodatkowaniu sprzedaży nieruchomości w Polsce

W demokratycznych państwach do najczęściej zmienianych przepisów należą regulacje podatkowe. Z reguły pierwsze ustawy podatkowe liczą kilkanaście stron, by po paru lub parudziesięciu latach urosnąć do opasłych tomów zrozumiałych tylko dla wytrawnych ekspertów. Taka sytuacja jest w Polsce z podatkiem dochodowym, który obejmuje m. in. opodatkowanie nieruchomości sprzedawanych przed upływem pięciu lat od nabycia i nie w wykonaniu działalności gospodarczej, przez co rozumie się zawodowe trudnienie się pośrednictwem przy sprzedaży, jak to czynią agenci *real estate* w Ameryce.

Zanim przejdę do omówienia trzech reżymów prawnych obecnie obowiązujących w Polsce trzeba określić przede wszystkim co jest objęte przedmiotem opodatkowania. Po pierwsze, będzie nim objęte odpłatne zbycie nieruchomości lub jej części oraz udziału w nieruchomości. Do tej kategorii należą także stanowiące odrębną własność nieruchomości lokalowe np. wykupione na własność mieszkania komunalne, zakładowe itp. Po drugie, sprzedaż własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej. Po trzecie, zbycie prawa wieczystego użytkowania gruntów, które polega na tym, że ktoś na przykład takie prawo wykupił od gminy na 99 lat, a później sprzedaje. Aby doszło do opodatkowania tych czynności sprzedaż przedmiotów musi nastąpić przed upływem 5 lat od nabycia, różnie liczonego w zależności od reżymu prawnego lub wybudowania nieruchomości. W tym miejscu należy wyjaśnić, iż gdy ktoś kupił działkę budowlaną, na której dopiero po sześciu latach zaczął budowę domu, a potem sprzedał zanim upłynął 5-letni termin od jego wybudowania, to wartość tej działki nie wejdzie do podstawy opodatkowania jedynie wartość domu.

Zmiany w ustawie z 26.07.1991 r. o podatku dochodowym (Dz. U. z 2010 r., nr 51, poz. 307 z późn. zm.) spowodowały zróżnicowanie zasad opodatkowania w zależności od daty nabycia sprzedawanej nieruchomości. Generalnie obowiązują trzy przedziały czasowe. W przypadku nabycia nieruchomości do 31 grudnia 2006 roku, które zostaną sprzedane do końca grudnia 2011 roku, opodatkowaniu podlega *przychód* z odpłatnego zbycia, którym jest cena sprzedaży umieszczona w akcie notarialnym według stawki 10 procentowej. Możliwe są niewielkie pomniejszenia tego przychodu o koszty związane z transakcją, czyli takse notarialną lub zapłacony podatek od czynności cywilnoprawnych. Osoby popadające pod tę kategorię są zobowiązane bez specjalnego wezwania z urzędu skarbowego do wypełnienia druku PIT-23 i uiszczenia podatku w terminie 14 dni od daty transakcji sprzedaży lub zgłoszenia skorzystania z tzw. *ulgi mieszkaniowej*. Ta ulga stanowi legalną

formę uchylenia się od podatku lub jego obniżenia pod warunkiem, że całość lub część przychodu ze sprzedaży przeznaczymy na własne cele mieszkaniowe w ciągu dwóch lat od daty sprzedaży. Należy pamiętać, iż chodzi tutaj o nabywane nieruchomości lokalowe lub gruntowe pod budowę na terenie Polski lub innego państwa członka Unii Europejskiej, a nie w Stanach Zjednoczonych. Od 2012 roku ta kategoria opodatkowania zniknie, albowiem wszystkie nieruchomości będą zbywane już po upływie 5 lat.

W odniesieniu do nieruchomości nabytych w okresie od początku 2007 roku do 31 grudnia 2008 r. podatek naliczany jest od **dochodu** w wysokości 19 procent. Dochodem jest różnica pomiędzy przychodem ze sprzedaży, a więc ceną ujawnioną w akcie notarialnym, a kosztami jakie zostały poniesione na przykład na ulepszenie lokalu mieszkalnego wedle załączonych rachunków, faktur itp. Do kosztów nie zalicza się dokonanych np. odpisów amortyzacyjnych. W celu uniknięcia podatku sprzedający mogą skorzystać z tzw. *ulgi meldunkowej*. Wystarczy, że w zbywanej nieruchomości np. domu, lokalu lub budynku podatnik był zameldowany na stałe przez co najmniej 12 miesięcy. W tym celu trzeba wraz ze złożeniem deklaracji podatkowej (PIT-36 lub PIT-38) powiadomić urząd skarbowy, że korzysta się z ulgi meldunkowej. Jest na to czas do 30 kwietnia następnego roku po roku, w którym podatnik sprzedał mieszkanie lub dom. Zatem, jeśli ktoś sprzedał np. w czerwcu 2011 r. ma czas do 30 kwietnia 2012 roku. O ile przepisy nie ulegną zmianie ta kategoria zaniknie od początku 2014 roku.

Najszerzy zakres opodatkowania dotyczy sprzedanych przed upływem 5 lat nieruchomości nabytych po 1 stycznia 2009 roku. Podatek, podobnie jak w poprzednim przypadku wynosi 19% osiągniętego dochodu stanowiącego różnicę pomiędzy przychodem ze sprzedaży a kosztami. Terminy rozliczeń są podobne, należy wypełnić formularz PIT-39. Można też skorzystać z tzw. ulgi mieszkaniowej w celu uniknięcia podatku.

Bogdan Mucha, doktor nauk prawnych jest autorem, współautorem książek i wielu publikacji naukowych oraz publicystycznych. Ostatnio ukazała się nakładem Wydawnictwa A. Marszałek książka nt. Finansowania kampanii wyborczych w USA. Dzięki współpracy z polskimi kancelariami prawniczymi, bez konieczności wyjazdu do Polski, pomoże w sprawach z zakresu prawa polskiego (**rozwoły, legalizacje** rozwodów amerykańskich, **podziały majątku, sprawy alimentacyjne, spadkowe, obrotu nieruchomościami, sprawy mieszkaniowe, profesjonalne pełnomocnictwa z apostille** do kupna, sprzedaży, darowizn). Po umówienie dzwonić pod nr tel. **773/481-0588**, adres kancelarii: **5736 W. Belmont, Chicago, IL 60634**. Sponsorem artykułów jest biuro **ALTA TRAVEL AGENCY**, które poleca tanie bilety do Polski, Europy oraz po USA, pakiety wakacyjne na Florydę, Karaiby, Hawaje, Tahiti, do Meksyku. Najświeższe informacje na stronie www.altatravel.com lub pod nr tel. **773/481-0585**.