

OPODATKOWANIE NIERUCHOMOŚCI

Tomasz Kosieradzki, Radosław Piekarz, Barbara Janiak

ZAGADNIENIA PODATKOWE

PIKTOGRAMY

wskazują ważne elementy
książki i ułatwiają
ich odnalezienie



Ważne



Przykłady



Orzecznictwo



Interpretacja
Pogląd

OPODATKOWANIE NIERUCHOMOŚCI

Tomasz Kosieradzki, Radosław Piekarz, Barbara Janiak

ZAGADNIENIA PODATKOWE

Stan prawny na 1 maja 2016 r.

Wydawca
Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący
Małgorzata Jarecka

Opracowanie redakcyjne i łamanie
JustLuk

Poszczególne rozdziały opracowali:
Tomasz Kosieradzki – rozdz. 2, 3, 5, 6, 7
Radosław Piekarz – rozdz. 4
Barbara Janiak – rozdz. 1, 8 (rozdz. 8.4 – współautor Tomasz Kosieradzki,
rozdz. 8.9 – współautor Radosław Piekarz)

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

prawolubni

SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ
Więcej na www.legalnakultura.pl
POLSKA IZBA KSIĄŻKI

© Copyright by
Wolters Kluwer SA, 2016

ISBN: 978-83-264-8685-2

Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. 22 535 82 19
e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl
www.wolterskluwer.pl
księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	13
Rozdział 1. Opodatkowanie transakcji przeniesienia własności	
nieruchomości	15
1.1. Opodatkowanie transakcji sprzedaży nieruchomości – informacje ogólne	15
1.2. Zbycie nieruchomości przez osobę fizyczną poza działalnością gospodarczą na rzecz osoby fizycznej (sprzedaż, spadek, darowizna)	16
1.2.1. Obowiązki podatkowe zbywcy nieruchomości	16
1.2.1.1. Uwagi wprowadzające	16
1.2.1.2. Przychód	17
1.2.1.3. Koszty	17
1.2.2. Obowiązki podatkowe nabywcy nieruchomości	21
1.2.2.1. Nabycie nieruchomości w drodze zakupu – podatek od czynności cywilnoprawnych	21
1.2.2.2. Nabycie nieruchomości w drodze spadku lub darowizny – podatek od spadków i darowizn	23
1.2.2.3. Ulga na mieszkanie – podatek od spadków i darowizn	25
1.2.3. Zwolnienia z opodatkowania – podatek dochodowy od osób fizycznych – wydatkowanie środków ze sprzedaży nieruchomości na nowy cel mieszkaniowy	26
1.3. Zbycie nieruchomości przez przedsiębiorcę	28
1.3.1. Przedsiębiorca będący osobą fizyczną – przychody z tytułu zbycia nieruchomości wykorzystywanej na potrzeby działalności gospodarczej	28
1.3.2. Przychód ze sprzedaży nieruchomości jako majątku	29
1.3.3. Koszty uzyskania przychodów	30
1.3.4. Wartość początkowa i zasady dokonywania odpisów z tytułu zużycia środków trwałych (odpisy amortyzacyjne)	31
1.3.5. Podatek od czynności cywilnoprawnych	32
1.3.6. Transakcje z podmiotami powiązanymi	33
1.4. Spółki osobowe i spółki kapitałowe na gruncie ustaw podatkowych	34
1.4.1. Spółki osobowe i kapitałowe na gruncie podatków dochodowych	34

1.4.2. Spółki osobowe i spółki kapitałowe na gruncie ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych	35
1.5. Wniesienie aportu w postaci nieruchomości do spółki kapitałowej	37
1.5.1. Skutki dla wnoszącego aport	38
1.5.1.1. Przychód	38
1.5.1.2. Koszty uzyskania przychodu	40
1.5.2. Skutki dla obejmującego	42
1.5.2.1. Przychód	42
1.5.2.2. Wartość początkowa – środki trwałe	43
1.5.2.3. Składniki majątku niestanowiące środków trwałych	44
1.5.3. Podatek od czynności cywilnoprawnych	44
1.6. Wniesienie aportu (wkładu) w postaci nieruchomości do spółki osobowej	45
1.6.1. Skutki dla wnoszącego	45
1.6.2. Skutki dla obejmującego	46
1.6.2.1. Przychód	46
1.6.2.2. Ustalenie kosztu – amortyzacja	46
1.6.2.3. Wartość początkowa. Zasada kontynuacji wyceny wartości początkowej środków trwałych	46
1.6.3. Podatek od czynności cywilnoprawnych	47
1.7. Definicja przedsiębiorstwa i zorganizowanej części przedsiębiorstwa	48
1.7.1. Przedsiębiorstwo	48
1.7.2. Zorganizowana część przedsiębiorstwa	50
1.8. Aport przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części do spółki kapitałowej	53
1.8.1. Skutki dla wnoszącego	53
1.8.2. Skutki dla obejmującego	54
1.8.3. Podatek od czynności cywilnoprawnych	55
1.9. Aport przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części do spółki osobowej	55
1.9.1. Skutki dla wnoszącego	56
1.9.2. Skutki dla obejmującego	56
1.9.3. Podatek od czynności cywilnoprawnych	57

Rozdział 2. Koszty uzyskania przychodów w działalności deweloperskiej

i budowlanej	58
2.1. Definicja podatkowa kosztów	58
2.2. Kategoryzacja kosztów uzyskania przychodów	60
2.2.1. Uwagi wprowadzające	60
2.2.2. Korekta kosztów	67
2.3. Dostawy нефактуrowane	71
2.4. Koszty bezpośrednie w działalności deweloperskiej	73
2.4.1. Uwagi wprowadzające	73
2.4.2. Podatek od nieruchomości i opłata z tytułu użytkowania wieczystego	75

2.4.3. Koszty finansowania działalności	77
2.4.4. Koszty obsługi prawnej	78
2.4.5. Koszty usług marketingowych	79
2.4.6. Kaucje	80
2.4.6.1. Uwagi ogólne	80
2.4.6.2. Kary umowne	84
2.5. Przekazanie infrastruktury	87
2.5.1. Uwagi wprowadzające	87
2.5.2. Bezpłatne przekazanie	87
2.5.3. Sprzedaż za „złotówkę”	89
2.5.4. Moment potrącenia kosztów	89
2.6. Przychody i koszty związane ze sprzedażą mieszkań	91
2.6.1. Przychody z tytułu sprzedaży mieszkań	91
2.6.2. Rozliczenie kosztów z tytułu sprzedaży mieszkań	92
2.7. Leasing nieruchomości	93
2.7.1. Uwagi wprowadzające	93
2.7.2. Leasing operacyjny	94
2.7.3. Leasing finansowy	95
2.7.4. Leasing gruntów i prawa użytkowania wieczystego gruntów	97
Rozdział 3. Najem	98
3.1. Przychody z tytułu najmu	98
3.1.1. Uwagi wprowadzające	98
3.1.2. Bezumowne korzystanie z nieruchomości przez najemcę	102
3.1.3. Opłaty dodatkowe ponoszone przez najemców	104
3.2. Koszty wynajmującego	105
3.2.1. Uwagi ogólne	105
3.2.2. Amortyzacja – uwagi wstępne	105
3.2.2.1. Budynek jako przedmiot amortyzacji	105
3.2.2.2. Wartość początkowa środków trwałych	107
3.2.2.3. Wysokość odpisów amortyzacyjnych	113
3.2.2.4. Amortyzacja urządzeń i instalacji znajdujących się w nieruchomości	117
3.2.2.5. Modernizacja czy remont	119
3.2.3. Koszty pośrednictwa	122
3.2.4. Inne koszty pozyskania najemców	123
3.2.4.1. Uwagi wprowadzające	123
3.2.4.2. Wakacje czynszowe	124
3.2.4.3. Wynagrodzenie za zawarcie umowy najmu	125
3.2.4.4. Koszty aranżacji powierzchni	127
3.2.4.5. Koszty wykupu najemcy	128
3.3. Koszty najemcy	129
3.3.1. Rozliczenie kosztów w czasie	129

