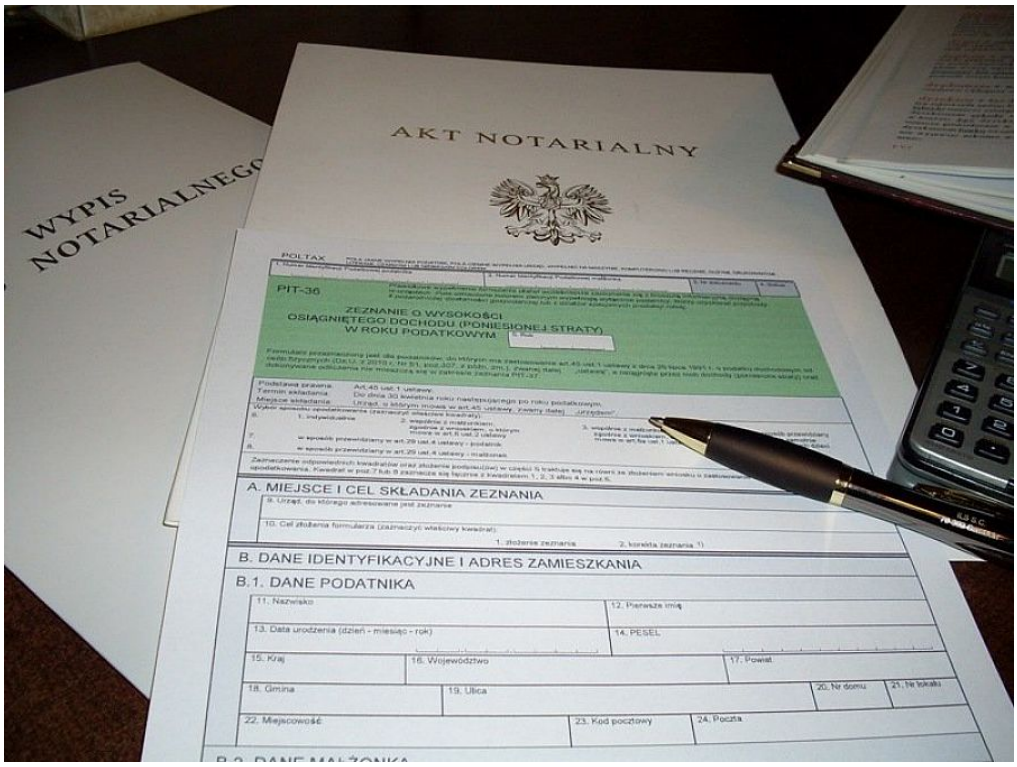
ILS POLAND GROUP Sp. z o.o.
ul. Bolesława Leśmiana 12
(dawna Jana Pawła II 50b)
74-100 Gryfino
Polska
+48 668 803 003
+48 91 820 15 07
+48 91 820 15 08
office@ilspoland.com



Zanim podejmiesz decyzję o sprzedaży nieruchomości, sprawdź jaki zapłacisz podatek, dzięki temu możesz zaoszczędzić nawet kilkadziesiąt tysięcy złotych.
Osoba fizyczna sprzedająca nieruchomość zobowiązana jest zapłacić podatek od sprzedaży nieruchomości, którego wysokość i sposób naliczania w ciągu ostatnich kilku lat ulegał zmianie.
Co zatem zrobić aby uniknąć podatku?
W pierwszej kolejności należy sprawdzić kiedy i w jaki sposób (zakup, spadek, darowizna)staliśmy się właścicielem nieruchomości , a następnie sprawdzić przepisy podatkowe obowiązujące w tej dacie.
Wysokość podatku,sposób rozliczeń i możliwość skorzystania z ulg podatkowych przy transakcjach związanych z obrotem nieruchomościami zależy od daty nabycia sprzedawanej nieruchomości.
To efekt dwukrotnej zmiany przepisów ustawy o PIT w tym zakresie. Pierwszą wprowadzono 1 stycznia 2007 r., drugą - 1 stycznia 2009r. I tak nieruchomości sprzedawane w dniu dzisiejszym a:
nabyte do końca 2006 rozliczane są według przepisów ustawy o podatku PIT obowiązujących do końca 2006r.
nabyte w latach 2007-2008 rozliczane są według przepisów ustawy o podatku PIT obowiązujących do końca 2008r
nabyte od początku 2009 rozliczane są według przepisów ustawy o podatku PIT obowiązujących od 1 stycznia 2009r.
Nieruchomości nabyte w okresie:
do 31.12.2006r. w przypadku sprzedaży nieruchomości, której właścicielem staliśmy się w okresie do końca 2006 roku nie płacimy podatku, gdyż korzystamy z ustawowego zwolnienia, które stanowi, iż nie zapłacimy podatku jeżeli sprzedaż nieruchomości nastąpiła po 5 latach od daty jej nabycia.
Nieruchomości nabyte do końca 2006, od 1 stycznia 2012r. ich sprzedaż jest wolna od podatku.
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 z późn. zm.; w brzmieniu obowiązującym do 31 grudnia 2006 r.).
Nieruchomości nabyte w okresie:
od 01.01.2007r. do 31.12.2008r. w przypadku sprzedaży nieruchomości, której właścicielem staliśmy się w latach 2007