3.3.2. Inwestycja w obcym środku trwałym	130
3.3.2.1. Uwagi wprowadzające	130
3.3.2.2. Wartość początkowa inwestycji w obcym środku trwałym ..	131
3.3.2.3. Zakończenie inwestycji w obcym środku trwałym przed upływem okresu amortyzacji	132
3.3.2.4. Zwrot nakładów	135
3.3.2.5. Zakup środka trwałego przez korzystającego	135
3.4. Najem a podatek od towarów i usług	137
3.4.1. Uwagi ogólne	137
3.4.2. Podatnicy	137
3.4.3. Opodatkowanie najmu	139
3.4.4. Podstawa opodatkowania	141
3.4.4.1. Uwagi wprowadzające	141
3.4.4.2. Podatki i opłaty	142
3.4.4.3. Opłaty za media	144
3.5. Opodatkowanie wynajmu prywatnego nieruchomości	146
3.5.1. Źródło przychodu – najem prywatny a działalność gospodarcza	146
3.5.2. Przychody z wynajmu nieruchomości za granicą i przychody nierzydentów w Polsce	147
3.5.3. Kwalifikacja do właściwego źródła przychodów	148
3.5.4. Wybór formy opodatkowania najmu prywatnego	155
3.5.4.1. Uwagi wprowadzające	155
3.5.4.2. Zasady ogólne – skala progresywna	158
3.5.4.3. Ryczałt od przychodów ewidencjonowanych	160
3.5.4.4. Karta podatkowa	162

Rozdział 4. Opodatkowanie podatkiem od towarów i usług działalności

deweloperskiej i budowlanej	163
4.1. Uwagi wprowadzające	163
4.2. Nabycie gruntu i proces inwestycyjny	163
4.2.1. Przedmiot opodatkowania	163
4.2.2. Czy każda dostawa nieruchomości jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług?	166
4.2.2.1. Uwagi ogólne	166
4.2.2.2. Zakup nieruchomości od osoby fizycznej	166
4.2.2.3. Dostawa nieruchomości jako transakcja zwolniona z podatku od towarów i usług	171
4.2.3. Podstawa opodatkowania	181
4.2.4. Odliczenie podatku od towarów i usług przy nabyciu gruntu	182
4.2.5. Złe długi w VAT a kaucja gwarancyjna	190
4.2.6. Proces sprzedaży	193
4.2.6.1. Uwagi wprowadzające	193
4.2.6.2. Przekazanie infrastruktury gminie	193

4.2.6.3. Dostawa lokali	200
4.3. Rozliczenia firmy budowlanej	214
4.3.1. Usługi budowlane i budowlano-montażowe	214
4.3.2. Moment powstania obowiązku podatkowego	215
4.3.2.1. Uwagi wprowadzające	215
4.3.2.2. Moment powstania obowiązku podatkowego w przypadku usług świadczonych na rzecz podatników VAT	215
4.3.2.3. Moment powstania obowiązku podatkowego w przypadku usług świadczonych na rzecz podmiotów niebędących podatnikami VAT	218
4.3.2.4. Zaliczki przy usługach budowlanych	219
4.3.3. Podstawa opodatkowania	220
4.3.4. Stawki	220
4.3.4.1. Usługi opodatkowane stawką obniżoną	220
4.3.4.2. Usługi opodatkowane stawką standardową	221
4.3.5. Miejsce świadczenia	222
4.3.6. Dokumentowanie	224
Rozdział 5. Dokumentacja cen transferowych	225
5.1. Uwagi wprowadzające	225
5.2. Obowiązujące przepisy w zakresie cen transferowych	226
5.2.1. Obowiązek dokumentacyjny	226
5.2.2. Podmioty powiązane	229
5.2.3. Metody ustalania cen transferowych	232
5.2.4. Sankcje w zakresie cen transferowych	234
5.2.5. Dokumentacja cen transferowych w transakcjach ze spółkami osobowymi	235
5.3. Nowe przepisy dotyczące cen transferowych	237
5.3.1. Najważniejsze zmiany	237
5.3.2. Obowiązek dokumentacyjny	237
5.3.3. Obowiązek sporządzenia dokumentacji przez wspólników spółki osobowej	240
5.3.4. Rodzaje dokumentacji	240
5.3.5. Termin przygotowania dokumentacji cen transferowych	242
Rozdział 6. Niedostateczna kapitalizacja	244
6.1. Uwagi wprowadzające	244
6.2. Pożyczki, których środki zostały przekazane przed 1 stycznia 2015 r.	246
6.2.1. Uwagi ogólne	246
6.2.2. Wartość zadłużenia	248
6.2.3. Kapitał zakładowy	249
6.2.4. Stosunek wartości zadłużenia do kapitału	251

6.3. Pożyczki udzielone od 1 stycznia 2015 r.	251
6.3.1. Pożyczki udzielone przez podmioty kwalifikowane	251
6.3.2. Zasady rozliczenia odsetek wynikające z art. 15c u.p.d.o.p.	252
Rozdział 7. Ustawa deweloperska	255
7.1. Uwagi wprowadzające	255
7.2. Zarys regulacji ustawy deweloperskiej	255
7.3. Wpływ ustawy deweloperskiej na rozliczenia podatkowe dewelopera	257
7.3.1. Uwagi ogólne	257
7.3.2. Koszty uzyskania przychodów	257
7.3.3. Podatek od towarów i usług	258
Rozdział 8. Podatek od nieruchomości	262
8.1. Podstawy prawne	262
8.2. Podmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości	264
8.2.1. Podatnicy podatku od nieruchomości	264
8.2.2. Szczególne kategorie podatników podatku od nieruchomości	265
8.2.2.1. Współwłaściciele (współposiadacze)	265
8.2.2.2. Właściciele wyodrębnionych lokali – współwłasność	267
8.2.2.3. Spółka cywilna	268
8.3. Przedmiot opodatkowania	269
8.3.1. Uwagi wprowadzające	269
8.3.2. Grunty	270
8.3.2.1. Pojęcie gruntów	270
8.3.2.2. Użytki rolne, lasy, które nie są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej	270
8.3.3. Budynki i budowle	273
8.3.3.1. Budynek	273
8.3.3.2. Budowla	276
8.3.3.3. Obiekt budowlany w prawie budowlanym – nowa definicja i jej wpływ na podatek od nieruchomości	278
8.3.3.4. Obiekt małej architektury	281
8.3.3.5. Tymczasowy obiekt budowlany	281
8.3.4. Wyłączenia	282
8.3.5. Definicja działalności gospodarczej i związek nieruchomości z prowadzoną działalnością	283
8.3.5.1. Definicje	283
8.3.5.2. Związek nieruchomości z prowadzoną działalnością gospodarczą	285
8.3.6. Względy techniczne a podatek od nieruchomości – stan prawny obowiązujący przed 1 stycznia 2016 r.	286
8.4. Podstawa opodatkowania	289
8.4.1. Uwagi wprowadzające	289

8.4.2. Podstawa opodatkowania gruntów i budynków	290
8.4.3. Podstawa opodatkowania budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej	293
8.4.4. Elementy niebudowlane jako przedmiot opodatkowania	294
8.4.5. Skutki nieokreślenia lub błędnego określenia wartości budowli przez podatnika	297
8.5. Stawki podatkowe	298
8.5.1. Sposób określenia stawki podatku	298
8.5.2. Uprawnienia rady gminy w zakresie kształtowania wysokości stawek podatkowych	299
8.5.3. Nieruchomości związane z prowadzeniem działalności gospodarczej	300
8.6. Obowiązek podatkowy	302
8.6.1. Uwagi wprowadzające	302
8.6.2. Moment powstania obowiązku podatkowego	302
8.6.3. Moment powstania obowiązku podatkowego w odniesieniu do budynków niewykończonych	304
8.7. Podstawy ustalania wymiaru podatku i organy podatkowe	307
8.7.1. Osoby fizyczne – informacja o nieruchomościach	307
8.7.2. Osoby prawne, jednostki organizacyjne oraz spółki niemające osobowości prawnej – deklaracja na podatek od nieruchomości	309
8.7.3. Zmiana wysokości ustalonego podatku	310
8.8. Ewidencja gruntów i budynków	310
8.8.1. Uwagi wprowadzające	310
8.8.2. Moc wiążąca wpisów zawartych w ewidencji gruntów i budynków	311
8.8.3. Dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków a dane zawarte w księgach wieczystych	314
8.9. Zwolnienia z obowiązku podatkowego	316
8.9.1. Zwolnienia o charakterze przedmiotowym	316
8.9.1.1. Zwolnienia o charakterze przedmiotowym wskazane w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych	316
8.9.1.2. Zwolnienia o charakterze przedmiotowym wprowadzone uchwałą rady gminy	318
8.9.2. Zwolnienia o charakterze podmiotowym	319
Bibliografia	321

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne

- dyrektywa 69/335/EWG – dyrektywa Rady 69/335/EWG z dnia 17 lipca 1969 r. dotycząca podatków pośrednich od gromadzenia kapitału (Dz. Urz. WE L 249 z 3.10.1969, s. 25, z późn. zm.)
- dyrektywa 2006/112/WE – dyrektywa 2006/112/WE Rady z dnia 28 listopada 2006 r. w sprawie wspólnego systemu podatku od wartości dodanej (Dz. Urz. UE L 347 z 11.12.2006, s. 1, z późn. zm.)
- dyrektywa 2008/7/WE – dyrektywa 2008/7/WE Rady z dnia 12 lutego 2008 r. dotycząca podatków pośrednich od gromadzenia kapitału (Dz. Urz. UE L 46 z 21.02.2008, s. 11, z późn. zm.).
- k.c. – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 380 z późn. zm.)
- k.k.s. – ustawa z dnia 10 września 1999 r. – Kodeks karny skarbowy (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 186 z późn. zm.)
- k.s.h. – ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1030 z późn. zm.)
- KŚT – Klasyfikacja Środków Trwałych – załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 grudnia 2010 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) (Dz. U. Nr 242, poz. 1622)
- nowelizacja z dnia 25 czerwca 2015 r. – ustawa z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1045)
- o.p. – ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 613 z późn. zm.)
- p.g.k. – ustawa z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 520 z późn. zm.)
- pr. bud. – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 290)
- szósta dyrektywa – szósta dyrektywa Rady 77/388/EWG z dnia 17 maja 1977 r. w sprawie harmonizacji ustawodawstw Państw Członkowskich w odniesieniu do podatków obrotowych – wspólny system podatku od wartości dodanej: ujednolicona podstawa wymiaru podatku (Dz. Urz. WE L 145 z 13.06.1977, s. 1; Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 9, t. 1, s. 23, z późn. zm.)

u.k.w.h.	– ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 790)
u.p.c.c.	– ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jedn.: z 2016 r. poz. 223)
u.p.d.o.f.	– ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 361 z późn. zm.)
u.p.d.o.p.	– ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 851 z późn. zm.)
u.p.o.l.	– ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 716)
u.p.s.d.	– ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 205 z późn. zm.)
u.p.t.u.	– ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 710 z późn. zm.)
u.r.	– ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z późn. zm.)
u.s.d.g.	– ustawa z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 584 z późn. zm.)
ustawa deweloperska	– ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 555)

Czasopisma i publikatory

CBOSA	– Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych
Dz. Urz. Min. Fin.	– Dziennik Urzędowy Ministra Finansów
M.P.	– Monitor Polski
ONSA	– Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego
ONSAiWSA	– Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego i wojewódzkich sądów administracyjnych
Rzeczposp. PCD	– Rzeczpospolita. Prawo Co Dnia

Inne

KSR	– Krajowe Standardy Rachunkowości opublikowane przez Komitet Standardów Rachunkowości
NSA	– Naczelny Sąd Administracyjny
TSUE	– Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej
WNiP	– wartości niematerialne i prawne
WSA	– wojewódzki sąd administracyjny

Rozdział 1

OPODATKOWANIE TRANSAKCJI PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

1.1. Opodatkowanie transakcji sprzedaży nieruchomości – informacje ogólne

Zbycie nieruchomości wiąże się z szeregiem skutków w zakresie podatków pośrednich (np. podatek od towarów i usług czy podatek od czynności cywilnoprawnych), jak również podatków dochodowych.

Istotne z punktu widzenia opodatkowania jest w szczególności to, jakie podmioty biorą udział w transakcji związanej z nabyciem nieruchomości oraz z jakiego rodzaju nabyciem mamy do czynienia.

Nabycie nieruchomości przez osoby fizyczne następuje najczęściej na podstawie umowy sprzedaży, w drodze spadkobrania bądź na skutek otrzymania darowizny.

Z kolei osoby prawne najczęściej nabywają nieruchomości na podstawie umowy sprzedaży, wniesienia nieruchomości do spółki w postaci wkładu niepieniężnego czy też nabycia udziałów w spółce będącej właścicielem nieruchomości. Również takie czynności związane są z określonymi konsekwencjami podatkowymi.

W tym rozdziale przedstawiamy kilka rodzajów transakcji, które mogą wystąpić pomiędzy różnymi podmiotami w związku z obrotem nieruchomościami, oraz konsekwencje podatkowe powstające zarówno po stronie zbywcy/wnoszącego i nabywcy/obejmującego nieruchomość/aport.

1.2. Zbycie nieruchomości przez osobę fizyczną poza działalnością gospodarczą na rzecz osoby fizycznej (sprzedaż, spadek, darowizna)

1.2.1. Obowiązki podatkowe zbywcy nieruchomości

1.2.1.1. Uwagi wprowadzające

Na zbywcy nieruchomości ciąży przede wszystkim obowiązek rozliczenia podatkowego z tytułu uzyskanych dochodów. Podatek dochodowy musi więc zostać zapłacony od odpłatnego zbycia nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, a także prawa wieczystego użytkowania gruntów (jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie).

W przypadku zamiany okresy te odnoszą się do każdej z osób dokonującej zamiany.

W przypadku natomiast gdy odpłatne zbycie, nienastępujące w wykonaniu działalności gospodarczej, nastąpi po upływie 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, nie podlega ono – zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób fizycznych – opodatkowaniu.



Jan Kowalski dokonał zakupu mieszkania 5 stycznia 2015 r. Jest zatem uprawniony do sprzedaży mieszkania bez podatku, poczynając od 1 stycznia 2021 r.

Należy również zwrócić uwagę, że przedmiotowe zwolnienie dotyczy nieruchomości sprzedawanych w ramach majątku osobistego, poza działalnością profesjonalną. W przeciwnym wypadku istnieje zagrożenie, że takie działanie zostanie uznane za działalność gospodarczą i w konsekwencji nie będzie podlegało zwolnieniu.

Podatek naliczany jest wyłącznie od dochodu, a nie od całej ceny sprzedaży nieruchomości.

Jeżeli zatem zdecydujemy się zbyć nieruchomość, powinniśmy pamiętać o kosztach związanych z rozliczeniem podatku od odpłatnego zbycia.

$$\text{dochód} = \text{przychód} - \text{koszty nabycia nieruchomości}$$

Wobec powyższego należy przyjąć, że w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości decydujące znaczenie w kwestii opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych uzyskanego z tego tytułu dochodu mają moment i sposób nabycia tej nieruchomości.