ILS POLAND GROUP Sp. z o.o.
ul. Bolesława Leśmiana 12
(dawna Jana Pawła II 50b)
74-100 Gryfino
Polska
+48 668 803 003
+48 91 820 15 07
+48 91 820 15 08
office@ilspoland.com

i 2008r. należy zapłacić podatek do właściwego miejscowo urzędu skarbowego w wysokości 19% od dochodu uzyskanego ze sprzedaży. Dochodem jest różnica pomiędzy przychodem uzyskanym ze sprzedaży, a kosztami jego uzyskania np. koszt zakupu nieruchomości, remont nieruchomości)
Przykład:
Pani Anna kupiła mieszkanie w Szczecinie 30 maja 2007r.,za kwotę 150.000zł, a następnie sprzedała 1 maja 2011r. za kwotę 230.000zł. Wysokość podatku wynosi:
230.000zł(przychód ze sprzedaży) - 150.000zł(koszt uzyskania przychodu) = 80.000zł(dochód ze sprzedaży)
80.000zł(dochód ze sprzedaży) x 19%=15.200zł (podatek)
Należy go zapłacić w terminie złożenia zeznania za rok podatkowy, w którym nastąpiło zbycie na rachunek właściwego miejscowo urzędu skarbowego.
KIEDY NIE ZAPŁACIMY PODATKU:
jeżeli sprzedaż nieruchomości nastąpi po upływie 5 lat od daty nabycia
jeżeli podatnik był zameldowany w sprzedawanej nieruchomości na pobyt stały przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy przed datą zbycia nieruchomości, ale nie wliczamy do tego okresu czas zameldowania przed tym jak podatnik stał się właścicielem nieruchomości. Aby skorzystać z tego zwolnienia należy w terminie 14 dni od daty zbycia złożyć we właściwym miejscowo urzędzie skarbowym oświadczenie o wymaganym zameldowaniu w danej nieruchomości. Niezłożenie oświadczenia spowoduje obowiązek zapłacenia 19%podatku od dochodu ze sprzedaży nieruchomości.
"Koszty uzyskania przychodu"- pozwalają obniżyć wysokość dochodu osiągniętego przy sprzedaży nieruchomości 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 nieruchomości 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 jakiej 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.
Wysokość powyższych nakładów, ustala się na podstawie faktur VAT w rozumieniu przepisów o podatku od towarów i usług oraz dokumentów stwierdzających poniesienie opłat administracyjnych.
Koszty nabycia lub koszty wytworzenia, o których mowa powyżej 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".
Przykład:
Pani Anna kupiła mieszkanie w Szczecinie 30 maja 2007r.,za kwotę 150.000zł, a następnie sprzedała 1 maja 2011r. za kwotę 230.000zł, Wysokość podatku wynosi:
230.000zł(przychód ze sprzedaży) - 150.000zł(koszt uzyskania przychodu) = 80.000zł(dochód ze sprzedaży)
80.000zł(dochód ze sprzedaży) x 19%=15.200zł (podatek do zapłacenia), ale Pani Ania w urzędzie skarbowym w terminie 14dni wykazała, iż była zameldowana na pobyt stały w sprzedawanym mieszkaniu w okresie od 30 czerwca2007r. do 1lipca2008r.(12miesiecy) co spowodowało zwolnienie z podatku.
Przykład:
Pani Anna otrzymała w spadku mieszkanie w Szczecinie 30 maja 2007r., a następnie sprzedała 1 maja 2011r. za kwotę 230.000zł, wykazała również na podstawie faktur koszt remontu tego mieszkania w wysokości 30.000zł. Wysokość podatku wynosi:
230.000zł(przychód ze sprzedaży) - 30.000zł(koszt uzyskania przychodu) = 200.000zł(dochód ze sprzedaży)
200.000zł(dochód ze sprzedaży) x 19% =38.000zł (podatek do zapłacenia).
Podatnicy którzy otrzymali nieruchomość nieodpłatnie(spadek, darowizna) i chcą ją sprzedać powinni pamiętać, że opłacalne będzie się w niej zameldować (nie ma tej możliwości w przypadku nieruchomości gruntowych) na pobyt stały nie krótszy niż 12 miesięcy, jeśli chcą uniknąć zapłacenia podatku dochodowego od jej zbycia. W przeciwnym razie