1.2.1.2. Przychód

Zgodnie z art. 19 u.p.d.o.f. przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia.

Jeżeli jednak cena rzeczy lub praw bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od ich wartości rynkowej, przychód określa organ podatkowy lub organ kontroli skarbowej w wysokości wartości rynkowej.

Wartość rynkową 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.

Jeżeli wartość wyrażona w cenie określonej w umowie odpłatnego zbycia znacznie odbiega od wartości rynkowej nieruchomości, 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. 19 ust. 4 u.p.d.o.f.).

1.2.1.3. Koszty

1.2.1.3.1. Uwagi ogólne

W celu ustalenia wysokości poniesionych kosztów należy się cofnąć do momentu i okoliczności, w jakich została nabyta dana nieruchomość.



Dyrektor Izby Skarbowej w Katowicach w interpretacji indywidualnej z dnia 19 czerwca 2015 r., IBPBII/2/4511-371/15/JG, LEX nr 265221, wskazał: „Interpretacja pojęcia «nabycie» została przedstawiona w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 3 listopada 2009 r., sygn. akt II FSK 1489/08, w którym Sąd stwierdził,

że aby ustalić, jaka czynność prawna wyznacza początek biegu pięcioletniego terminu należy odwołać się do regulacji zawartych w prawie cywilnym. Według ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 121 ze zm.) nabycie jest to uzyskanie prawa własności rzeczy.

Podkreślić jednak należy, że użyty w cytowanym powyżej przepisie art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych termin «nabycie» oznacza każde przeniesienie na nabywcę własności rzeczy w ramach spadku, innej jednostronnej czynności, na podstawie aktu prawnego, umowy sprzedaży, zamiany, darowizny lub innej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności rzeczy oznaczonej co do tożsamości. Przez pojęcie «nabycie» należy zatem rozumieć nie tylko zakup, ale również każdą inną czynność prawną, w wyniku której dochodzi do przeniesienia prawa własności”.

Można zatem wyróżnić trzy podstawowe sposoby nabycia nieruchomości:

- zakup nieruchomości,
- nabycie nieruchomości w ramach spadku,
- nabycie nieruchomości w ramach darowizny.

1.2.1.3.2. Koszty związane z nabyciem nieruchomości w drodze zakupu

Na gruncie przepisu art. 22 ust. 6c u.p.d.o.f. do kosztów uzyskania przychodu z tytułu sprzedaży:

- 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

zaliczamy udokumentowane koszty nabycia lub udokumentowane koszty wytworzenia, powiększone o udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania.

Przy tym wysokość nakładów ustala się na podstawie faktur VAT w rozumieniu przepisów o podatku od towarów i usług oraz dokumentów stwierdzających poniesienie opłat administracyjnych (art. 22 ust. 6e u.p.d.o.f.). Zatem na gruncie obowiązujących przepisów wysokości nakładów nie można ustalić np. na podstawie paragonów.

W orzecznictwie sądów administracyjnych pojawiają się niekiedy rozbieżności na etapie klasyfikacji pewnych kosztów jako kosztów uzyskania przychodu z tytułu sprzedaży nieruchomości.



Jak wskazał w wyroku z dnia 14 marca 2014 r. NSA w Warszawie, II FSK 848/12, LEX nr 1488000: „Do kosztów uzyskania przychodu z tytułu

sprzedaży lokalu mieszkalnego można zaliczyć cenę jego nabycia określoną w akcie notarialnym i koszty związane z aktem notarialnym. Natomiast kosztów tych nie stanowią wydatki związane z zaciągnięciem kredytu hipotecznego (prowizja bankowa), a także koszty ustanowienia hipotek wymaganych zgodnie z umową kredytową, w tym opłaty sądowe oraz podatek od czynności cywilnoprawnych, koszty ubezpieczenia nieruchomości będącej przedmiotem hipoteki od ognia i zdarzeń losowych oraz wydatki na spłatę odsetek od kredytu zaciągniętego na nabycie nieruchomości lokalowej. Są to wydatki związane z pozyskaniem środków pieniężnych na zakup tej nieruchomości i nie można utożsamiać ich z wydatkami poniesionymi na jej nabycie. Wydatki te nie mogą być również uznane za nakłady poczynione na tę nieruchomość, bo nie wpłynęły one w żaden sposób na podwyższenie wartości nieruchomości lokalowej”.



Tak samo NSA w wyrokach z dnia 9 czerwca 2015 r., II FSK 962/13, LEX nr 1774671, oraz II FSK 961/13, Rzeczposp. PCD 2015, nr 133, s. 4: „Odsetki od kredytu zaciągniętego na nabycie nieruchomości nie mogą być kosztem jej zbycia”.



Podobnie WSA w Poznaniu, który w wyroku z dnia 13 sierpnia 2013 r., I SA/Po 200/13, LEX nr 1357813, wskazał, że „poniesione przez wnioskodawczynię koszty związane z kredytem bankowym zaciągniętym na nabycie nieruchomości nie stanowią kosztów uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości, gdyż są to jedynie wydatki związane z pozyskaniem środków pieniężnych na ww. cele, a nie są to koszty nabycia nieruchomości”.

Zgodnie ze stanowiskiem sądu zawartym w powyższym wyroku: „Na gruncie przepisu art. 22 ust. 6c u.p.d.f. do kosztów uzyskania przychodu z tytułu sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz niemieszkalnego wraz z udziałem części w prawie własności gruntu **można zaliczyć cenę jego nabycia określoną w akcie notarialnym i koszty związane z aktem notarialnym** [podkr. aut.]. Organy podatkowe obu instancji zgodnie z obowiązującym prawem orzekły, że nie ma możliwości zaliczenia do kosztów uzyskania przychodów z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości, wydatków związanych z zaciągnięciem i spłatą kredytu, ponieważ nie są to koszty nabycia. Wydatki związane z kredytem bankowym nie mogą być również traktowane jako nakłady, o których mowa jest w art. 22 ust. 6c u.p.d.f., poczynione w trakcie posiadania zbywanej nieruchomości, gdyż w żaden sposób nie wpływają na podwyższenie wartości samej nieruchomości”.

Warto mieć jednak na uwadze orzeczenie odmienne, np. wyrok WSA w Warszawie z dnia 10 kwietnia 2015 r., III SA/Wa 2356/14, CBOSA; wyrok WSA w Warszawie z dnia 4 lutego 2015 r., III SA/Wa 2125/14, CBOSA, oraz wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 28 października 2010 r., I SA/Wr 801/10, LEX nr 622191.



W wyroku z dnia 10 kwietnia 2015 r., III SA/Wa 2356/14, WSA w Warszawie stwierdził, że: „Nie można zgodzić się ze stanowiskiem, iż przepis

art. 22 ust. 6c u.p.d.o.f. jest regulacją szczególną, która w sposób wyczerpujący określa zasady ustalania kosztów uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a–c ww. ustawy i która uniemożliwia stosowanie art. 22 ust. 1 ustawy. Mimo, iż ustawodawca wprost nie odsyła do ogólnej definicji kosztów uzyskania przychodów, zawartej w art. 22 ust. 1 u.p.d.o.f., zdaniem orzekającego w sprawie Sądu, nie można prawidłowo dekodować normy, zawartej w art. 22 ust. 6c, bez analizy art. 22 ust. 1 ustawy, zgodnie z którym kosztami uzyskania przychodów są koszty poniesione w celu osiągnięcia przychodów lub zachowania albo zabezpieczenia źródła przychodów.

W związku z powyższym, koszty związane z kredytem bankowym zaciągniętym na nabycie udziału w lokalu użytkowym tj. odsetki od kredytu, prowizja za udzielenie oraz wcześniejszą spłatę kredytu, stanowią koszty uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości (udziału w nieruchomości)”.



Natomiast w wyroku z dnia 11 października 2012 r., II FSK 343/11, CBOSA, NSA stwierdził, że „wydatkiem na nabycie nieruchomości jest nie tylko cena wskazana w umowie, ale także inne dodatkowe koszty. Można uznać, że będą nimi również, w przypadku sfinansowania zakupu z kredytu, koszty związane z jego zaciągnięciem. Do tego rodzaju kosztów można by zaliczyć przykładowo opłaty i prowizje pobierane w związku z udzieleniem kredytu zaciągniętego na nabycie nieruchomości”.



Przy tym we wskazanym wyroku Naczelny Sąd Administracyjny nie podzielił stanowiska, zgodnie z którym do kosztów nabycia nieruchomości można zaliczyć wydatki poniesione już po uzyskaniu przychodu z jej sprzedaży: „Wydatki poniesione na wcześniejszą spłatę kredytu, ze środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości, nie spełniają jednego z warunków wynikających z art. 22 ust. 6c PDOFizU. Wydatki tego rodzaju nie są związane z nabyciem nieruchomości. Są one konsekwencją zawartej umowy z bankiem i są uwarunkowane samodzielną decyzją podatnika, w tym wypadku o przeznaczeniu środków ze sprzedaży na wcześniejsze uregulowanie zadłużenia”.

1.2.1.3.3. Koszty związane z nieruchomością nabytą w drodze spadku lub darowizny

W przypadku sprzedaży nieruchomości nabytej w drodze spadku lub darowizny przed upływem 5 lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jej nabycie podlega ona, jak w każdym innym wypadku, opodatkowaniu w wysokości 19% od dochodu. Zazwyczaj w takich sytuacjach dochód jest niemalże równy przychodowi (z uwagi na nieponoszenie większych kosztów w związku z nabyciem nieruchomości).

Za koszty uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości nabytych w drodze spadku, darowizny lub w inny nieodpłatny sposób uważa się udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość nieruchomości, 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 (art. 22 ust. 6d u.p.d.o.f.).

Wysokość nakładów ustala się na podstawie faktur VAT w rozumieniu przepisów o podatku od towarów i usług oraz dokumentów stwierdzających poniesienie opłat administracyjnych (art. 22 ust. 6e u.p.d.o.f.).

1.2.2. Obowiązki podatkowe nabywcy nieruchomości

1.2.2.1. Nabycie nieruchomości w drodze zakupu – podatek od czynności cywilnoprawnych

Jeżeli sprzedaż nieruchomości odbywa się pomiędzy osobami fizycznymi niebędącymi podatnikami podatku od towarów i usług, powstanie konieczność zapłaty podatku od czynności cywilnoprawnych (w sytuacji zakupu nieruchomości z rynku pierwotnego mamy co do zasady do czynienia z podatnikiem VAT).

Ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych przewiduje, że nie podlegają podatkowi od czynności cywilnoprawnych czynności cywilnoprawne inne niż umowa spółki i jej zmiany, jeżeli przynajmniej jedna ze stron z tytułu dokonania tej czynności jest:

- opodatkowana podatkiem od towarów i usług,
- zwolniona od podatku od towarów i usług – z wyjątkiem jednak umów sprzedaży i zamiany, których przedmiotem jest nieruchomość lub jej część albo prawo użytkowania wieczystego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, lub udział w tych prawach.

Stawka podatku od czynności cywilnoprawnych z tytułu sprzedaży nieruchomości wynosi 2% wartości nieruchomości. Stroną obowiązującą do zapłaty podatku od czynności cywilnoprawnych jest kupujący.

Podstawę opodatkowania przy umowie sprzedaży nieruchomości stanowi jej wartość rynkowa. Zatem nabycie mieszkania od osoby fizycznej wiąże się z obowiązkiem zapłaty 2% od wartości nieruchomości.

Zgodnie z art. 6 ust. 2 u.p.c.c. wartość rynkowa nieruchomości określana jest na podstawie przeciętnych cen stosowanych w obrocie rzeczami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem ich miejsca położenia, stanu i stopnia zużycia, oraz w obrocie prawami majątkowymi tego samego rodzaju z dnia dokonania tej czynności, bez odliczania długów i ciężarów.

W przypadku gdy podatnik sam nie określił wartości nieruchomości bądź wartość ustalona przez podatnika nie odpowiada wartości rynkowej, organ podatkowy:

- ma prawo wezwać podatnika do ponownego określenia wartości nieruchomości. Organ wyznaczy równocześnie 14-dniowy termin od dnia doręczenia wezwania na ponowne określenie wartości nieruchomości;
- dokona wyceny z uwzględnieniem opinii biegłego lub przedłożonej przez podatnika wyceny rzeczoznawcy.

Należy jednak pamiętać, że jeżeli wartość wskazana przez organ podatkowy będzie się różnić od wartości podanej przez podatnika o więcej niż 33%, to koszt wydania opinii będzie musiał ponieść podatnik.

Obowiązek podatkowy powstaje z chwilą dokonania czynności cywilnoprawnej.



Jak wskazał NSA w wyroku z dnia 13 maja 2015 r., II FSK 2146/13, LEX nr 1774263: „Ustawodawca utożsamia każdą z umów wymienionych w art. 1 ust. 1 pkt 1 u.p.c.c. [gdzie wymieniono również umowę sprzedaży, umowę darowizny czy umowę o dział spadku – przyp. aut.] z czynnością cywilnoprawną (oczywiście o określonej treści), a złożenie przez strony umowy zgodnych oświadczeń, tj. zawarcie umowy, z dokonaniem czynności prawnej. Zwrócić przy tym należy uwagę, że gdy ustawodawca uzależnia zastosowanie przepisu u.p.c.c. od osiągnięcia określonego skutku umowy, to zastrzega to wyraźnie w treści przepisu, jak ma to miejsce na przykład w art. 3 ust. 2 czy art. 9 pkt 2 lit. a u.p.c.c. Przy interpretacji przepisów u.p.c.c. nie ma więc podstaw, przynajmniej co do zasady, aby przypisywać różne znaczenia zwrotom «umowa» (lub «zawarcie umowy») i «dokonanie czynności prawnej» niezależnie od tego, jaka nazwa i treść albo forma daną czynność prawną charakteryzuje. W szczególności zaś brak jest uzasadnienia dla oceny, że «sprzedaż», o której mowa w art. 9 pkt 9 u.p.c.c., ma inne znaczenie prawne niż odnoszące się do tego samego zdarzenia określenie «dokonanie czynności cywilnoprawnej» użyte w art. 3 ust. 1 pkt 1 u.p.c.c.»

Warto wskazać, że zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nie wywołuje żadnych skutków na gruncie ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych (jest obojętne podatkowo). Zgodnie bowiem z art. 3 ust. 2 u.p.c.c., jeżeli zawarcie umowy przenoszącej własność następuje w wykonaniu zobowiązania wynikającego z uprzednio zawartej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, obowiązek podatkowy powstaje z chwilą zawarcia umowy przenoszącej własność.

 Dyrektor Izby Skarbowej w Katowicach w interpretacji indywidualnej z dnia 23 stycznia 2015 r., IBPBII/1/436-333/14/MZ, LEX nr 251966, stwierdził, że: „Dopiero faktyczna umowa sprzedaży, na mocy której na rzecz Wnioskodawcy zostanie/została przeniesiona własność ww. działki jest objęta regulacjami ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych i z tytułu zawarcia tej umowy powstaje obowiązek podatkowy w podatku od czynności cywilnoprawnych. Oznacza to, że w przedmiotowej sprawie – wbrew twierdzeniu Wnioskodawcy – należny podatek od czynności cywilnoprawnych w wysokości 2% powinien być naliczony i pobrany przez notariusza od wartości rynkowej działki nr 363/2 na dzień podpisania faktycznej umowy sprzedaży, czyli od wartości rynkowej działki zabudowanej, bo taka działka jest przedmiotem sprzedaży”.