ILS POLAND GROUP Sp. z o.o.
ul. Bolesława Leśmiana 12
(dawna Jana Pawła II 50b)
74-100 Gryfino
Polska
+48 668 803 003
+48 91 820 15 07
+48 91 820 15 08
office@ilspoland.com

zapłacą 19% podatku od dochodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości. Dochód taki ustalą odejmując od przychodu ze sprzedaży jedynie udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość nieruchomości, poczynione w czasie jej posiadania np. koszty remontu, podatek od spadków i darowizn jeżeli wystąpił.
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 z późn. zm.; Stan prawny na 1 stycznia 2007 r.).w szczególności Art. 10., Art.22 i Art.30 tejże ustawy.
Nieruchomości nabyte w okresie:
od 01.01.2009r. w przypadku sprzedaży nieruchomości, której właścicielem staliśmy się w okresie od początku 2009r. należy zapłacić podatek do właściwego miejscowo urzędu skarbowego w wysokości 19% od dochodu uzyskanego ze sprzedaży. Dochodem jest różnica pomiędzy przychodem uzyskanym ze sprzedaży, a kosztami jego uzyskania np. koszt zakupu nieruchomości, remontu nieruchomości.
Przykład:
Pani Anna kupiła mieszkanie w Szczecinie 30 maja 2009r.,za kwotę 200.000zł, a następnie sprzedała 1 maja 2011r. za kwotę 220.000zł. Wysokość podatku wynosi:
220.000zł(przychód ze sprzedaży) - 200.000zł(koszt uzyskania przychodu) = 20.000zł(dochód ze sprzedaży)
20.000zł(dochód ze sprzedaży) x 19% =3.800zł (podatek)
Należy go zapłacić w terminie złożenia zeznania za rok podatkowy, w którym nastąpiło zbycie na rachunek właściwego miejscowo urzędu skarbowego.
KIEDY NIE ZAPŁACIMY PODATKU:
jeżeli sprzedaż nieruchomości nastąpi po upływie 5 lat od daty nabycia,
jeżeliśrodki uzyskane ze sprzedaży nieruchomości "wydatkujemy na cele mieszkaniowe"w okresie do 2 lat od sprzedaży nieruchomości. Są to 2 lata podatkowe, czyli liczone od początku roku następującego po danym zdarzeniu. Sprzedając więc taką nieruchomość z dniem 1 maja 2010 roku, podatnik ma czas aż do 31 grudnia 2012 roku, na wydanie pieniędzy na własne cele mieszkaniowe. Nie ma obowiązku składania oświadczenia w urzędzie skarbowym o wydatkowaniu przychodu na cele mieszkaniowe. W przypadku, kiedy nie uda nam się w całości wydatkować kwoty uzyskanej ze sprzedaży wówczas opodatkowaniu podlega ta część dochodu niezwolnionego.
Przykład:
Pani Anna kupiła mieszkanie w Szczecinie 30 maja 2009r.,za kwotę150.000zł, a następnie sprzedała 1 maja 2011r. za kwotę 250.000zł. Wysokość podatku wynosi:
250.000zł(przychód ze sprzedaży) - 150.000zł(koszt uzyskania przychodu) = 100.000zł(dochód ze sprzedaży)
100.000zł(dochód ze sprzedaży) x 19% =19.000zł (podatek do zapłacenia), ale Pani Ania w okresie dwóch lat kupiła nowe mieszkanie za kwotę 250.000zł (wydatek na cel mieszkaniowy) co spowodowało zwolnienie z podatku.
100.000zł(dochód ze sprzedaży)x250.000zł(wydatek na cel mieszkaniowy)/250.000zł(przychód ze sprzedaży)=100.000zł (dochód zwolniony)
Zatem dochód do opodatkowania 100.000zł jest równy wysokości dochodu zwolnionego 100.000zł z opodatkowania, Pani Ania nie zapłaci podatku.
lub
Pani Anna kupiła mieszkanie w Szczecinie 30maja 2009r.,za kwotę150.000zł, a następnie sprzedała 1 maja 2011r. za kwotę 250.000zł. Wysokość podatku wynosi:
250.000zł(przychód ze sprzedaży) - 150.000zł(koszt uzyskania przychodu) = 100.000zł(dochód ze sprzedaży)
100.000zł(dochód ze sprzedaży) x 19% =19.000zł (podatek do zapłacenia), ale Pani Ania w okresie dwóch lat kupiła nowe mieszkanie za kwotę 200.000zł (wydatek na cel mieszkaniowy) co spowodowało tylko częściowe zwolnienie z podatku.
100.000zł(dochód ze sprzedaży)x200.000zł(wydatek na cel mieszkaniowy)/250.000zł(przychód ze sprzedaży)=80.000zł (dochód zwolniony)
Zatem dochód do opodatkowania 100.000zł jest wyższy niż wysokości dochodu zwolnionego 80.000zł z opodatkowania, Pani Ania zapłaci podatek w wysokości:
100.000zł(dochód do opodatkowania)-80.000zł(dochód zwolniony)=20.000zł x 19%=3.800zł(podatek do zapłacenia).
"Wydatki na cele mieszkaniowe":

ILS POLAND GROUP Sp. z o.o.
ul. Bolesława Leśmiana 12
(dawna Jana Pawła II 50b)
74-100 Gryfino
Polska
+48 668 803 003
+48 91 820 15 07
+48 91 820 15 08
office@ilspoland.com

na nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem,
na nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie,
na nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego lub udziału w takim gruncie, prawa użytkowania wieczystego takiego gruntu lub udziału w takim prawie, w tym również z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego, oraz nabycie innego gruntu lub udziału w gruncie, prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, jeżeli w okresie, 2 lat grunt ten zmieni przeznaczenie na grunt pod budowę budynku mieszkalnego,
na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego,
na rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub adaptację na cele mieszkalne własnego budynku niemieszkalnego, jego części, własnego lokalu niemieszkalnego lub własnego pomieszczenia niemieszkalnego
powyższe dotyczy nieruchomości położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej;
na spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości,
na spłatę każdego kolejnego kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości,
powyższe dotyczy banku lub w spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej.
Przez własny budynek, lokal lub pomieszczenie, rozumie się budynek, lokal lub pomieszczenie stanowiące własność lub współwłasność podatnika lub do którego podatnikowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udział w takich prawach.
W przypadku ponoszenia wydatków na cele mieszkaniowe w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, zwolnienie, o którym mowa wcześniej stosuje się pod warunkiem istnienia 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.
Za wydatki, na cele mieszkaniowe nie uważa się wydatków poniesionych na- nabycie gruntu lub udziału w gruncie, prawa wieczystego użytkowania gruntu lub udziału w takim prawie, budynku, jego części lub udziału w budynku, lub budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, adaptację lub remont budynku albo jego części - przeznaczonych na cele rekreacyjne.
"Koszty uzyskania przychodu" - pozwalają obniżyć wysokość dochodu osiągniętego przy sprzedaży nieruchomości.
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 nieruchomości 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 jakiej 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.
Wysokość powyższych nakładów, ustala się na podstawie faktur VAT w rozumieniu przepisów o podatku od towarów i usług oraz dokumentów stwierdzających poniesienie opłat administracyjnych.
Koszty nabycia lub koszty wytworzenia, o których mowa powyżej 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

ILS POLAND GROUP Sp. z o.o.
ul. Bolesława Leśmiana 12
(dawna Jana Pawła II 50b)
74-100 Gryfino
Polska
+48 668 803 003
+48 91 820 15 07
+48 91 820 15 08
office@ilspoland.com

samego okresu roku ubiegłego, ogłaszanemu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski".

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 z późn. zm.; w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2009r.).w szczególności Art. 10., Art.21, Art.22 i Art.30e tejże ustawy.

Szanowni Państwo,

prezentowany artykuł tylko przybliża problematykę podatków przy sprzedaży nieruchomości, a przedstawione powyżej przykłady dotyczą wyłącznie prostych rozliczeń.

Doświadczenie jednak pokazuje, iż klienci bardzo często mają znacznie bardziej skomplikowaną sytuację podatkową, dlatego zachęcam do kontaktu z Biurem ILS POLAND GROUP, celem wyjaśnienia wszelkich wątpliwości przy rozliczaniu tego podatku.

Należy również pamiętać, iż każdy obywatel ma prawo zwrócić się pisemnie do swojego, właściwego miejscowo Urzędu Skarbowego, celem uzyskania wiążącej odpowiedzi odnośnie wysokości i podstawy prawnej należnego podatku.

Ilona Biercewicz





Więcej na stronie **www.ilspoland.com**