1.2.2.2. Nabycie nieruchomości w drodze spadku lub darowizny – podatek od spadków i darowizn

Podstawę opodatkowania stanowi wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona według stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego. Jeżeli przed dokonaniem wymiaru podatku nastąpi ubytek rzeczy spowodowany siłą wyższą, do ustalenia wartości przyjmuje się stan rzeczy w dniu dokonania wymiaru, a odszkodowanie za ubytek należne z tytułu ubezpieczenia wlicza się do podstawy wymiaru (art. 7 ust. 1 u.p.s.d.).

Zgodnie z art. 7 ust. 2 u.p.s.d.: „jeżeli spadkobierca, obdarowany lub osoba, na której rzecz został uczyniony zapis zwykły lub windykacyjny, zostali obciążeni obowiązkiem wykonania polecenia lub zapisu zwykłego, wartość obciążenia z tego tytułu stanowi ciężar spadku, darowizny, zapisu zwykłego lub windykacyjnego, a w przypadku polecenia, o ile zostało wykonane”.

Do długów i ciężarów zalicza się również koszty leczenia i opieki w czasie ostatniej choroby spadkodawcy, jeżeli nie zostały pokryte za jego życia i z jego majątku, koszty pogrzebu spadkodawcy, łącznie z nagrobkiem, w takim zakresie, w jakim koszty te odpowiadają zwyczajom przyjętym w danym środowisku, jeżeli nie zostały pokryte z majątku spadkodawcy, z zasiłku pogrzebowego lub nie zostały zwrócone w innej formie, oraz koszty postępowania spadkowego, wynagrodzenie wykonawcy testamentu, obowiązki wykonania zapisów i poleceń zamieszczonych w testamencie, wypłaty z tytułu zachowku oraz inne obowiązki wynikające z przepisów kodeksu cywilnego dotyczących spadków (art. 7 ust. 2 i 3 u.p.s.d.).

Wysokość podatku ustala się w zależności od grupy podatkowej, do której zaliczony jest nabywca.

I grupa	II grupa	III grupa
– małżonek – zstępni* – wstępni* – pasierb – zięć – synowa – rodzeństwo – ojczym, macocha – teść, teściowa	– zstępni rodzeństwa – rodzeństwo rodziców – zstępni i małżonkowie pasierbów – małżonkowie rodzeństwa – rodzeństwo małżonków – małżonkowie rodzeństwa małżonków – małżonkowie innych zstępnych	– inni nabywcy

* Za rodziców w rozumieniu ustawy uważa się również przysposabiających, a za zstępnych – także przysposobionych i ich zstępnych.

Do zapłaty podatku od spadków i darowizn obowiązane są osoby fizyczne, które nabyły majątek w drodze spadku bądź darowizny, w przypadku gdy jego wartość przekracza kwotę wolną od podatku.

Ustawa o podatku od spadków i darowizn przewiduje jednak dodatkowe zwolnienie, które dotyczy nabycia własności rzeczy lub praw majątkowych przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierba, rodzeństwo, ojczyma i macochę.

Przy tym w celu uzyskania zwolnienia niezbędne jest dopełnienie pewnych formalności, a mianowicie zgłoszenia takiego spadku bądź darowizny.

Zgłoszenia należy dokonać właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego na formularzu (druk SD-Z2) zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 20 listopada 2015 r. w sprawie wzoru zgłoszenia o nabyciu własności rzeczy i praw majątkowych (Dz. U. poz. 2060). Czas na dokonanie zgłoszenia to 6 miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego powstałego na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 2–5, 7 i 8 oraz ust. 2 u.p.s.d., a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia – w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku, z zastrzeżeniem art. 4a ust. 2 i 4 u.p.s.d.

W przypadku niespełnienia powyższych warunków nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych podlega opodatkowaniu na zasadach określonych dla nabywców zaliczonych do I grupy podatkowej (art. 4a ust. 3 u.p.s.d.).



Jak wskazano w Interpretacji indywidualnej Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie z dnia 14 marca 2016 r., IPPB2/4515-9/16-2/AF, LEX nr 303042, „obowiązek zgłoszenia nie obejmuje przypadków, gdy: wartość majątku nabytego łącznie od tej samej osoby lub po tej samej osobie w okresie 5 lat, poprzedzających rok, w którym nastąpiło ostatnie nabycie, doliczona do wartości rzeczy i praw majątkowych ostatnio nabytych, nie przekracza kwoty określonej w art. 9 ust. 1 pkt 1 lub

nabycie następuje na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego albo w tej formie zostało złożone oświadczenie woli jednej ze stron”.

Zgodnie natomiast z art. 9 ust. 1 pkt 1 u.p.s.d., w którym określono kwoty wolne od podatku:

Opodatkowaniu podlega nabycie przez nabywcę, od jednej osoby, własności rzeczy i praw majątkowych o czystej wartości przekraczającej:

- 1) 9637 zł – jeżeli nabywcą jest osoba zaliczona do I grupy podatkowej;
- 2) 7276 zł – jeżeli nabywcą jest osoba zaliczona do II grupy podatkowej;
- 3) 4902 zł – jeżeli nabywcą jest osoba zaliczona do III grupy podatkowej.

Podatek oblicza się od nadwyżki podstawy opodatkowania ponad kwotę wolną od podatku według skali określonej w ustawie, która kształtuje się następująco:

Tabela 1. Stawki podatku zgodnie z art. 15 ust. 1 u.p.s.d.

Kwoty nadwyżki w zł		Podatek wynosi
ponad	do	
1) od nabywców zaliczonych do I grupy podatkowej		
	10 278	3%
10 278	20 556	308 zł 30 gr i 5% nadwyżki ponad 10 278 zł
20 556		822 zł 20 gr i 7% nadwyżki ponad 20 556 zł
2) od nabywców zaliczonych do II grupy podatkowej		
	10 278	7%
10 278	20 556	719 zł 50 gr i 9% od nadwyżki ponad 10 278 zł
20 556		1644 zł 50 gr i 12% od nadwyżki ponad 20 556 zł
3) od nabywców zaliczonych do III grupy podatkowej		
	10 278	12%
10 278	20 556	1233 zł 40 gr i 16% od nadwyżki ponad 10 278 zł
20 556		2877 zł 90 gr i 20% od nadwyżki ponad 20 556 zł

1.2.2.3. Ulga na mieszkanie – podatek od spadków i darowizn

Na marginesie należy przypomnieć, że w art. 16 u.p.s.d. ustawodawca przewidział również dodatkowe ulgi związane z możliwością niewliczania przez spadkobierców i obdarowanych do podstawy opodatkowania czystej wartości nieruchomości. Ulgi dotyczą nabycia własności (współwłasności);

- budynku mieszkalnego,
- lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość,

- spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie,
- spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego albo udziału w takim prawie.

Zgodnie z u.p.s.d., pod pewnymi warunkami, tacy spadkobiercy bądź obdarowani nie wliczają do podstawy opodatkowania czystej wartości nabytego przedmiotu własności do łącznej wysokości nieprzekraczającej 110 m² powierzchni użytkowej budynku lub lokalu, jest to tzw. ulga mieszkaniowa.

Zakres zwolnienia oraz jego warunki szczegółowe reguluje art. 16 u.p.s.d.

1.2.3. Zwolnienia z opodatkowania – podatek dochodowy od osób fizycznych – wydatkowanie środków ze sprzedaży nieruchomości na nowy cel mieszkaniowy

W ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych przewidziano zwolnienie związane z wydatkowaniem środków ze sprzedaży nieruchomości na nowy cel mieszkaniowy. Warunkiem zwolnienia jest wydatkowanie na własne cele mieszkaniowe środków pieniężnych uzyskanych ze zbycia nieruchomości w terminie 2 lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło to zbycie.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 u.p.d.o.f. wolne od podatku dochodowego 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 poczyniony od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie 2 lat 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.

$$DZ = \frac{D \times W}{P}$$

DZ – dochód zwolniony z podatku

D – dochód z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych

W – wydatki poczynione na własne cele mieszkaniowe

P – przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych



Jan Kowalski sprzedał mieszkanie w styczniu 2015 r. Aby skorzystać ze zwolnienia, musi wydatkować środki uzyskane ze sprzedaży nieruchomości na nowy cel mieszkaniowy (np. nabycie nowej nieruchomości) do 31 grudnia 2017 r.

 Należy podkreślić, że chodzi o faktyczne wydatkowanie środków pieniężnych, a nie zamiar ich wydatkowania. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi w wyroku z dnia 29 października 2013 r., I SA/Łd 466/13, CBOSA, wskazał nawet, że „wobec braku umowy przenoszącej własność nieruchomości nie można uznać, że kwota przekazana tytułem zaliczki na poczet nabycia mieszkania została przeznaczona na cele określone w art. 21 ust. 25 u.p.d.o.f. A zatem nie doszło do realizacji celu uprawniającego podatnika do zwolnienia”.

Zatem poza koniecznością wydatkowania środków pieniężnych w terminie 2-letnim wskazane jest również notarialne nabycie prawa własności nieruchomości w tym terminie.

 We wskazanym powyżej wyroku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi powołał się na wyrok NSA z dnia 1 października 2010 r., II FSK 903/09, LEX nr 745942, gdzie wskazano, że „z prawa do ulgi, o którym mowa w tym przepisie może skorzystać jedynie podatnik, który skutecznie nabył nieruchomość w określonym czasie”.

Aby skorzystać ze zwolnienia, do 30 kwietnia roku następującego po sprzedaży nieruchomości należy złożyć deklarację PIT-39, w której wskazuje się m.in. dochody zwolnione z podatku dochodowego od osób fizycznych.

W przypadku niewypełnienia warunków określonych w art. 21 ust. 1 pkt 131 u.p.d.o.f. podatnik jest obowiązany do złożenia korekty zeznania i zapłaty podatku wraz z odsetkami za zwłokę w wysokości odsetek pobieranych od zaległości podatkowych¹.

Należy również zwrócić uwagę na to, że wydatki powinny zostać poczynione na „własny cel mieszkaniowy”.

Katalog wydatków, które uznano za wydatki na własne cele mieszkaniowe, znajdziemy w art. 21 ust. 25 u.p.d.o.f. Zaliczają się do nich m.in.: nabycie budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego, nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, budowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego. W określonych przypadkach możemy również do takich wydatków zaliczyć wydatki poniesione na spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu zaciągniętego przez podatnika na cele związane np. z nabyciem budynku mieszkalnego czy lokalu mieszkalnego przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia. Przy tym w takiej sytuacji należy mieć na uwadze zastrzeżenia wskazane m.in. w art. 21 ust. 29 i 30 u.p.d.o.f.

¹ Ministerstwo Finansów, *Broшуra informacyjna do zeznania PIT-39 o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) w 2015 roku*, <http://www.finanse.mf.gov.pl/documents/766655/3144515/Obj+PIT-36+za+2015.pdf> (dostęp: 29.02.2016).

Ponadto art. 21 ust. 1 pkt 131 u.p.d.o.f. stanowi, że nie chodzi o wydatkowanie na cele mieszkaniowe jakiegokolwiek przychodu, ale o wydatkowanie przychodu uzyskanego ze sprzedaży.



Dyrektor Izby Skarbowej w Poznaniu w interpretacji indywidualnej z dnia 10 czerwca 2014 r., ILPB2/415-302/14-2/AJ, LEX nr 234282, wskazał: „Zatem, w sytuacji gdy podatnik zaciąga kredyt, którego celem jest sfinansowanie nabycia nowej nieruchomości mieszkalnej organy podatkowe uznają, że nie zostały spełnione warunki zwolnienia wskazując, że środki przeznaczone na nabycie nieruchomości nie pochodziły z jej sprzedaży, tylko z zaciągniętego kredytu”.



Tak również NSA w wyroku z dnia 25 stycznia 2011 r., II FSK 1665/09, LEX nr 952721: „Myli się podatnik twierdząc, że ustawodawca posługuje się warunkiem wydatkowania przychodu, a więc pojęciem przychodu jako kategorii zdefiniowanej ale nie skonkretyzowanej. Nie jest przy tym istotne, aby podatnik wydatkował konkretne środki finansowe pochodzące z przychodów określonych w art. 21 ust. pkt 32 lit. a) u.p.d.o.f., ale aby w sposób bezsporny wynikało, że pochodzą one z tego źródła, np. z rachunku bankowego na którym przychody te zostały ulokowane”.

1.3. Zbycie nieruchomości przez przedsiębiorcę

1.3.1. Przedsiębiorca będący osobą fizyczną – przychody z tytułu zbycia nieruchomości wykorzystywanej na potrzeby działalności gospodarczej

Inaczej ze sprzedaży nieruchomości rozlicza się osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej, a inaczej przedsiębiorca. Znaczenie przy opodatkowaniu tego typu sprzedaży ma również to, czy przedsiębiorca będący osobą fizyczną dokonuje sprzedaży:

- budynku lub lokalu mieszkalnego, czy
- pozostałych nieruchomości wykorzystywanych w działalności gospodarczej.

Do przychodów z działalności gospodarczej zalicza się m.in. przychody z odpłatnego zbycia składników majątku będących środkami trwałymi albo wartościami niematerialnymi i prawnymi, podlegającymi ujęciu w ewidencji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, wykorzystywanych na potrzeby związane z działalnością gospodarczą lub przy prowadzeniu działów specjalnych produkcji rolnej (art. 14 ust. 2 pkt 1 u.p.d.o.f.). Do przychodów z działalności gospodarczej nie zalicza się przychodów z odpłatnego zbycia wykorzystywanych na potrzeby związane z działalnością gospodarczą oraz przy prowadzeniu działów specjalnych produkcji rolnej:

- budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku;
- lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu;
- gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie związanych z tym budynkiem lub lokalem;
- spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie;
- prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie (art. 14 ust. 2c u.p.d.o.f.).

Sprzedaż budynku lub lokalu mieszkalnego wykorzystywanego na potrzeby związane z działalnością gospodarczą nie stanowi zatem przychodu z działalności gospodarczej. Nie zmienia to jednak faktu, że w tej sytuacji powstaje przychód ze sprzedaży nieruchomości i podlega on opodatkowaniu (art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a–c i art. 30e ust. 1 u.p.d.o.f.).

Ponadto, zgodnie z art. 30e ust. 5 u.p.d.o.f. 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.

Zawsze należy mieć również na uwadze katalog zwolnień przedmiotowych w podatku dochodowym od osób fizycznych, który został określony w art. 21 u.p.d.o.f.

Zgodnie z nim wolne od podatku dochodowego są np. 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 – art. 21 ust. 1 pkt 28 u.p.d.o.f.).

1.3.2. Przychód ze sprzedaży nieruchomości jako majątku

Zgodnie z art. 14 ust. 1 u.p.d.o.p. przychodem z odpłatnego zbycia rzeczy lub praw majątkowych jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie.

Natomiast zgodnie z art. 19 ust. 1 u.p.d.o.f. przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych oraz innych rzeczy, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 u.p.d.o.f., jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia.

Uprawnienie do określenia przychodu ma jednak również organ podatkowy, w sytuacji gdy cena rzeczy lub praw określona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od ich wartości rynkowej. Organ określa wtedy przychód w wysokości wartości rynkowej na podstawie cen rynkowych stosowanych w obrocie rze-

czami lub prawami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem w szczególności ich stanu i stopnia zużycia oraz czasu i miejsca odpłatnego zbycia. Jeżeli wartość wyrażona w cenie określonej w umowie znacznie odbiega od wartości rynkowej tych rzeczy lub praw, organ podatkowy 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 określi wartość z uwzględnieniem opinii biegłego lub biegłych. Jeżeli wartość określona w ten sposób odbiega co najmniej o 33% od wartości wyrażonej w cenie, koszty opinii biegłego lub biegłych ponosi zbywający.

W celu ustalenia wysokości zobowiązania podatkowego niezbędne będzie ustalenie dochodu, od którego należy zapłacić podatek. W tym celu należy wykazać koszty uzyskania przychodu.

1.3.3. Koszty uzyskania przychodów

Wartość poniesionych kosztów, związanych z nabyciem nieruchomości, ma w szczególności znaczenie w momencie dokonywania sprzedaży nieruchomości. Kosztami uzyskania przychodów w takim przypadku są również odpisy amortyzacyjne.

Kosztami uzyskania przychodów są co do zasady koszty poniesione w celu osiągnięcia przychodów lub zachowania albo zabezpieczenia źródła przychodów, z wyjątkiem kosztów wymienionych w art. 16 ust. 1 u.p.d.o.p. czy w art. 23 ust. 1 u.p.d.o.f.

Zgodnie ze wskazanymi wyjątkami, do kosztów uzyskania przychodów nie zalicza się m.in. wydatków na:

- 1) nabycie gruntów lub prawa wieczystego użytkowania gruntów, z wyjątkiem opłat za wieczyste użytkowanie gruntów;
- 2) nabycie lub wytworzenie we własnym zakresie innych niż wymienione wyżej środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, w tym również wchodzących w skład nabytego przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanych części;
- 3) ulepszenie środków trwałych, które zgodnie z art. 16g ust. 13 u.p.d.o.p. (art. 22g ust. 17 u.p.d.o.f.) powiększają wartość środków trwałych, stanowiącą podstawę naliczania odpisów amortyzacyjnych.

Zgodnie z u.p.d.o.p. wydatki te, zaktualizowane zgodnie z odrębnymi przepisami, pomniejszone o sumę odpisów amortyzacyjnych, są jednak kosztem uzyskania przychodów w przypadku odpłatnego zbycia środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych, bez względu na czas ich poniesienia.

Natomiast zgodnie z u.p.d.o.f. wydatki te, zaktualizowane zgodnie z odrębnymi przepisami, pomniejszone o sumę odpisów amortyzacyjnych, o których mowa w art. 22h ust. 1 pkt 1 u.p.d.o.f., są jednak kosztem uzyskania przychodów przy określaniu dochodu z odpłatnego zbycia rzeczy określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. d u.p.d.o.f. oraz gdy odpłatne zbycie rzeczy i praw jest przedmiotem działalności gospodarczej, a także w przypadku odpłatnego zbycia składników majątku związanych z działalnością gospodarczą, o których mowa w art. 14 ust. 2 pkt 1 u.p.d.o.f., bez względu na czas ich poniesienia.

Za koszty uzyskania przychodów nie uważa się również m.in.:

- 1) strat w środkach trwałych oraz wartościach niematerialnych i prawnych w części pokrytej sumą odpisów amortyzacyjnych;
- 2) strat powstałych w wyniku likwidacji nie w pełni umorzonych środków trwałych, jeżeli środki te utraciły przydatność gospodarczą na skutek zmiany rodzaju działalności.

Koszt uzyskania przychodów z tytułu sprzedaży nieruchomości stanowi więc suma wydatków poniesionych na jej nabycie albo wytworzenie pomniejszona o dokonane odpisy amortyzacyjne stanowiące koszt podatkowy (czyli wartość podatkowa netto). Podobne zasady opodatkowania mają zastosowanie w przypadku nabycia nieruchomości przez spółkę osobową czy kapitałową. W odniesieniu jednak do spółek osobowych musimy rozliczyć koszty nabycia u wspólników spółki, którzy są podatnikami podatku dochodowego.

Należy zatem pamiętać, że przy ustalaniu dochodu ze sprzedaży nieruchomości trzeba uwzględnić dokonane odpisy amortyzacyjne. Dla ustalenia wysokości dokonywanych odpisów amortyzacyjnych kluczowe znaczenie ma natomiast wartość początkowa nieruchomości.

1.3.4. Wartość początkowa i zasady dokonywania odpisów z tytułu zużycia środków trwałych (odpisy amortyzacyjne)

Jak już wskazywano, wydatków poniesionych na zakup nieruchomości (tj. środków trwałych) nie możemy zaliczyć bezpośrednio do kosztów uzyskania przychodów. Kosztem uzyskania przychodu będą jednak w tym wypadku odpisy amortyzacyjne.

Podstawą do dokonywania odpisów amortyzacyjnych od środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest ich wartość początkowa. Z kolei za wartość początkową środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych uważa się, w razie odpłatnego nabycia, cenę ich nabycia.

$$CZ + KZ = WP$$

CZ – cena zakupu

KZ – koszty związane z zakupem do dnia przekazania środka trwałego lub wartości niematerialnej i prawnej do używania lub wartości niematerialnej i prawnej do używania

WP – wartość początkowa

Za cenę nabycia uważa się kwotę należną zbywcy, powiększoną o koszty związane z zakupem, naliczone do dnia przekazania środka trwałego lub wartości niematerialnej i prawnej do używania, a w szczególności o koszty transportu, załadunku i wyładunku, ubezpieczenia w drodze, montażu, instalacji i uruchomienia programów oraz systemów komputerowych, opłat notarialnych, skarbowych i innych, odsetek, prowizji, oraz pomniejszoną o podatek od towarów i usług, z wyjątkiem przypadków, gdy – zgodnie z odrębnymi przepisami – podatek od towarów i usług nie stanowi podatku naliczonego albo podatnikowi nie przysługuje obniżenie kwoty należnego podatku o podatek naliczony albo zwrot różnicy podatku w rozumieniu ustawy o podatku od towarów i usług. W przypadku importu cena nabycia obejmuje cło i podatek akcyzowy od importu składników majątku.



Jeżeli spółka X zakupiła budynek użytkowy za 90 000 zł, natomiast opłaty za zakup nieruchomości wyniosły 4000 zł, to podstawą naliczenia odpisów amortyzacyjnych będzie kwota 94 000 zł.

Cenę nabycia koryguje się o różnice kursowe naliczone do dnia przekazania do używania środka trwałego lub wartości niematerialnej i prawnej.

Składniki majątku wprowadza się do ewidencji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych najpóźniej w miesiącu przekazania ich do używania (art. 16d u.p.d.o.p.; art. 22d ust. 2 u.p.d.o.f.).

Zgodnie z art. 22h ust. 1 pkt 1 u.p.d.o.f. oraz art. 16h ust. 1 pkt 1 u.p.d.o.p. odpisów amortyzacyjnych dokonuje się od wartości początkowej środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych, począwszy od 1. miesiąca następującego po miesiącu, w którym ten środek lub wartość wprowadzono do ewidencji, do końca tego miesiąca, w którym następuje zrównanie sumy odpisów amortyzacyjnych z ich wartością początkową lub w którym postawiono je w stan likwidacji, zbyto lub stwierdzono ich niedobór.

1.3.5. Podatek od czynności cywilnoprawnych

W ustawie o podatku od czynności cywilnoprawnych wskazano, że nie podlegają podatkowi od czynności cywilnoprawnych czynności cywilnoprawne inne niż umowa spółki i jej zmiany: