

PODATKI W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI W PRAKTYCE NOTARIALNEJ

Piotr Marquardt, Michał Stawiński, Wojciech Gonet

BIBLIOTEKA NOTARIUSZA

WYDANIE

2

PODATKI W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI W PRAKTYCE NOTARIALNEJ

Piotr Marquardt, Michał Stawiński, Wojciech Gonet

BIBLIOTEKA NOTARIUSZA

WYDANIE **2**

Stan prawny na 11 września 2024 r.

Recenzent

Dr hab. Artur Mudrecki, prof. Akademii Leona Koźmińskiego

Wydawczyni

Magdalena Stojek-Siwińska

Redaktorka prowadząca

Joanna Cybulska

Opracowanie redakcyjne

Katarzyna Kruś

Projekt okładek serii

Wojtek Janikowski, Przemek Dębowski

Poszczególne części napisali:

Piotr Marquardt: pkt 1.2 (z wyjątkiem 1.2.4), 2.2 (z wyjątkiem 2.2.6), 3.2, 4.2, 5.2, 6.2, 7.2, 8.2, 9.2 (z wyjątkiem przykładów w pkt 9.2.1), 10.2 (z wyjątkiem 10.2.6)

Michał Stawiński: pkt 1.1, 2.1, 3.1, 3.3, 4.1, 5.1, 6.1, 7.1, 7.3, 8.1, 8.3, 9.1, 10.1, 10.3

Wojciech Gonet: Wprowadzenie; pkt 1.2.4, 1.3, 2.2.6, 2.3, 3.4, 3.5, 4.3, 4.4, 5.3, 6.3, 7.4, 7.5, 8.4, 8.5; przykłady w pkt 9.2.1, 9.3, 10.2.6, 10.4, 10.5; rozdz. 11; Zakończenie

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2024

ISBN 978-83-8358-941-1

2. wydanie

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. +48 728 313 462

e-mail: PL-ksiazki@wolterskluwer.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	15
Wprowadzenie	19
Rozdział 1	
Umowa sprzedaży nieruchomości	21
1.1. Podatki dochodowe – uwagi wprowadzające	21
1.1.1. Sprzedaż nieruchomości jako przedmiot podatków dochodowych	21
1.1.1.1. Sprzedaż nieruchomości jako przedmiot podatku dochodowego od osób fizycznych ..	21
1.1.1.2. Sprzedaż nieruchomości jako przedmiot podatku dochodowego od osób prawnych ..	31
1.1.2. Określanie wysokości dochodu z tytułu sprzedaży nieruchomości	32
1.1.2.1. Określanie wysokości przychodu	32
1.1.2.2. Koszty uzyskania przychodu z tytułu sprzedaży nieruchomości	41
1.1.3. Rozliczanie podatków dochodowych z tytułu sprzedaży nieruchomości	48
1.1.3.1. Rozliczanie podatku dochodowego od osób prawnych z tytułu sprzedaży nieruchomości	48
1.1.3.2. Rozliczanie podatku dochodowego od osób fizycznych z tytułu sprzedaży nieruchomości	50

1.1.4.	Zwolnienia podatkowe przychodów z tytułu sprzedaży nieruchomości	51
1.1.5.	Podsumowanie	61
1.2.	Podatek od czynności cywilnoprawnych	62
1.2.1.	Uwagi wprowadzające	62
1.2.2.	Zagadnienia wspólne umowy sprzedaży oraz pozostałych czynności cywilnoprawnych objętych podatkiem od czynności cywilnoprawnych	70
1.2.2.1.	Uwagi wprowadzające	70
1.2.2.2.	Charakter prawny podatku od czynności cywilnoprawnych	73
1.2.2.3.	Zakres przedmiotowy podatku od czynności cywilnoprawnych	77
1.2.2.4.	Wyłączenia przedmiotowe	80
1.2.2.5.	Obowiązek podatkowy	90
1.2.2.6.	Obowiązek zapłaty podatku	97
1.2.2.7.	Podstawa opodatkowania	98
1.2.2.8.	Stawki podatku od czynności cywilnoprawnych	104
1.2.2.9.	Zwolnienia podmiotowe	105
1.2.2.10.	Zwolnienia przedmiotowe	109
1.2.2.11.	Zapłata podatku	111
1.2.2.12.	Zwrot podatku	113
1.2.2.13.	Właściwość miejscowa	114
1.2.3.	Umowa sprzedaży – zagadnienia szczegółowe podatku od czynności cywilnoprawnych	116
1.2.3.1.	Zakres opodatkowania	116
1.2.3.2.	Zwolnienia przedmiotowe	117
1.2.3.3.	Wybrane kwestie problematyczne	127
1.2.4.	Przykłady	148
1.3.	Podatek od towarów i usług	154
1.3.1.	Zakres przedmiotowy opodatkowania podatkiem od towarów i usług	154
1.3.2.	Zwolnienia przedmiotowe od podatku od towarów i usług	165

1.3.2.1. Sprzedaż nieruchomości niezabudowanych i niebędących terenami budowlanymi	165
1.3.2.2. Sprzedaż nieruchomości niebędących pierwszym zasiedleniem	171
1.3.2.3. Sprzedaż nieruchomości zwolniona na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10a u.p.t.u.	180
1.3.3. Stawki podatku od towarów i usług przy sprzedaży nieruchomości	186
1.3.4. Podatnicy podatku od towarów i usług	188

Rozdział 2

Umowa zamiany nieruchomości	197
2.1. Podatki dochodowe – uwagi wprowadzające	197
2.1.1. Umowa zamiany nieruchomości w podatku dochodowym od osób fizycznych	198
2.1.2. Umowa zamiany nieruchomości w podatku dochodowym od osób prawnych	199
2.1.3. Podsumowanie	202
2.2. Podatek od czynności cywilnoprawnych	202
2.2.1. Uwagi wprowadzające	202
2.2.2. Zwolnienia podmiotowe	205
2.2.3. Zwolnienia przedmiotowe	205
2.2.4. Zwolnienie przedmiotowo-podmiotowe	205
2.2.5. Wybrane kwestie problematyczne	209
2.2.5.1. Zamiana nieruchomości o równej wartości	209
2.2.5.2. Stopień pokrewieństwa osób uprawnionych do zwolnienia od podatku zamiany niektórych praw do nieruchomości	211
2.2.5.3. Zamiana różnych kategorii praw do nieruchomości	213
2.2.5.4. Udział w nieruchomości wspólnej związany z odrębną własnością lokalu ...	215
2.2.5.5. Zamiana a podatek od towarów i usług ...	216

2.2.5.6. Zamiana z dopłatą a podatek od towarów i usług	218
2.2.5.7. Zamiana w trybie art. 98b u.g.n.	219
2.2.6. Przykłady	220
2.3. Podatek od towarów i usług	222

Rozdział 3

Umowa darowizny nieruchomości	227
3.1. Podatki dochodowe – uwagi wprowadzające	227
3.1.1. Umowa darowizny nieruchomości a podatek dochodowy od osób prawnych	227
3.1.1.1. Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych z tytułu darowizny nieruchomości	227
3.1.1.2. Przychód z tytułu darowizny nieruchomości w podatku dochodowym od osób prawnych	228
3.1.2. Umowa darowizny nieruchomości a podatek dochodowy od osób fizycznych	244
3.1.3. Podsumowanie	246
3.2. Podatek od czynności cywilnoprawnych	247
3.2.1. Zakres przedmiotowy darowizn objętych podatkiem od czynności cywilnoprawnych	247
3.2.2. Przejęcie długów i ciężarów	249
3.3. Podatek od spadków i darowizn – uwagi wprowadzające	251
3.3.1. Darowizna jako przedmiot podatku od spadków i darowizn	252
3.3.2. Podstawa opodatkowania darowizny w podatku od spadków i darowizn	256
3.3.3. Wysokość podatku od spadków i darowizn z tytułu darowizny	261
3.3.4. Podatnicy podatku od spadków i darowizn z tytułu darowizny	264
3.3.5. Rozliczanie podatku od spadków i darowizn z tytułu darowizny	268
3.3.6. Zwolnienia i ulgi podatkowe	272

3.3.7. Odwołanie i nieważność darowizny a podatek od spadków i darowizn	278
3.3.8. Podsumowanie	280
3.4. Przykłady	281
3.5. Podatek od towarów i usług	284

Rozdział 4

Umowa dożywocia	289
4.1. Podatki dochodowe – uwagi wprowadzające	289
4.1.1. Umowa dożywocia a podatek dochodowy od osób fizycznych	290
4.1.1.1. Odpłatne zbycie nieruchomości nabytej na podstawie umowy dożywocia	296
4.1.1.2. Odpłatne zbycie nieruchomości nabytej na podstawie umowy dożywocia a koszty uzyskania przychodu	298
4.1.2. Rozwiązanie umowy dożywocia a podatek dochodowy	301
4.1.3. Podsumowanie	303
4.2. Podatek od czynności cywilnoprawnych	303
4.3. Przykład	305
4.4. Podatek od towarów i usług	306

Rozdział 5

Umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie	309
5.1. Podatki dochodowe – uwagi wprowadzające	309
5.1.1. Przewłaszczenie na zabezpieczenie jako przedmiot podatków dochodowych	311
5.1.2. Określenie przychodu z tytułu przewłaszczenia na zabezpieczenie	314
5.1.3. Przewłaszczenie na zabezpieczenie a koszty uzyskania przychodu	317
5.1.4. Przewłaszczenie na zabezpieczenie a nieodpłatne korzystanie z nieruchomości	321
5.1.5. Powrotne przeniesienie prawa własności przewłaszczonej nieruchomości	322

5.1.6. Rozliczenie podatków dochodowych z tytułu przewłaszczenia na zabezpieczenie	322
5.1.7. Podsumowanie	323
5.2. Podatek od czynności cywilnoprawnych	323
5.3. Podatek od towarów i usług	325

Rozdział 6

Przeniesienie własności nieruchomości w zamian za

zwolnienie z długu	329
6.1. Podatki dochodowe – uwagi wprowadzające	329
6.1.1. Zwolnienie z długu w drodze <i>datio in solutum</i> a podatki dochodowe	332
6.1.2. Zwolnienie z długu przez odpłatne przejęcie długu a podatki dochodowe	337
6.1.3. Zwolnienie z długu a koszty uzyskania przychodu	342
6.1.4. Podsumowanie	342
6.2. Podatek od czynności cywilnoprawnych	343
6.3. Podatek od towarów i usług	343

Rozdział 7

Zniesienie współwłasności	345
7.1. Podatki dochodowe – uwagi wprowadzające	345
7.1.1. Zniesienie współwłasności jako przedmiot podatków dochodowych	346
7.1.2. Podmiot podatku dochodowego z tytułu odpłatnego zniesienia współwłasności	347
7.1.3. Określanie wysokości przychodu z tytułu odpłatnego zniesienia współwłasności	348
7.1.4. Zniesienie współwłasności a koszty uzyskania przychodu	353
7.1.5. Rozliczanie podatku dochodowego z tytułu zniesienia współwłasności	353
7.1.6. Podsumowanie	354
7.2. Podatek od czynności cywilnoprawnych	354
7.2.1. Zniesienie współwłasności	354

7.2.2. Częściowe zniesienie współwłasności oraz odpłatne zniesienie współwłasności lokalu na rzecz współwłaściciela	355
7.2.3. Umowy zbliżone do zniesienia współwłasności ...	355
7.3. Podatek od spadków i darowizn – uwagi wprowadzające	358
7.3.1. Nieodpłatne zniesienie współwłasności jako przedmiot podatku od spadków i darowizn	358
7.3.2. Podmiot podatku	363
7.3.3. Podstawa opodatkowania	363
7.3.4. Obowiązek podatkowy	368
7.3.5. Rozliczenie podatku	372
7.3.6. Zwolnienia podatkowe	373
7.3.7. Podsumowanie	377
7.4. Przykłady	377
7.5. Podatek od towarów i usług	388

Rozdział 8

Dział spadku	393
8.1. Podatki dochodowe – uwagi wprowadzające	393
8.1.1. Dział spadku a podatek dochodowy od osób fizycznych	394
8.1.1.1. Dział spadku jako przedmiot podatku dochodowego od osób fizycznych	394
8.1.1.2. Określanie przychodu z tytułu działu spadku	394
8.1.1.3. Odpłatne zbycie nieruchomości nabytej w drodze działu spadku	396
8.1.2. Dział spadku a podatek dochodowy od osób prawnych	398
8.1.3. Podsumowanie	400
8.2. Podatek od czynności cywilnoprawnych – umowa o dział spadku oraz umowa o zniesienie współwłasności	401
8.2.1. Specyfika umów działowych objętych podatkiem od czynności cywilnoprawnych	401
8.2.2. Dział spadku	403
8.2.3. Umowy „mieszane”	404

8.3. Podatek od spadków i darowizn – uwagi	
wprowadzające	405
8.3.1. Pojęcie działu spadku	406
8.3.2. Dział spadku a przedmiot podatku od spadków	
i darowizn	407
8.3.3. Dział spadku a inne czynności opodatkowane ...	409
8.3.4. Podsumowanie	411
8.4. Przykłady	412
8.5. Podatek od towarów i usług	413

Rozdział 9

Wniesienie nieruchomości jako aportu do spółek prawa

handlowego i cywilnego	417
9.1. Podatki dochodowe – uwagi wprowadzające	417
9.1.1. Aport nieruchomości do spółek opodatkowanych	
podatkiem dochodowym od osób prawnych	418
9.1.1.1. Aport nieruchomości do spółek	
opodatkowanych podatkiem dochodowym	
od osób prawnych a przychód w podatkach	
dochodowych	418
9.1.1.2. Koszty uzyskania przychodu	423
9.1.1.3. Rozliczenie podatku	424
9.1.2. Aport nieruchomości do spółki niebędącej	
podatnikiem podatku dochodowego od osób	
prawnych	426
9.1.2.1. Aport nieruchomości do spółki	
niebędącej podatnikiem podatku	
dochodowego od osób prawnych	
a przychód	426
9.1.2.2. Koszty uzyskania przychodu	427
9.1.3. Podsumowanie	429
9.2. Podatek od czynności cywilnoprawnych	429
9.2.1. Spółka kapitałowa	430
9.2.2. Handlowa spółka osobowa	435
9.2.3. Spółka cywilna	436
9.3. Podatek od towarów i usług	439

Rozdział 10**Umowy ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych
na nieruchomości – hipoteka, użytkowanie, służebności:**

gruntowe, osobiste, przesyłu	441
10.1. Podatki dochodowe – uwagi wprowadzające	441
10.1.1. Ustanowienie hipoteki a podatki dochodowe	442
10.1.2. Ustanowienie służebności a podatki dochodowe	442
10.1.3. Użytkowanie a podatki dochodowe	448
10.1.4. Ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych a koszty uzyskania przychodu	449
10.1.5. Zwolnienia podatkowe	452
10.1.6. Podsumowanie	454
10.2. Podatek od czynności cywilnoprawnych	455
10.2.1. Ustanowienie hipoteki	455
10.2.1.1. Przedmiot opodatkowania	455
10.2.1.2. Rodzaje hipotek	457
10.2.2. Ustanowienie odpłatnego użytkowania, w tym nieprawidłowego	462
10.2.2.1. Uwagi wprowadzające	462
10.2.2.2. Podstawa opodatkowania	464
10.2.2.3. Rodzaje użytkowania	465
10.2.3. Depozyt notarialny	467
10.2.4. Użytkowanie timesharingowe	468
10.2.5. Ustanowienie odpłatnej służebności	469
10.2.6. Przykład	471
10.2.7. Zmiany umów, jeżeli powodują one podwyższenie podstawy opodatkowania	471
10.2.8. Orzeczenia sądów, w tym również polubownych, oraz ugody, jeżeli wywołują takie same skutki prawne, jak czynności cywilnoprawne, a podatek od czynności cywilnoprawnych	473
10.3. Podatek od spadków i darowizn – uwagi wprowadzające	474

10.3.1. Nieodpłatne ustanowienie użytkowania i służebności jako przedmiot podatku od spadków i darowizn	475
10.3.2. Powstanie obowiązku podatkowego	482
10.3.3. Podmiot podatku	485
10.3.4. Podstawa opodatkowania	485
10.3.5. Rozliczenie podatku	487
10.3.6. Zwolnienie podatkowe	489
10.3.7. Podsumowanie	490
10.4. Przykłady	491
10.5. Podatek od towarów i usług	493
10.5.1. Ustanowienie służebności	493
10.5.2. Ustanowienie użytkowania	497
10.5.3. Ustanowienie hipoteki	499
10.5.4. Stawki podatku od towarów i usług od ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych	500
Rozdział 11	
Podatek od towarów i usług od podziału majątku wspólnego małżonków	501
Zakończenie	505
Bibliografia	507
Akty prawne	511
Orzecznictwo	517

WYKAZ SKRÓTÓW

- dyrektywa 2006/112/WE – dyrektywa 2006/112/WE Rady z 28.11.2006 r. w sprawie wspólnego systemu podatku od wartości dodanej (Dz.Urz. UE L 347, s. 1, ze zm.)
- dyrektywa 2008/7/WE – dyrektywa Rady 2008/7/WE z 12.02.2008 r. dotycząca podatków pośrednich od gromadzenia kapitału (Dz.Urz. UE L 46, s. 11, ze zm.)
- Konstytucja RP – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.)
- k.c. – ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2024 r. poz. 1061)
- k.p.a. – ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 572)
- k.p.c. – ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 1550 ze zm.)
- k.r.o. – ustawa z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2023 r. poz. 2809 ze zm.)
- k.s.h. – ustawa z 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 18 ze zm.)
- o.p. – ustawa z 29.08.1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2023 r. poz. 2383 ze zm.)
- pr. bank. – ustawa z 29.08.1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2023 r. poz. 2488 ze zm.)
- pr. bud. – ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.)
- pr. not. – ustawa z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2024 r. poz. 1001)

- r.u.k.w. – rozporządzenie Ministra Finansów z 28.06.2023 r. w sprawie ustalenia kwot wartości rzeczy i praw majątkowych zwolnionych od podatku od spadków i darowizn i niepodlegających opodatkowaniu tym podatkiem oraz skal podatkowych, według których oblicza się ten podatek (Dz.U. poz. 1226)
- TFUE – Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (Dz.Urz. UE C 202 z 2016 r., s. 47)
- u.d.j.s.t. – ustawa z 13.11.2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 356 ze zm.)
- u.d.p.p.w. – ustawa z 24.04.2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz.U. z 2023 r. poz. 571 ze zm.)
- u.g.n. – ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.)
- u.k.w.h. – ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2023 r. poz. 1984 ze zm.)
- u.p.c.c. – ustawa z 9.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 295)
- u.p.d.o.f. – ustawa z 26.07.1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 226 ze zm.)
- u.p.d.o.p. – ustawa z 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2023 r. poz. 2805 ze zm.)
- u.p.r. – ustawa z 15.11.1984 r. o podatku rolnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1176)
- u.p.s.d. – ustawa z 28.07.1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz.U. z 2024 r. poz. 596)
- u.p.t.u. – ustawa z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2024 r. poz. 361 ze zm.)
- u.s.m. – ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 558)
- u.s.p.k.k. – ustawa z 17.05.1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2023 r. poz. 1966 ze zm.)
- u.s.s.e. – ustawa z 20.10.1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych (Dz.U. z 2023 r. poz. 1604)
- ustawa o odbudowie – ustawa z 11.08.2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (Dz.U. z 2024 r. poz. 1190)

- u.w.l. – ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.)

Czasopisma i publikatory

- ONSA – Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego
ONSAiWSA – Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego i Wojewódzkich Sądów Administracyjnych
OSNC – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
OSNP – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Pracy, Ubezpieczeń Społecznych i Spraw Publicznych
OSP – Orzecznictwo Sądów Polskich
OTK-A – Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego, Seria A
OTK-B – Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego, Seria B

Inne

- KRS – Krajowy Rejestr Sądowy
MF – Ministerstwo Finansów
NSA – Naczelnny Sąd Administracyjny
PKOB – Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych
SA – sąd apelacyjny
SN – Sąd Najwyższy
SO – sąd okręgowy
TK – Trybunał Konstytucyjny
TS – Trybunał Sprawiedliwości
WSA – wojewódzki sąd administracyjny

WPROWADZENIE

Obrót nieruchomościami dotyczy czynności rozporządzających, tj. zbycia i obciążenia nieruchomości. Zawarcie tych umów zwykle skutkuje konsekwencjami podatkowymi dla stron umowy, a także obowiązkiem notariusza w zakresie pobrania podatku jako płatnika podatku od czynności cywilnoprawnych i podatku od spadków i darowizn. Na notariuszu ciąży również obowiązek poinformowania stron o konsekwencjach zawarcia umowy w zakresie dotyczącym podatków dochodowych. Zdarza się, że strony nieświadome konieczności zapłaty podatku dochodowego po zawarciu umowy, poinformowane o tym przed zawarciem aktu notarialnego, rezygnują z czynności lub odstępują od aktu. Dlatego w monografii szczegółowo przedstawiono konsekwencje podatkowe obrotu nieruchomościami w zakresie dotyczącym podatku dochodowego od osób fizycznych i prawnych, mimo że notariusze nie są płatnikami tych podatków. Profesjonalny charakter dokonywanych przez notariuszy czynności oraz oczekiwanie klientów udzielenia wyczerpującej informacji na temat wszystkich możliwych konsekwencji podatkowych zawieranych umów wymagają od notariusza także wiedzy dotyczącej podatków dochodowych od osób prawnych i fizycznych.

Niektóre zagadnienia w zakresie podatku od towarów i usług, jak pojęcie przedmiotu opodatkowania, zwolnień, stawek podatkowych, są wspólne dla wielu umów, gdyż ustawa o podatku od towarów i usług posługuje się ogólnym pojęciem dostawy towarów lub usług. Szczegółowo omówiono zagadnienia podatku od towarów i usług przy umowie sprzedaży i darowizny. W pozostałych umowach zwrócono uwagę na ich specyfikę w podatku od towarów i usług oraz zawarto odesłania do punktów, w których opisano analogiczne zagadnienia. Tę samą technikę zasto-

sowano w przypadku prezentowania zagadnień dotyczących podatku od czynności cywilnoprawnych oraz podatku od spadków i darowizn przy poszczególnych umowach.

W ograniczonym zakresie zaprezentowano ewolucję orzeczeń sądowych oraz indywidualnych interpretacji podatkowych, które na przestrzeni lat się zmieniały. W monografii starano się przede wszystkim przedstawić aktualne orzecznictwo wraz z interpretacjami podatkowymi oraz wskazać utrwalone linie orzecznicze i interpretacyjne, gdyż to ma największe znaczenie w codziennym stosowaniu prawa podatkowego. Niektóre zagadnienia zostały dodatkowo zobrazowane przykładami.

Monografia stanowi zaktualizowane wydanie książki pod tym samym tytułem, która ukazała się w 2019 r. W ostatnich latach nastąpiły zmiany w zakresie podatku od towarów i usług, podatku od czynności cywilnoprawnych oraz podatku od spadków i darowizn dotyczące opodatkowania obrotu nieruchomościami, które zostały uwzględnione w drugim wydaniu.

W monografii uwzględniono stan prawny na 11 września 2024 r.

Rozdział 1

UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

1.1. Podatki dochodowe – uwagi wprowadzające

Umowa sprzedaży w obrocie nieruchomościami stanowi jedną z głównych – obok darowizny, aportu i dziedziczenia – form przenoszenia prawa własności nieruchomości. Na podstawie tej umowy sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność nieruchomości i ją wydać, a kupujący zobowiązuje się nieruchomość odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę. Umowa sprzedaży jest uregulowana w przepisach art. 535–602 k.c.

1.1.1. Sprzedaż nieruchomości jako przedmiot podatków dochodowych

1.1.1.1. Sprzedaż nieruchomości jako przedmiot podatku dochodowego od osób fizycznych

Przedmiotem opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych co do zasady jest dochód rozumiany jako nadwyżka sumy przychodów nad kosztami ich uzyskania w danym roku podatkowym (art. 9 ust. 2 u.p.d.o.f.). Kluczowe znaczenie dla określenia skutków podatkowych umowy sprzedaży mają zatem pojęcia przychodu i kosztów uzyskania przychodów.

Stosownie do przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych przychodami co do zasady są otrzymane lub postawione do dyspozycji podatnika w roku kalendarzowym pieniądze i wartości pieniężne oraz wartość otrzymanych świadczeń w naturze i innych nieodpłatnych świadczeń (art. 11 ust. 1 u.p.d.o.f.). W przepisach ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wyodrębniono różne kategorie źródeł przychodów. Kwalifikacja konkretnego przychodu do jednego z ustawowo określonych źródeł determinuje mechanizm rozliczania podatku wynikającego z uzyskanego dochodu. Kategoria źródła przychodów wpływa między innymi na wysokość stawek podatkowych oraz na możliwość i sposób rozliczania kosztów uzyskania przychodów. Przychód ze sprzedaży nieruchomości może być potencjalnie zakwalifikowany do jednego z dwóch źródeł: przychodów z pozarolniczej działalności gospodarczej (art. 10 ust. 1 pkt 3 u.p.d.o.f.) albo przychodów z odpłatnego zbycia nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości (art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a u.p.d.o.f.). Kryteria przypisania przychodu do jednego z wymienionych źródeł przychodów określa ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych, jednak kluczowe znaczenie ma ustalenie, czy do zbycia nieruchomości doszło w ramach działalności gospodarczej, czy nie. Brak jednak jednoznacznego kryterium pozwalającego odróżnić sprzedaż związaną z wykonywaniem pozarolniczej działalności gospodarczej od odpłatnego zbycia mienia osobistego. Granica między tymi działaniami ma charakter płynny, a samo oświadczenie podatnika nie ma istotnego znaczenia dla dokonania odpowiedniej kwalifikacji¹. Kluczowe jest natomiast ustalenie, czy działalności podatnika można przypisać cechy pozarolniczej działalności gospodarczej z art. 5a pkt 6 u.p.d.o.f.² Dla tego ustalenia decydujący jest całokształt okoliczności poprzedzających i towarzyszących zbyciu nieruchomości³.

¹ Zob. wyrok NSA z 12.10.2017 r., II FSK 2407/15, LEX nr 2389819.

² Wyroki NSA: z 3.07.2018 r., II FSK 1008/18, LEX nr 2529132; z 31.08.2018 r., II FSK 489/18, LEX nr 2566030; z 6.09.2018 r., II FSK 2352/16, LEX nr 2573230.

³ Wyrok NSA z 3.07.2018 r., II FSK 2299/16, LEX nr 2529130, i przywołane w nim orzecznictwo.

Przychód ze sprzedaży nieruchomości jest kwalifikowany do źródła przychodu z odpłatnego zbycia rzeczy i praw majątkowych w przypadku łącznego spełnienia dwóch warunków: przedmiotowego i czasowego. Po pierwsze zbycie nie może nastąpić w wykonaniu działalności gospodarczej (nie może być przedmiotem prowadzonej działalności gospodarczej). Wyjątek stanowią nieruchomości o charakterze mieszkalnym, których zbycie nawet w ramach prowadzonej działalności gospodarczej jest kwalifikowane do analizowanego źródła przychodów⁴. Po drugie przychód ze sprzedaży nieruchomości jest zaliczany do przychodów z odpłatnego zbycia rzeczy i praw majątkowych, jeżeli do sprzedaży doszło przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie nieruchomości (art. 10 ust. 1 pkt 8 u.p.d.o.f.). Istotne zatem dla określenia skutków podatkowych sprzedaży nieruchomości w obrocie prywatnym jest dookreślenie pojęć odpłatnego zbycia, nabycia nieruchomości i wybudowania nieruchomości.

W orzecznictwie przyjmuje się szeroką definicję pojęcia odpłatnego zbycia. W takim ujęciu odpłatnym zbyciem nieruchomości jest każde przeniesienie prawa własności w zamian za korzyść majątkową⁵. W szczególności zatem w tej kategorii mieści się umowa sprzedaży nieruchomości (lub udziału w prawie własności nieruchomości), w której zbywca w zamian za przeniesienie prawa otrzymuje ekwiwalent w postaci ceny.

Za odpłatne zbycie nieruchomości nie uważa się natomiast przeniesienia prawa własności na podstawie umowy przewłaszczenia w celu

⁴ Wyjątkiem tym objęte są przypadki „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 oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie” (art. 10 ust. 3 u.p.d.o.f.).

⁵ *Podatek dochodowy od osób fizycznych. Komentarz*, red. J. Marciniuk, Warszawa 2016, s. 121.

zabezpieczenia wierzytelności (do czasu ostatecznego przeniesienia własności) ani wniesienia nieruchomości do spółki tytułem wkładu niepieniężnego (art. 10 ust. 2 pkt 1 i 2 u.p.d.o.f.). Skutki podatkowe tych transakcji są przedmiotem odrębnych regulacji prawnych i zostały omówione w osobnych rozdziałach niniejszego opracowania.

W jednej ze spraw Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że nie stanowi odpłatnego zbycia w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 u.p.d.o.f. sprzedaż nieruchomości, jeżeli następuje ona w wykonaniu zobowiązania z umowy przedwstępnej zawartej przez spadkodawcę, który w momencie sprzedaży nie zapłaciłby podatku. Sąd uznał, że w takim przypadku doszłoby do nierównego traktowania podatników. Skoro bowiem spadkodawca nie zapłaciłby podatku ze względu na upływ terminu pięciu lat od końca roku, w którym sam nabył nieruchomość, to podatku nie powinni też zapłacić spadkobiercy, którzy dokonują zbycia niezależnie od własnej woli⁶. W stanie prawnym obowiązującym od 1.01.2019 r. okoliczność ta nie budzi już wątpliwości w związku z omówioną dalej regulacją art. 10 ust. 5 u.p.d.o.f.

Pojęcie nabycia w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 u.p.d.o.f. również nie zostało zdefiniowane w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych. W związku z brakiem definicji legalnej termin ten trzeba rozumieć zgodnie z jego znaczeniem językowym, co pozwala przyjąć, że jest to każdy przypadek uzyskania prawa własności niezależnie od podstawy prawnej⁷. Przez nabycie należy zatem rozumieć każde zwiększenie aktywów podatnika⁸. Do nabycia w rozumieniu analizowanego przepisu dochodzi nie tylko w wyniku czynności odpłatnych, lecz także nieodpłatnych (np. w drodze darowizny, dziedziczenia, zasiedzenia), nawet jeżeli nie są one przedmiotem podatku dochodowego od osób fizycznych⁹.

⁶ Wyrok NSA z 24.05.2016 r., II FSK 1014/14, LEX nr 2044135.

⁷ Wyroki NSA: z 13.04.2017 r., II FSK 716/15, LEX nr 2270900; z 9.03.2017 r., II FSK 3673/16, LEX nr 2296471; z 29.05.2014 r., II FSK 1610/12, LEX nr 1479166.

⁸ Wyroki NSA z 2.08.2016 r., II FSK 2002/14, LEX nr 2118964, i z 19.05.2016 r., II FSK 1065/14, LEX nr 2041910.

⁹ Wyrok NSA z 6.04.2017 r., II FSK 3643/16, LEX nr 2287147.

W praktyce powstaje wiele wątpliwości dotyczących określenia momentu, w którym doszło do nabycia nieruchomości. Moment ten jest istotny dla liczenia pięcioletniego terminu, po upływie którego zbycie nieruchomości jest neutralne w podatku dochodowym od osób fizycznych.

W stanie prawnym obowiązującym do 31.12.2018 r. szczególne wątpliwości dotyczące określenia momentu nabycia nieruchomości związane były z relacjami majątkowymi między małżonkami, między którymi istnieje ustrój wspólności majątkowej. Ustrój wspólności majątkowej powstaje co do zasady z chwilą zawarcia związku małżeńskiego. Może ulec zakończeniu lub modyfikacji w drodze umowy majątkowej małżeńskiej (art. 47 § 1 k.r.o.), na skutek orzeczenia sądu oraz z mocy prawa¹⁰. Cały majątek małżonków, w tym również nieruchomości nabyte w czasie trwania ustroju wspólności majątkowej, objęty jest współwłasnością łączną. Nabyte rzeczy są zatem przedmiotem współwłasności, ale nie jest możliwe określenie wielkości udziałów każdego z małżonków (tzw. współwłasność bezudziałowa). Małżonkowie mogą w drodze umowy modyfikować ustrój, włączając do niego określone składniki majątku (np. nieruchomość nabytą przez jednego z małżonków przed zawarciem związku małżeńskiego) lub włączając wspólny składnik majątku do majątku osobistego jednego z małżonków. W praktyce pojawia się zatem pytanie, czy zawarcie małżeńskiej umowy majątkowej może prowadzić do nabycia nieruchomości w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. W orzecznictwie przyjmuje się, że umowa ta ma charakter jedynie organizacyjny i nie prowadzi do przeniesienia prawa własności ani do zniesienia współwłasności¹¹. W konsekwencji włączenie nieruchomości do majątku wspólnego małżonków nie jest jej nabyciem (i odpowiednio nie jest też jej odpłatnym zbyciem). W takim przypadku za moment nabycia nieruchomości przez każdego z małżonków w świetle orzecznictwa należałoby uznać moment jej

¹⁰ Ustrój majątkowej wspólności małżeńskiej ustaje np. z chwilą ubezwłasnowolnienia jednego z małżonków (art. 52 § 1 i art. 53 § 1 k.r.o.).

¹¹ „W czasie trwania wspólności ustawowej żaden z małżonków nie może żądać podziału majątku wspólnego. Nie może również rozporządzać ani zobowiązywać się do rozporządzenia udziałem, który w razie ustania wspólności przypadnie mu w majątku wspólnym lub w poszczególnych przedmiotach należących do tego majątku” (art. 35 k.r.o.).

nabycia przez małżonka, który przed zawarciem umowy majątkowej był jej właścicielem¹².

Małżonkowie mogą też na przykład zawrzeć umowę majątkową, na podstawie której wyłączą z ustroju wspólności nieruchomości, przekazując ją do majątku osobistego jednego z małżonków. Jeżeli przedmiotem takiej umowy jest nieruchomości nabyta w trakcie trwania wspólności majątkowej, to za datę nabycia w całości (a nie w określonym ułamkowo udziale) należy uznać właśnie dzień, w którym małżonkowie nabyli nieruchomości do majątku wspólnego, a nie dzień ustania wspólności majątkowej¹³. Skutki podatkowe takiej umowy majątkowej nie są tożsame z umową darowizny nieruchomości z majątku wspólnego do majątku osobistego jednego z małżonków. Zawarcie umowy darowizny między małżonkami nie jest jednak wykluczone. W takim przypadku sądy administracyjne przyjmują, że z chwilą dokonania darowizny dochodzi do nabycia i dopiero ten moment będzie rozpoczął bieg pięcioletniego terminu, liczonego od końca roku kalendarzowego, w którym doszło do nabycia¹⁴. W przypadku obrotu nieruchomościami między małżonkami strony powinny w szczególny sposób określić cel, jaki zamierzają osiągnąć, i właściwie dobrać do niego rodzaj umowy. Pozornie bowiem mogą osiągnąć ten sam cel dwoma różnymi umowami, jednak każda wywoła odmienne skutki podatkowe.

Problemy praktyczne wiązały się również z określeniem momentu nabycia w przypadku dziedziczenia po małżonku nieruchomości, która stanowiła część majątku wspólnego. W tym zakresie orzecznictwo sądów administracyjnych przez długi czas było rozbieżne. Zgodnie z jedną linią orzeczniczą do nabycia nieruchomości (bądź udziału w prawie własności nieruchomości) dochodzi z chwilą otwarcia spadku, tj. śmierci małżonka. Stanowisko to uzasadniane jest w ten sposób, że z chwilą śmierci małżonka ustaje ustrój wspólności małżeńskiej i z tą chwilą można

¹² Wyroki NSA: z 31.05.2017 r., II FSK 1236/15, LEX nr 2299025; z 13.05.2016 r., II FSK 1110/14, LEX nr 2064663; z 7.04.2016 r., II FSK 313/14, LEX nr 2015030; z 25.02.2014 r., II FSK 211/12, LEX nr 1427453; z 9.04.2002 r., III SA 2717/00, OSP 2003/4, poz. 47.

¹³ Wyroki NSA: z 28.09.2017 r., II FSK 3244/16, LEX nr 2375384; z 24.08.2017 r., II FSK 2012/15, LEX nr 2344232; z 18.07.2017 r., II FSK 966/17, LEX nr 2322415.

¹⁴ Wyrok NSA z 13.12.2016 r., II FSK 3003/14, LEX nr 2164332.

określić udział w majątku wspólnym każdego z małżonków. Przepisy Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego stanowią, że co do zasady udziały małżonków w takim majątku są równe (po 1/2). Tym samym w wyniku dziedziczenia dochodzi do nabycia udziału w prawie własności nieruchomości¹⁵. Zgodnie z drugą linią orzecniczą dziedziczenie w takim przypadku nie wpływa na określenie momentu nabycia¹⁶. W tym właśnie kierunku kwestię tę ostatecznie przesądził Naczelny Sąd Administracyjny, stwierdzając, że dla celów opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych odpłatnego zbycia nieruchomości nabytych przez współmałżonka w wyniku dziedziczenia datą ich nabycia lub wybudowania jest dzień nabycia (wybudowania) tych nieruchomości i praw majątkowych do majątku wspólnego małżonków¹⁷. W wyroku tym Sąd powołał się między innymi na zasadę rozstrzygania wątpliwości co do treści przepisów prawa podatkowego na korzyść podatnika (art. 2a o.p.).

Od 1.01.2019 r. powyższe sytuacje nie są już źródłem takich wątpliwości. Od tej daty, stosownie do art. 10 ust. 6 u.p.d.o.f., w przypadku odpłatnego zbycia po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej nabytych do majątku wspólnego małżonków lub wybudowanych w trakcie trwania wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości okres pięciu lat liczy się od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło ich nabycie do majątku wspólnego małżonków lub ich wybudowanie w trakcie trwania wspólności majątkowej małżeńskiej.

W stanie prawnym do 31.12.2018 r. podobne do opisanych wyżej problemy powstawały w przypadku działu spadku. Uzasadniony wydawał się pogląd, że co do zasady do nabycia nieruchomości dochodzi już

¹⁵ Wyroki NSA z 27.01.2016 r., II FSK 2319/13, LEX nr 2002973, i z 4.11.2010 r., II FSK 1054/09, LEX nr 787166.

¹⁶ Wyroki NSA: z 8.12.2011 r., II FSK 1101/10, LEX nr 1110757; z 20.05.2016 r., II FSK 1249/14, LEX nr 2082816; z 13.09.2017 r., II FSK 3200/16, LEX nr 2370087; z 7.06.2017 r., II FSK 3618/16, LEX nr 2334131.

¹⁷ Uchwała NSA (7) z 15.05.2017 r., II FPS 2/17, ONSAiWSA 2017/6, poz. 97. Konsekwencją stanowiska wyrażonego w tej uchwale jest też przywołany wyżej pogląd, zgodnie z którym w przypadku zawarcia umowy znoszącej lub ograniczającej wspólność majątkową w zakresie nieruchomości chwilą nabycia tej nieruchomości w całości jest chwila jej nabycia przez małżonków do majątku wspólnego; zob. wyrok NSA z 28.09.2017 r., II FSK 3244/16, LEX nr 2375384.

z chwilą otwarcia spadku (śmierci spadkodawcy), a nie dopiero z chwilą działu spadku. Dział spadku prowadzi natomiast do nabycia w tych przypadkach, w których w wyniku zniesienia wspólności majątku spadkowego doszło do nabycia przez spadkobiercę majątku o wartości przekraczającej wartość jego udziału¹⁸. Od 1.01.2019 r., zgodnie z art. 10 ust. 5 u.p.d.o.f., w przypadku odpłatnego zbycia nabytych w drodze spadku nieruchomości okres pięciu lat liczy się od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie tej nieruchomości lub nabycie prawa majątkowego przez spadkodawcę. Przepis art. 10 ust. 7 u.p.d.o.f. od 1.01.2019 r. jednoznacznie wskazuje, że nie stanowi nabycia albo odpłatnego zbycia nieruchomości odpowiednio nabycie albo odpłatne zbycie, w drodze działu spadku, nieruchomości do wysokości przysługującego podatnikowi udziału w spadku.

Istotnym wyjątkiem od szerokiego rozumienia pojęcia nabycia jest przyznanie nieruchomości jako odszkodowania za nieruchomość wywłaszczoną. Zgodnie z ukształtowaną linią orzecniczą w takim przypadku moment nabycia należy liczyć od daty nabycia nieruchomości wywłaszczonej¹⁹.

W przypadku budynku o chwili nabycia nieruchomości może przesądzać również data jego wybudowania. Pojęcie to nie zostało zdefiniowane w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych. W orzecznictwie przyjmuje się, że pojęcie wybudowania należy rozumieć zgodnie z jego językowym znaczeniem. Nieuzasadnione jest natomiast odwoływanie się do definicji z zakresu przepisów Prawa budowlanego, skoro ustawa w tym zakresie nie zawiera wyraźnego odesłania. Sprowadzałoby się to bowiem do wprowadzenia do ustawy podatkowej dodatkowych przesłanek formalnych dla rozpoczęcia biegu terminu, od którego zależy możliwość zbycia nieruchomości bez podatku. Przyjmuje się zatem, że wybudowanie to postawienie (wzniesienie) budynku w taki sposób, że może być on wykorzystywany zgodnie ze swoim przeznaczeniem²⁰.

¹⁸ Wyrok NSA z 19.05.2016 r., II FSK 1090/14, LEX nr 2082776.

¹⁹ Wyrok NSA z 9.03.2017 r., II FSK 3674/16, LEX nr 2271817; uchwała NSA (7) z 17.12.1996 r., FPS 7/96, ONSA 1997/2, poz. 51.

²⁰ Zob. wyrok NSA z 19.05.2000 r., I SA/Lu 238/99, LEX nr 46996.

Bez znaczenia w tym przypadku jest natomiast to, czy została wydana decyzja o pozwoleniu na użytkowanie obiektu.

Wątpliwości może również budzić to, czy w przypadku wybudowania na gruncie budynku o początku biegu pięcioletniego terminu będzie przesądzał moment nabycia gruntu, czy wybudowania budynku. Dla określenia początku biegu pięcioletniego terminu w większości przypadków istotny jest dzień nabycia gruntu, nawet jeżeli później wybudowano na nim budynek²¹, budynek najczęściej stanowi bowiem część składową gruntu i nie może być przedmiotem odrębnego obrotu. Wyjątek stanowi sytuacja, w której budynek wzniesiono na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. W takim przypadku pięcioletni termin biegnie odrębnie dla prawa użytkowania wieczystego (od daty nabycia) i prawa własności budynku wzniesionego na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste (od chwili wybudowania).

Konsekwentnie również w sytuacji ustanowienia odrębnej własności lokalu w budynku termin pięcioletni nie biegnie odrębnie dla lokalu od daty jego wyodrębnienia, ponieważ nie dochodzi do zmiany właścicielskiej na rzecz nowego nabywcy²².

Jak sygnalizowano wyżej, w przypadku sprzedaży nieruchomości w ramach działalności gospodarczej przychód z umowy jest kwalifikowany do innej kategorii źródeł przychodów. Jeżeli przedmiotem zbycia jest lokal niemieszkalny (użytkowy), a zbycie następuje w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, to przychód należy przypisać do źródła przychodów z pozarolniczej działalności gospodarczej (art. 10 ust. 1 pkt 3 u.p.d.o.f.). Stosownie do art. 14 ust. 2 u.p.d.o.f. przychodami z działalności gospodarczej są przychody z odpłatnego zbycia wymienionych w treści przepisu składników majątku wykorzystywanych na potrzeby związane z działalnością gospodarczą lub przy prowadze-

²¹ Wyrok NSA z 18.07.2017 r., II FSK 1712/15, LEX nr 2358626.

²² Interpretacje indywidualne Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z 28.06.2023 r., 0114-KDIP3-2.4011.398.2023.2.BM, LEX nr 679327, i z 23.06.2023 r., 0114-KDWP.4011.30.2023.2.IG, LEX nr 679353; interpretacja indywidualna Dyrektora Izby Skarbowej w Katowicach z 24.06.2016 r., IBPB-2-2/4511-445/16/HS, LEX nr 315866.

niu działów specjalnych produkcji rolnej. W szczególności dotyczy to składników majątku będących środkami trwałymi albo wartościami niematerialnymi i prawnymi, podlegającymi ujęciu w ewidencji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, oraz takich, które nie zostały ujęte w tej ewidencji ze względu na przewidywany okres używania równy lub krótszy niż rok. W aktualnym stanie prawnym (od 1.01.2015 r.) nie budzi już wątpliwości, czy zakwalifikowanie przychodu ze sprzedaży do przychodu z działalności gospodarczej zależy od ujęcia określonego składnika majątku w ewidencji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych. Jak przesądza bowiem art. 14 ust. 2 pkt 1 lit. a u.p.d.o.f., istotne dla kwalifikacji jest to, czy składnik majątku podlega wpisowi do tej ewidencji, a nie to, czy faktycznie został wpisany²³. Przychód z działalności gospodarczej nie powstanie jednak, gdy przedmiotem sprzedaży są nieruchomości mieszkalne (art. 10 ust. 3 i art. 14 ust. 2c u.p.d.o.f.)²⁴.

Do przychodów z pozarolniczej działalności gospodarczej należy zakwalifikować również sprzedaż nieruchomości związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej, nawet jeżeli przed zbyciem została ona wycofana z działalności gospodarczej, a między pierwszym dniem miesiąca następującego po miesiącu, w którym składniki majątku zostały wycofane z działalności, i dniem ich odpłatnego zbycia nie upłynęło sześć lat (art. 10 ust. 2 pkt 3 u.p.d.o.f.). Przedmiotem tej regulacji są nieruchomości, które mogą być zaliczone do składników majątkowych wymienionych w art. 14 ust. 2 pkt 1 u.p.d.o.f., tj. w szczególności nieruchomości stanowiące środki trwałe podlegające ujęciu w ewidencji

²³ W stanie prawnym obowiązującym do końca 2014 r. zagadnienie to wywoływało wątpliwości, które rozstrzygnięto uchwałą NSA (7) z 17.02.2014 r., II FPS 8/13, ONSAiWSA 2014/4, poz. 57. Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że w stanie prawnym obowiązującym od 1.01.2004 r. nie stanowi przychodu z działalności gospodarczej w rozumieniu art. 14 ust. 2 pkt 1 lit. a u.p.d.o.f. odpłatne zbycie nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości, wykorzystywanych na potrzeby związane z działalnością gospodarczą, które nie były ujęte w ewidencji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, a które nie stanowią składników majątku wskazanych w art. 14 ust. 2c u.p.d.o.f.

²⁴ Art. 10 ust. 3 i art. 14 ust. 2c u.p.d.o.f. powielają w zasadzie tę samą regulację. Pożądane byłoby wyeliminowanie jednego z tych przepisów w celu zwiększenia przejrzystości regulacji prawnej.

środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych oraz takie, które ze względu na przewidywany okres używania równy lub krótszy niż rok nie zostały zaliczone do środków trwałych albo wartości niematerialnych i prawnych. Dochód ze zbycia nieruchomości po upływie wskazanego okresu jest wolny od podatku. Podkreślenia wymaga fakt, że dla zakwalifikowania przychodu ze zbycia nieruchomości do przychodów z działalności gospodarczej nie ma znaczenia, czy do zbycia doszło w czasie, gdy działalność była jeszcze prowadzona. Istotny jest wyłącznie aspekt czasowy. Do zbycia nieruchomości w ramach działalności gospodarczej nie stosuje się natomiast pięcioletniego terminu, po upływie którego można dokonać zbycia nieruchomości bez konieczności zapłaty podatku (nie dotyczy to nieruchomości mieszkalnych, w przypadku których przychód kwalifikowany jest zawsze do przychodów z odpłatnego zbycia rzeczy i praw majątkowych w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 u.p.d.o.f.).

Sprzedaż nieruchomości – jako forma odpłatnego zbycia rzeczy zarówno w przypadku obrotu gospodarczego, jak i w obrocie prywatnym – co do zasady stanowi przedmiot podatku dochodowego od osób fizycznych.

1.1.1.2. Sprzedaż nieruchomości jako przedmiot podatku dochodowego od osób prawnych

W przypadku podatku dochodowego od osób prawnych ustawa nie definiuje pojęcia przychodu. Przepisy ustawy określają jedynie otwarty katalog przychodów (art. 12 ust. 1, art. 14 u.p.d.o.p.) oraz zamknięty katalog kwot niestanowiących przychodów (art. 12 ust. 4 u.p.d.o.p.). Przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych rozróżniają też przychód z zysków kapitałowych (art. 7b u.p.d.o.p.) i przychód z innych źródeł. W otwartym katalogu przychodów zostały wyliczone odrębnie zarówno przychody związane z działalnością gospodarczą (art. 12 ust. 3 u.p.d.o.p.), jak i przychody z odpłatnego zbycia rzeczy (art. 14 ust. 1 u.p.d.o.p.). W każdym przypadku zbycia nieruchomości, również mającego związek z działalnością gospodarczą, do określenia przychodu z tego tytułu znajdzie zastosowanie art. 14 ust. 1 u.p.d.o.p., do którego przepisy wielokrotnie odsyłają. Dotyczy to również sytuacji,

w której wspólnik spółki niebędącej osobą prawną zbywa nieruchomość nabytą z tytułu wystąpienia z takiej spółki lub z tytułu jej likwidacji (art. 12 ust. 4 pkt 3b u.p.d.o.p.). Odmiennie niż w przypadku podatku dochodowego od osób fizycznych, dla określenia skutków podatkowych zbycia nieruchomości nie jest istotny moment jej nabycia lub wybudowania przez podatnika.

1.1.2. Określanie wysokości dochodu z tytułu sprzedaży nieruchomości

1.1.2.1. Określanie wysokości przychodu

Przychodem ze sprzedaży nieruchomości na gruncie ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych jest jej wartość wyrażona w cenie określonej umową. W przypadku natomiast podatku dochodowego od osób fizycznych przychodem jest wartość wyrażona w cenie określonej umową, ale pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia (art. 14 ust. 1 u.p.d.o.p. i art. 19 ust. 1 u.p.d.o.f.).

Podstawowym dokumentem określającym wysokość przychodu (cenę nieruchomości) jest zatem umowa sprzedaży, która w przypadku nieruchomości powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie aktu notarialnego. Najczęściej cena określana jest przez wskazanie konkretnej kwoty, przy czym może być ona wyrażona w walucie polskiej lub w walucie zagranicznej (np. w euro). W przypadku gdy cena jest wyrażona w walucie obcej, uzasadnione jest jej przeliczenie na złote według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień uzyskania przychodu (art. 12 ust. 2 u.p.d.o.p. i art. 11a ust. 1 u.p.d.o.f.). W przypadku sprzedaży w ramach działalności gospodarczej dla określenia wysokości przychodu istotna jest cena netto, a zatem nieuwzględniająca VAT (art. 14 ust. 4 w zw. z art. 12 ust. 4 pkt 9 u.p.d.o.p., art. 14 ust. 1 u.p.d.o.f.).

Zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego cena sprzedaży nieruchomości może być wyrażona nie tylko konkretną kwotą, lecz także przez wskazanie podstaw do jej ustalenia (art. 536 § 1 k.c.). Podstawy te muszą

być stabilne, konkretne i jednoznacznie określone w taki sposób, aby nie pozostawiały wątpliwości co do tego, w jaki sposób obliczyć cenę sprzedaży²⁵. Przykładowo strony mogą się umówić, że cena zostanie określona na podstawie wyceny sporządzonej przez wspólnie wybranego rzeczoznawcę majątkowego z uwzględnieniem określonych kryteriów (w szczególności ceny rynkowej)²⁶. Również w tym przypadku wysokość przychodu jest równa cenie, która zostanie obliczona na podstawie algorytmu określonego umową sprzedaży.

Powiązanie wysokości przychodu z wysokością ceny umownej oparte jest na domniemaniu, że przyjęta przez strony cena odzwierciedla rzeczywistą wartość rynkową nieruchomości. W praktyce jednak zdarza się tak, że cena nieruchomości różni się od jej wartości rynkowej. W takim przypadku przepisy przewidują mechanizm pozwalający organom skarbowym na weryfikację wysokości przychodu określonego przez strony (art. 14 ust. 1–3 u.p.d.o.p. i art. 19 ust. 1–4 u.p.d.o.f.). Stosownie do tych regulacji prawnych, jeżeli cena bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej nieruchomości, przychód z jej sprzedaży określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej. W świetle przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami wartością rynkową nieruchomości jest szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych między kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej (art. 151 ust. 1 u.g.n.)²⁷. Chociaż przepis ten nie jest formalnie wiążący na gruncie przepisów podatkowych, to jednak tak rozumiana wartość

²⁵ Zob. wyrok SN z 25.06.2010 r., I CSK 505/09, LEX nr 607239.

²⁶ Zob. wyrok SA w Krakowie z 16.12.2014 r., I ACa 980/14, LEX nr 1651911; wyrok SA we Wrocławiu z 9.02.2012 r., I ACa 1423/11, LEX nr 1127071.

²⁷ Do 31.08.2017 r., zgodnie z art. 151 ust. 1 u.g.n., wartością rynkową nieruchomości stanowiła najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych, przy przyjęciu, że: strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej, miały stanowczy zamiar zawarcia umowy oraz upłynął czas niezbędny do wyekspozowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy. Przepis został zmieniony ustawą z 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1509).

rynkowa jest przyjmowana przez biegłych rzeczoznawców majątkowych, którzy w razie sporu dokonują wyceny nieruchomości również w postępowaniu podatkowym.

Pierwszą przesłanką określenia wysokości przychodu przez organy podatkowe jest brak uzasadnienia dla istnienia rozbieżności między ceną sprzedaży a wartością rynkową nieruchomości. Dotyczy to najczęściej sytuacji, gdy celem obniżenia ceny było zmniejszenie obciążenia podatkowego. Przepisy nie definiują jednak, jakie przyczyny mogą uzasadniać obniżenie ceny. Wydaje się, że w konkretnych okolicznościach może to być sytuacja, w której przedsiębiorca ze względu na szczególną sytuację gospodarczą i finansową swojego przedsiębiorstwa znalazł się w sytuacji przymusowej prowadzącej do konieczności sprzedaży aktywa w postaci nieruchomości bez zachowania odpowiednio długiego czasu poszukiwania nabywcy oferującego najlepszą cenę. Sytuacja ta może zaistnieć na przykład wówczas, gdy nieruchomość generuje wysokie koszty utrzymania, a jednocześnie nie jest przydatna do prowadzonej przez właściciela działalności. W takim przypadku uzasadnione może być obniżenie ceny umożliwiające szybkie spieniężenie majątku, co z kolei może warunkować na przykład terminową spłatę istotnych zobowiązań i dalsze prowadzenie działalności gospodarczej. W praktyce uzasadnienie odstąpienia od wartości rynkowej nieruchomości musi wykazać przedsiębiorca, ponieważ to on, jako strona umowy, posiada pełną wiedzę o szczególnych okolicznościach jej zawarcia. Okoliczności te powinny być poddane szczegółowej ocenie przez organ podatkowy²⁸.

Stosownie do drugiej przesłanki organy podatkowe mogą określić przychód podatkowy, jeżeli rozbieżność między wartością rynkową nieruchomości a jej ceną umowną jest znaczna. W przypadku gdy różnica ta jest nieznaczna, brak podstaw do korekty wielkości przychodu przez organy podatkowe. Sformułowanie to jest jednak nieostre i może budzić wątpliwości, jaka różnica ma charakter znaczny. Nie da się określić precyzyjnych mierników odróżniających różnice znaczne od nieznacznych. Kryteria te mają charakter indywidualny. Każdy przypadek wymaga indywidualnej oceny i ogórne określanie skali różnic wydaje się

²⁸ Wyrok NSA z 13.04.2017 r., II FSK 817/15, LEX nr 2299835.

nieuzasadnione. Przykładowo nie można uznać za miarodajny punkt odniesienia różnicy w wysokości 33%, którym posłużono się przy określaniu zasad ponoszenia kosztów opinii biegłego dokonującego wyceny nieruchomości²⁹. O ile taka różnica przy nieruchomości o wartości 300 000 zł wydaje się nieznaczna, o tyle przy wartości kilku milionów złotych może być potencjalnie uznana za znaczną. Jednocześnie należy zauważyć, że przepisy wymagają oceny różnicy ceny i wartości rynkowej nieruchomości, a bez znaczenia pozostaje wpływ przyjętej różnicy analizowanych wartości na wielkość podatku dochodowego do zapłaty. Wydaje się, że w tak podstawowej kwestii jak określanie wielkości przychodu przepisy powinny być zdecydowanie bardziej jednoznaczne. Uzasadnione jest oczekiwanie, że ustawodawca doprecyzuje sytuacje, w których organy podatkowe mogą ingerować w wysokość przychodu wynikającą z umowy stron.

Jeżeli organ podatkowy uzna, że cena nieruchomości odbiega znacznie od jej wartości rynkowej, wówczas wzywa strony umowy do zmiany tej wartości lub wskazania przyczyn uzasadniających podanie ceny znacznie odbiegającej od wartości rynkowej (art. 14 ust. 3 u.p.d.o.p.). Wyznaczony stronom termin na ustosunkowanie się nie powinien być krótszy niż trzy dni (art. 189 § 2 o.p.). W praktyce termin ten wynosi zazwyczaj siedem lub czternaście dni. Ewentualna zmiana wartości nieruchomości powinna być dokonana jednomyślnie przez strony³⁰. Jeżeli mimo wezwania nie zostaną wskazane przyczyny uzasadniające odstępianie od wartości rynkowej ani nie zostanie zmieniona wartość nieruchomości, wówczas organ podatkowy określa wartość z uwzględnieniem opinii biegłego.

Biegły sporządza wycenę nieruchomości, uwzględniając wszystkie czynniki wpływające obiektywnie na jej wartość. Stosownie do przepisów obu ustaw podatkowych wartość rynkową nieruchomości 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 (art. 14

²⁹ *Podatek dochodowy od osób prawnych. Komentarz*, red. K. Gil, A. Obońska, A. Waclawczyk, A. Walter, Warszawa 2016, s. 365.

³⁰ *Podatek...*, red. K. Gil, A. Obońska, A. Waclawczyk, A. Walter, s. 368.

ust. 2 u.p.d.o.p. i art. 19 ust. 3 u.p.d.o.f.). Zgodnie ze stanowiskiem prezentowanym w doktrynie takie wyliczenie czynników kształtujących wartość rynkową – chociaż nietworzące katalogu zamkniętego – zawęży ten katalog wyłącznie do czynników związanych z fizyczną stroną rzeczy³¹. Tytułem przykładu można wskazać na konieczność uwzględnienia stanu technicznego nieruchomości i właściwości konstrukcyjnych nieruchomości.

W praktyce wątpliwości budzi to, czy stan prawny nieruchomości wpływa na jej wartość rynkową. Odnosi się to przede wszystkim do przypadków, w których przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość obciążona hipoteką. W orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego wyrażono pogląd, że hipoteka nie ma wpływu na wartość rynkową nieruchomości³². Jak wynika z uzasadnień przywołanych wyroków, za nieuwzględnianiem hipoteki jako elementu kształtującego wartość nieruchomości ma przemawiać zgodny wynik wykładni językowej i funkcjonalnej. Po pierwsze, charakter wyliczenia czynników uwzględnianych przy wycenie jest ściśle związany z fizycznymi właściwościami nieruchomości, a nie z jej stanem prawnym. Tym samym chociaż katalog ma charakter otwarty, to jednak nie należy włączać do niego elementów stanu prawnego wycenianej rzeczy. Po drugie, za takim stanowiskiem ma przemawiać wykładnia systemowa zewnętrzna. W przypadku bowiem wyceny wartości rzeczy na potrzeby PCC przepisy wprost wskazują, że nie uwzględnia się długów i ciężarów (a zatem również obciążenia hipotecznego). Ten argument nie wydaje się przekonujący, ponieważ porównanie to dotyczy podatków o odmiennym charakterze (podatek dochodowy i podatek obrotowy). Po trzecie, idąc tym samym tokiem rozumowania, można odwołać się do ustawy o podatku od spadków i darowizn, w której przepisy nakazują jednak uwzględnianie wartości długów i ciężarów obciążających rzecz. Niezależnie od tego stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego wydaje się jednak uzasadnione. Hipoteka nie jest bowiem prawem, którego ustanowienie prowadzi do

³¹ Wyroki NSA z 22.03.2013 r., II FSK 1551/11, LEX nr 1339265, i z 22.10.2014 r., II FSK 2472/12, LEX nr 1591744.

³² Wyroki NSA z 22.03.2013 r., II FSK 1551/11, LEX nr 1339265, i z 22.10.2014 r., II FSK 2472/12, LEX nr 1591744.

obniżenia wartości nieruchomości. Prawo to modyfikuje jedynie sytuację prawną wierzyciela i kaźdoczesnego właściciela nieruchomości. Nabywca nieruchomości obciążonej hipoteką i nieobciążonej hipoteką nabywa dokładnie tę samą rzecz, tyle że w drugim przypadku ciąży na nim ryzyko konieczności znoszenia egzekucji z nieruchomości prowadzonej przez wierzyciela zbywcy. W razie jednak dokonania spłaty wierzyciela nabywca może domagać się zwrotu wypłaconej kwoty od dłużnika osobistego wierzyciela. Podstawę prawną takiego roszczenia regresowego stanowi art. 518 § 1 pkt 1 k.c. Nie można jednak wykluczyć sytuacji, że dług zostanie spłacony przez dłużnika osobistego, którym będzie zbywca nieruchomości. W związku z tym należy odrębnie postrzegać nieruchomość jako taką i obciążającą ją hipotekę. Uzasadnione jest odróżnienie czynników fizycznych kształtujących obiektywnie wartość rzeczy od czynników prawnych, które sprowadzają się jedynie do kształtowania sytuacji prawnej samego właściciela, a nie wartości rzeczy.

Spotykane w praktyce obniżanie ceny sprzedawanej nieruchomości ze względu na obciążenie hipoteczne będzie zatem prowadzić do określenia podstawy opodatkowania w podatku dochodowym od osób fizycznych i w podatku dochodowym od osób prawnych na podstawie wartości rynkowej nieruchomości. Rozwiązaniem pozwalającym na nabycie nieruchomości za cenę rynkową z jednoczesnym wyeliminowaniem obciążenia hipotecznego jest zapłata części ceny na rzecz wierzyciela. Kwota przeznaczona na spłatę wierzycieli hipotecznych w ramach rozliczenia transakcji sprzedaży nieruchomości po stronie zbywcy co do zasady będzie stanowiła przychód z tytułu sprzedaży. Spłata hipoteki jest bowiem tylko formą rozliczenia ceny sprzedaży³³.

Na tej samej zasadzie za obojętne dla wartości rynkowej należy uznać spory prawne, których przedmiotem jest nieruchomość. W jednym z orzeczeń Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu wskazał, że toczące się procesy sądowe nie mają wpływu na obiektywną wartość rynkową nieruchomości, wartość nieruchomości bowiem nie zmienia

³³ Wyrok NSA z 6.08.2014 r., II FSK 1954/12, LEX nr 1491267.

się wskutek aktualnych bądź przyszłych procesów sądowych dotyczących prawa do nieruchomości³⁴.

W powyższym kontekście należy postawić pytanie o relację między katalogiem czynników kształtujących wartość rynkową nieruchomości a czynnikami uzasadniającymi odstąpienie przez strony transakcji od tej wartości. Wydaje się, że zakresy znaczeniowe tych pojęć są rozłączne. Jeżeli zatem jakaś okoliczność uzasadnia odstąpienie od wartości rynkowej (przez jej podwyższenie lub obniżenie), to jednocześnie nie jest okolicznością kształtującą tę wartość rynkową. W przeciwnym razie nie byłoby mowy o odstąpieniu od wartości rynkowej nieruchomości, a jedynie o uwzględnieniu określonego czynnika przy ustalaniu wartości rynkowej. W konsekwencji należy przyjąć, że czynniki, które w ocenie stron przesądzą o konieczności odstąpienia od wartości rynkowej, nie są brane pod uwagę przez biegłego dokonującego wyceny jako obojętne dla tej wyceny. Czynniki te podlegają ocenie na wcześniejszym etapie postępowania, kiedy to organ ustala, czy zachodzi konieczność określenia podstawy opodatkowania na podstawie wartości rynkowej. Biegły nie bierze zatem pod uwagę na przykład przymusu ekonomicznego, pod jakim działał zbywca nieruchomości.

Wycena nieruchomości wykonana przez biegłego powinna precyzyjnie odzwierciedlać sposób jej sporządzenia i przeprowadzone przez biegłego obliczenia. Uzasadnienie opinii powinno być sformułowane w taki sposób, aby jego zrozumienie nie wymagało wiadomości specjalistycznych³⁵. W szczególności jasno powinny być wskazane parametry porównawcze, na przykład katalog podobnych transakcji, na podstawie których ustalano wartość rynkową. Umożliwia to organom i stronom weryfikację rzetelności i prawidłowości dokonanej wyceny. Istotne jest, aby transakcje porównawcze dobrane przez biegłego dotyczyły podobnych nieruchomości. Należy podkreślić, że nie jest wystarczający dobór nieruchomości podobnych pod kątem powierzchni i lokalizacji. Trzeba uwzględnić również indywidualne cechy badanej nieruchomości, które mogą uzasadniać odmienną wartość rynkową od porównywanych

³⁴ Wyrok WSA we Wrocławiu z 25.04.2012 r., I SA/Wr 137/12, LEX nr 1215847.

³⁵ Wyrok NSA z 15.06.1999 r., IV SA 1061/97, LEX nr 47251.

transakcji. Strony postępowania należy zawiadomić na ogólnych zasadach o miejscu i terminie przeprowadzenia dowodu z opinii biegłych oraz umożliwić im zadawanie biegłym pytań oraz żądania wyjaśnień (art. 190 o.p.).

Jeżeli wartość nieruchomości określona w powyższym trybie przez biegłego odbiega co najmniej o 33% od wartości wyrażonej w cenie, koszty opinii biegłego ponosi zbywający. W świetle literalnego brzmienia art. 19 ust. 4 u.p.d.o.f. uzasadniony jest wniosek, że strona może być obciążona nie tylko kosztem jednego biegłego, lecz także kilku, jeżeli na przykład w sprawie sporządzona była więcej niż jedna opinia³⁶.

Przychód z tytułu sprzedaży nieruchomości w ramach działalności gospodarczej, zarówno w podatku dochodowym od osób prawnych, jak i w podatku dochodowym od osób fizycznych, należy ustalić co do zasady w dniu, w którym sprzedano nieruchomość. Za datę powstania przychodu uważa się bowiem dzień wydania rzeczy (w tym nieruchomości), nie późniejszy niż dzień wystawienia faktury albo uregulowania należności (art. 12 ust. 3a u.p.d.o.p. i art. 14 ust. 1c u.p.d.o.f.). Zgodnie z przepisem art. 155 § 1 k.c. umowa zobowiązująca do przeniesienia prawa własności do nieruchomości wywołuje jednocześnie skutek rozporządzający, a zatem z chwilą zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości na nabywcę przechodzi prawo własności. Nie jest możliwe zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości z zastrzeżeniem warunku lub terminu, które odsuwałyby w czasie moment przeniesienia prawa własności, a tym samym wydania nieruchomości. Przed zawarciem właściwej umowy sprzedaży można jedynie podpisać umowę przedwstępną lub zobowiązującą do przeniesienia własności. W takich przypadkach nadal będzie jednak niezbędne podpisanie umowy sprzedaży w celu definitywnego przeniesienia prawa własności. Ewentualne płatności otrzymane przed zawarciem umowy sprzedaży, na przykład na podstawie umowy przedwstępnej, nie są w momencie ich otrzymania przychodem z tytułu sprzedaży nieruchomości. Będą one najczęściej wyłączone z przychodu jako zaliczki i inne formy przedpłaty (art. 12 ust. 4 pkt 1 u.p.d.o.p. i art. 14 ust. 3 pkt 1 u.p.d.o.f.). Z tego powodu to

³⁶ Wyrok NSA z 8.03.2017 r., II FSK 380/15, LEX nr 2255693.

moment zawarcia umowy sprzedaży powoduje powstanie przychodu z tytułu sprzedaży nieruchomości³⁷.

Również w przypadku prywatnej sprzedaży nieruchomości stosownie do przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych przychód powstaje w dniu, w którym zawarto umowę sprzedaży nieruchomości³⁸. Jest to wyjątek od ogólnej zasady określania momentu powstania przychodu poza działalnością gospodarczą³⁹. Niezależnie zatem od tego, czy podatnik faktycznie otrzymał zapłaconą cenę, już z chwilą zawarcia umowy sprzedaży uzyskuje on przychód w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Nie jest natomiast istotne, kiedy faktycznie wydano nieruchomość bądź kiedy uregulowano cenę lub inne świadczenia (np. zadatek lub zaliczkę). Moment powstania przychodu ze sprzedaży nieruchomości w obu podatkach dochodowych określa się zatem tzw. metodą memoriału.

W celu ustalenia wysokości przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości w podatku dochodowym od osób fizycznych należy zmniejszyć cenę o koszty odpłatnego zbycia (art. 19 ust. 1 u.p.d.o.f.). Przez koszty odpłatnego zbycia należy rozumieć wszelkie faktycznie poniesione przez podatnika wydatki, które były niezbędne w celu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości (tzw. koszty okołotransakcyjne). Do tej kategorii wydatków zalicza się między innymi: opłaty notarialne, PCC, koszty publikacji ogłoszeń zawierających ofertę sprzedaży. W przypadku obrotu nieruchomościami do kosztów odpłatnego zbycia nieruchomości można zaliczyć również prowizję pośrednika obrotu nieruchomościami. Podobnej konstrukcji (kosztów odpłatnego zbycia określanych na etapie ustalania wysokości przychodu, a nie dochodu) nie zawierają przepisy

³⁷ Por. interpretacja indywidualna Dyrektora Izby Skarbowej w Poznaniu z 18.10.2016 r., ILPB2/4510-1-51/16-2/JG, LEX nr 339297, oraz interpretacja indywidualna Dyrektora Izby Skarbowej w Bydgoszczy z 14.01.2016 r., ITPB3/4510-595/15/DK, LEX nr 302642.

³⁸ Wyroki NSA: z 25.11.2016 r., II FSK 3171/14, LEX nr 2190539; z 28.10.2016 r., II FSK 2413/14, LEX nr 2168382; z 19.07.2016 r., II FSK 1610/14, LEX nr 2101341; z 22.03.2016 r., II FSK 162/14, LEX nr 2036431.

³⁹ Co do zasady w podatku dochodowym od osób fizycznych przychód powstaje dopiero z chwilą jego faktycznego otrzymania (zob. art. 11 ust. 1 u.p.d.o.f.).

ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. To, co jednak mieści się w kategorii kosztów odpłatnego zbycia, na gruncie podatku dochodowego od osób prawnych jest zawarte w kategorii kosztów uzyskania przychodu. Specyficzna konstrukcja w podatku dochodowym od osób fizycznych wydaje się pozostałością po konstrukcji zryczałtowanego podatku od sprzedaży nieruchomości⁴⁰.

1.1.2.2. Koszty uzyskania przychodu z tytułu sprzedaży nieruchomości

Przychód ze sprzedaży nieruchomości może być pomniejszony o koszty uzyskania przychodu. Na gruncie obu ustaw o podatkach dochodowych kosztami uzyskania przychodów są koszty poniesione w celu osiągnięcia przychodów lub zachowania albo zabezpieczenia źródła przychodów, z wyjątkiem wydatków wyłączonych przepisem ustawy (art. 15 ust. 1 u.p.d.o.p. i art. 22 ust. 1 u.p.d.o.f.)⁴¹.

W podatku dochodowym od osób fizycznych przepisy ustawy precyzują, że koszty z tytułu odpłatnego zbycia stanowią udokumentowane koszty nabycia lub udokumentowane koszty wytworzenia, powiększone o udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania (art. 22 ust. 6c u.p.d.o.f.). W przypadku natomiast nieruchomości nabytych nieodpłatnie (np. w drodze darowizny lub spadku) za koszty uzyskania przychodu uważa się udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania

⁴⁰ W konstrukcji zryczałtowanego podatku od nieruchomości nie uwzględniano kosztów uzyskania przychodu. Ustawodawca wskazał jednak, że wydatki można pomniejszyć o koszty odpłatnego zbycia, i z tego powodu sformułowanie takie wprowadzono do art. 19 ust. 1 u.p.d.o.f. Przepisy o zryczałtowanym podatku dochodowym od sprzedaży nieruchomości zostały uchylone 1.01.2007 r. (ustawą z 16.11.2006 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, Dz.U. Nr 217, poz. 1588 ze zm.), pozostał jednak zapis o odliczaniu kosztów odpłatnego zbycia.

⁴¹ Wydatki, które nie stanowią kosztów uzyskania przychodów, określają art. 16 ust. 1 u.p.d.o.p. i art. 23 ust. 1 u.p.d.o.f.

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.).

W podatku dochodowym od osób prawnych do kosztów uzyskania przychodów można zaliczyć koszty, które spełniają kryteria ogólnej definicji wskazanej wyżej (art. 15 ust. 1 u.p.d.o.p.). W praktyce kosztami uzyskania przychodu mogą być analogicznie te koszty, które wyżej zostały wymienione jako koszty odpłatnego zbycia na gruncie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych⁴². Do kosztów uzyskania przychodu można zaliczyć zatem w szczególności opłaty notarialne, PCC, koszty publikacji ogłoszeń z ofertą sprzedaży i prowizje pośredników. Wydaje się, że kosztami uzyskania przychodu mogą być również prowizje bankowe z tytułu wcześniejszej spłaty kredytu czy koszty przewalutowania kredytu. W orzecznictwie przyjmuje się, że do kosztów nie może być zaliczona wartość opłaty planistycznej (renty planistycznej)⁴³.

W przypadku sprzedaży nieruchomości w ramach działalności gospodarczej zarówno na gruncie ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, jak i ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych szczególnym rodzajem kosztów uzyskania przychodu są odpisy amortyzacyjne odliczane z tytułu zużycia środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych (art. 15 ust. 6 u.p.d.o.p. i art. 22 ust. 8 u.p.d.o.f.). Amortyzacji podlegają w szczególności nabyte lub wy-

⁴² W rzeczywistości również na gruncie podatku dochodowego od osób fizycznych rozpoznanie określonego wydatku jako „kosztu odpłatnego zbycia” bądź jako „kosztu uzyskania przychodu” ma drugorzędne znaczenie. Pojęcie kosztów odpłatnego zbycia odgrywało istotną rolę w stanie prawnym, w którym podatek od przychodu ze sprzedaży nieruchomości miał charakter zryczałtowany (a zatem przychód nie podlegał zmniejszeniu o koszty uzyskania przychodu).

⁴³ Wyroki NSA z 10.01.2014 r., II FSK 224/12, LEX nr 1457602, i z 25.10.2013 r., II FSK 2900/11, LEX nr 1380662.

tworzone we własnym zakresie, kompletne i zdatne do użytku w dniu przyjęcia do używania budowle, budynki oraz lokale będące odrębną własnością, o przewidywanym okresie używania dłuższym niż rok, wykorzystywane przez podatnika na potrzeby związane z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą albo oddane do używania na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub umowy leasingu⁴⁴. Nieruchomości te stanowią środki trwałe (art. 16a ust. 1 pkt 1 u.p.d.o.p. i art. 22a ust. 1 pkt 1 u.p.d.o.f.). Budynki i budowle podlegają amortyzacji również wówczas, gdy zostały wzniesione na cudzym gruncie. Obowiązkiem podatnika jest wprowadzenie środków trwałych do ewidencji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych (art. 16d ust. 2 u.p.d.o.p. i art. 22d ust. 2 u.p.d.o.f.). Jeżeli podatnik nie wprowadził nabytej nieruchomości do ewidencji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych (ze względu na przewidywany okres używania nieruchomości krótszy niż rok), a faktyczny okres jej używania przekroczy rok, podatnik jest obowiązany, w pierwszym miesiącu następującym po miesiącu, w którym ten rok upłynął, do wprowadzenia nieruchomości do ewidencji, dokonania korekty rozliczonych kosztów uzyskania przychodów i dalszej amortyzacji środka trwałego według ogólnych zasad (art. 16e ust. 1 u.p.d.o.p. i art. 22e ust. 1 u.p.d.o.f.). Przyczyna przekroczenia rocznego okresu użytkowania nieruchomości nie jest istotna.

Ustawy określają też wyłączenia od amortyzacji, które w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych i w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych w zakresie nieruchomości sformułowane są odmiennie. Stosownie do art. 16c pkt 1–2a u.p.d.o.p. amortyzacji nie podlegają grunty, prawa wieczystego użytkowania gruntów, budynki, lokale, budowle i urządzenia zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych lub służących działalności społeczno-wychowawczej prowadzonej przez spółdzielnie mieszkaniowe, a także budynki mieszkalne, lokale mieszkalne stanowiące odrębną nieruchomość, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej.

⁴⁴ Umowa leasingu w rozumieniu art. 17a pkt 1 u.p.d.o.p. i art. 23a pkt 1 u.p.d.o.f.

W przypadku podatku dochodowego od osób fizycznych amortyzacji nie podlegają natomiast grunty i prawa wieczystego użytkowania gruntów, budynki mieszkalne wraz ze znajdującymi się w nich dźwigami, lokale mieszkalne stanowiące odrębną nieruchomość, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, służące prowadzonej działalności gospodarczej lub wdzierżawiane albo wynajmowane na podstawie umowy (art. 22c pkt 1-2 u.p.d.o.f.).

Wyłączenie amortyzacji budynków mieszkalnych, lokali mieszkalnych stanowiących odrębną nieruchomość, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej obowiązuje od 1.01.2022 r.⁴⁵ Przepisy wyłączające prawo amortyzacji nieruchomości mieszkaniowych nie działają wyłącznie na przyszłość, ale dotyczą również nieruchomości nabytych przed 1.01.2022 r., których amortyzacja została już przez podatników rozpoczęta⁴⁶. Taki sposób wprowadzenia zmiany wzbudza powszechnie wątpliwości natury konstytucyjnej, głównie w kontekście ochrony praw nabytych. Podejmowane były już pierwsze próby zakwestionowania konstytucyjności zmiany w ramach skarg na interpretacje podatkowe dotyczące przepisów formułujących zakaz amortyzacji nieruchomości mieszkaniowych. Próby te były co do zasady bezskuteczne, ponieważ sądy administracyjne stwierdzały, że w postępowaniu interpretacyjnym nie można derogować przepisu prawa z porządku prawnego⁴⁷. Można jednak odnotować istotny wyłom w tym orzecznictwie. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi w wyroku z 27.06.2023 r., I SA/Łd 258/23, orzekł – również rozpoznając skargę na interpretację podatkową dotyczącą omawianych przepisów – że: „Model skoncentrowanej kontroli konstytucyjności prawa nie wyklucza jednak odstąpienia od kierowania pytania prawnego do TK przez sąd administracyjny, jeżeli zach-

⁴⁵ Zmiana wprowadzona ustawą z 29.10.2021 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 2105 ze zm.).

⁴⁶ Przepisy przejściowe wprowadziły jedynie możliwość kontynuacji amortyzacji do końca 2023 r.

⁴⁷ Wyrok WSA w Olsztynie z 14.09.2022 r., I SA/Ol 325/22, LEX nr 3420630; wyrok WSA w Łodzi z 20.09.2022 r., I SA/Łd 482/22, LEX nr 3417218.

dzi przypadek oczywistej niekonstytucyjności mających zastosowanie w konkretnej sprawie przepisów. W takich warunkach sąd jest zwolniony – wyjątkowo – z powinności przedstawienia TK pytania prawnego (art. 193 w zw. z art. 178 ust. 1 Konstytucji)⁴⁸. Dominujące w orzecznictwie sądów administracyjnych jest jednak stanowisko przeciwne, czego wyraźnym przejawem jest m.in. wyrok NSA z 13.07.2023 r., II FSK 119/23⁴⁹. Ponadto wskazać należy – w kontekście weryfikacji konstytucyjności przez organy podatkowe – wyrok NSA z 25.06.2012 r., I FPS 4/12⁵⁰, wydany w składzie siedmiu sędziów, wykluczający możliwość weryfikacji konstytucyjności przepisu przez organy podatkowe. Mając na uwadze wskazane ograniczenia możliwości amortyzacji, w jednej z interpretacji wyrażono stanowisko, że niemożliwe jest również amortyzowanie inwestycji w obcy środek trwały – budynku mieszkalnym⁵¹.

Na sposób rozliczania kosztów uzyskania przychodów wpływa rodzaj nabytej nieruchomości. Kierując się treścią art. 46 k.c., można wyróżnić nieruchomości gruntowe, nieruchomości lokalowe i budynkowe. Mimo to na gruncie prawa cywilnego obowiązuje zasada, zgodnie z którą wszystko, co trwale związane z gruntem, stanowi jego część i nie jest odrębnym przedmiotem własności. Z tego powodu sprzedaż gruntu zabudowanego budynkiem prowadzi jednocześnie do zmiany właściciela budynku (co do zasady nie jest możliwe, aby właścicielem budynku była inna osoba niż właściciel gruntu, na którym ten budynek jest posadowiony). Wyjątek stanowi na przykład użytkowanie wieczyste. Budynki wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego oddanym w użytkowanie wieczyste stanowią odrębną własność użytkownika wieczystego. Oddzielną nieruchomością będącą samodzielnym przedmiotem obrotu może stanowić lokal mieszkalny.

W świetle prawa podatkowego odrębnie należy postrzegać zarówno grunt, budynek, jak i lokal. Wynika to ze wskazanego wyżej sposobu,

⁴⁸ Wyrok WSA w Łodzi z 27.06.2023 r., I SA/Łd 258/23, LEX nr 3581808; orzeczenie jest nieprawomocne (stan na 5.09.2024 r.)

⁴⁹ LEX nr 3611299.

⁵⁰ ONSAiWSA 2012/6, poz. 97.

⁵¹ Interpretacja indywidualna Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z 26.05.2022 r., 0111-KDIB1-1.4010.622.2021.2.BK, LEX nr 646331.

w jaki określono środki trwałe podlegające amortyzacji. Nawet bowiem jeżeli budynek w sensie cywilnoprawnym nie stanowi odrębnego przedmiotu własności od gruntu, na którym jest posadowiony, to stanowi on odrębny od tego gruntu środek trwały.

W konsekwencji na potrzeby podatkowe konieczne jest określenie wartości początkowej zarówno gruntu, budynku, jak i lokalu. Zgodnie z ogólnymi regułami wartość początkową środka trwałego nabytego na podstawie umowy sprzedaży stanowi cena nabycia (art. 16g ust. 1 pkt 1 u.p.d.o.p. i art. 22g ust. 1 pkt 1 u.p.d.o.f.). Na potrzeby amortyzacji przepisy ustawy precyzują jednak, co należy rozumieć przez pojęcie ceny, formułując jej definicję legalną. W kontekście obrotu nieruchomościami należy wskazać, że za cenę nabycia uważa się kwotę należną zbywcy, powiększoną o koszty związane z zakupem, naliczone do dnia przekazania środka trwałego do używania, a w szczególności opłaty notarialne, skarbowe i inne, odsetki, prowizje, oraz pomniejszoną o VAT, z wyjątkiem przypadków, gdy zgodnie z odrębnymi przepisami VAT 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 (art. 16g ust. 3 u.p.d.o.p. i art. 22g ust. 3 u.p.d.o.f.).

Koszty uzyskania przychodu w przypadku nieruchomości podlegających amortyzacji stanowią odpisy rozliczane w okresach miesięcznych. Wysokość miesięcznego odpisu amortyzacyjnego należy ustalić według stawek procentowych określonych w załączniku nr 1 do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych i w załączniku nr 1 do ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W przypadku gruntów i prawa użytkowania wieczystego, które nie podlegają amortyzacji, wydatki na ich nabycie stanowią koszt uzyskania przychodu dopiero w momencie ich odpłatnego zbycia, bez względu na to, kiedy te koszty zostały faktycznie poniesione (art. 23 ust. 1 pkt 1 u.p.d.o.f. i art. 16 ust. 1 pkt 1 u.p.d.o.p.). Dla nieruchomości niestanowiących środków trwałych (np. ze względu na przewidywany okres użytkowania nieprzekraczający roku) koszty uzyskania przychodu są rozliczane na zasadach ogólnych. W tych przypadkach kosztem uzyska-

nia przychodu jest w szczególności cena, jaką zapłacono za nieruchomości tytułem jej zakupu. Cena może zostać ujęta jako koszt uzyskania przychodu również wówczas, gdy ze względu na szczególne okoliczności przewyższa wysokość przychodu ze sprzedaży nieruchomości⁵². Do kosztów pomniejszających przychód można zaliczyć również poniesione opłaty notarialne, wynagrodzenie pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz koszty związane z opłatą wyceną nieruchomości.

Do kosztów uzyskania przychodu – ani w podatku dochodowym od osób prawnych, ani w podatku dochodowym od osób fizycznych – nie można zaliczyć wydatków związanych z pozyskiwaniem środków pieniężnych na nabycie nieruchomości. W szczególności kosztów uzyskania przychodu nie stanowią wydatki związane z zaciągnięciem kredytu hipotecznego, a także koszty ustanowienia hipotek wymaganych zgodnie z umową kredytową, w tym opłaty sądowe oraz PCC, koszty ubezpieczenia nieruchomości będącej przedmiotem hipoteki od ognia i zdarzeń losowych oraz wydatki na spłatę odsetek od kredytu zaciągniętego na nabycie nieruchomości⁵³. Kosztem uzyskania przychodu nie jest również wydatek na spłatę hipoteki obciążającej zakupioną nieruchomość, jeżeli nie jest on konieczny do nabycia nieruchomości⁵⁴.

Przychód ze sprzedaży nieruchomości pomniejszony o koszty uzyskania przychodu jest dochodem, który stanowi podstawę obliczenia podatku dochodowego od osób prawnych i podatku dochodowego od osób fizycznych (art. 26 ust. 1 u.p.d.o.f. i art. 18 ust. 1 u.p.d.o.p.).

⁵² Zob. interpretacja indywidualna Dyrektora Izby Skarbowej w Katowicach z 12.08.2016 r., IBPB-1-2/4510-594/16-1/MS, LEX nr 320179.

⁵³ Wyroki NSA: z 23.02.2017 r., II FSK 243/15, LEX nr 226060; z 13.10.2016 r., II FSK 2345/14, LEX nr 2168359; z 10.02.2016 r., II FSK 3569/13, LEX nr 1974502; z 9.06.2015 r., II FSK 962/13, LEX nr 1774671; z 14.03.2014 r., II FSK 848/12, LEX nr 1488000; z 11.10.2012 r., II FSK 343/11, LEX nr 1242464.

⁵⁴ Wyrok WSA w Poznaniu z 20.09.2016 r., I SA/Po 208/16, LEX nr 2118748; wyrok WSA w Bydgoszczy z 1.09.2015 r., I SA/Bd 532/15, LEX nr 1794306.

1.1.3. Rozliczanie podatków dochodowych z tytułu sprzedaży nieruchomości

1.1.3.1. Rozliczanie podatku dochodowego od osób prawnych z tytułu sprzedaży nieruchomości

Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych nie przewiduje szczególnej stawki podatkowej dla dochodów ze sprzedaży nieruchomości. Dochody te opodatkowane są zatem co do zasady stawką liniową 19%.

W odniesieniu do niektórych podatników zastosowanie znajdzie niższa stawka podatku dochodowego od osób prawnych. Obniżenie stawki podatkowej dla niektórych podatników zostało przeprowadzone dwukrotnie. Pierwszy raz z dniem 1.01.2017 r. wprowadzono stawkę 15%, znajdującą zastosowanie do małych podatników i podatników rozpoczynających działalność – w roku podatkowym, w którym rozpoczęli działalność⁵⁵. Małym podatnikiem był wówczas – w okresie obowiązywania wspomnianej stawki 15% – podatnik, u którego wartość przychodu ze sprzedaży (wraz z kwotą należnego VAT) nie przekroczyła w poprzednim roku podatkowym wyrażonej w złotych kwoty odpowiadającej równowartości 1 200 000 euro⁵⁶.

Stawka 15% z dniem 1.01.2019 r. została zastąpiona stawką 9%. Znajduje ona zastosowanie wobec podatników, u których przychody osiągnięte w roku podatkowym nie przekroczyły wyrażonej w złotych kwoty odpowiadającej równowartości – od 1.01.2021 r. – 2 000 000 euro, przeliczonej według średniego kursu euro ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski na pierwszy dzień roboczy roku podatkowego, w zaokrągleniu do 1000 zł⁵⁷. Jest to zatem kryterium inne niż kryterium statusu małe-

⁵⁵ Nowa stawka podatkowa została wprowadzona ustawą z 5.09.2016 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. poz. 1550).

⁵⁶ Od 1.01.2020 r. kwota ta wynosi 2 000 000 euro (zmianę wprowadziła ustawa z 9.11.2018 r. o zmianie niektórych ustaw w celu wprowadzenia uproszczeń dla przedsiębiorców w prawie podatkowym i gospodarczym, Dz.U. poz. 2244).

⁵⁷ Do 1.01.2021 r. limit wynosił 1 200 000 euro.

go podatnika, posłużono się w nim bowiem kwotą przychodów netto, a nie brutto. Niezależnie jednak od tego z obniżonej 9% stawki podatku dochodowego od osób prawnych mogą korzystać tylko podatnicy posiadający status małego podatnika (art. 19 ust. 1d u.p.d.o.p.). Status małego podatnika począwszy od 1.01.2020 r. ma podatnik, u którego wartość przychodu ze sprzedaży (wraz z kwotą należnego podatku od towarów i usług) nie przekroczyła w poprzednim roku podatkowym wyrażonej w złotych kwoty odpowiadającej równowartości 2 000 000 euro. Przeliczenia kwot wyrażonych w euro dokonuje się według średniego kursu euro ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski na pierwszy dzień roboczy października poprzedniego roku podatkowego, w zaokrągleniu do 1000 zł. Należy zatem mieć na uwadze, że dokonując przeliczenia limitu 2 000 000 euro, trzeba posłużyć się w każdym przypadku innym kursem euro, a ponadto w jednym przypadku należy przeliczyć przychody brutto (dla statusu małego podatnika), a w drugim netto (dla określenia przychodów w bieżącym roku podatkowym).

Uprawnienie do stosowania 9% stawki podatku dochodowego od osób prawnych wymaga spełnienia również innych wymogów określonych w art. 19 ust. 1a–1c u.p.d.o.p. W szczególności prawa do stawki 9% nie mają podatkowe grupy kapitałowe oraz podatnicy utworzeni w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia (w tym przekształcenia jednoosobowej działalności gospodarczej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością).

Również rozliczenie podatku dochodowego od osób prawnych z tytułu sprzedaży nieruchomości jest realizowane na zasadach ogólnych i ustawa nie przewiduje w tym zakresie żadnych szczególnych regulacji. Przychód z tytułu sprzedaży nieruchomości powinien być ujęty w deklaracji za rok podatkowy, w którym osiągnięto przychód. Deklaracja powinna być przesłana do właściwego urzędu skarbowego w terminie do końca trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym powstał obowiązek zapłaty podatku.

W związku z zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości notariusz zobowiązany jest do przekazania Szeffowi Krajowej Informacji Skarbowej

informacji o sporządzonym akcie notarialnym obejmującym umowę sprzedaży nieruchomości (art. 84a § 1 pkt 1 lit. a i d o.p.).

1.1.3.2. Rozliczanie podatku dochodowego od osób fizycznych z tytułu sprzedaży nieruchomości

W przypadku podatku dochodowego od osób fizycznych podstawę obliczenia podatku stanowi dochód. W celu obliczenia dochodu należy określić przychód ze sprzedaży, którym co do zasady jest określona umową cena. Następnie przychód należy pomniejszyć o koszty odpłatnego zbycia (art. 19 ust. 1 i art. 22 ust. 6c i 6d u.p.d.o.f.) i zwiększyć o sumę odpisów amortyzacyjnych (art. 22h ust. 1 pkt 1 u.p.d.o.f.). Tak określony dochód jest opodatkowany stawką 19% (art. 30e ust. 1 u.p.d.o.f.). Podatnik zobowiązany jest wykazać uzyskane w roku podatkowym dochody z tytułu sprzedaży nieruchomości, składając zeznanie podatkowe w terminie do 30 kwietnia, i w tym samym terminie wpłacić na właściwy rachunek właściwego organu podatkowego kwotę obliczonego podatku. W zeznaniu należy wykazać uzyskane dochody ze sprzedaży, a także dochody zwolnione ze względu na ulgę mieszkaniową, nawet wówczas, gdy przychód nie został jeszcze wydatkowany na własne cele mieszkaniowe (ulga mieszkaniowa omówiona jest w pkt 1.1.4). Tak samo opodatkowana jest sprzedaż nieruchomości mieszkalnych i praw związanych z takimi nieruchomościami wykorzystywanych w działalności gospodarczej (art. 10 ust. 3 u.p.d.o.f.).

W przypadku jednak, gdy sprzedaż nieruchomości zgodnie z opisanymi wyżej zasadami zostanie zakwalifikowana do przychodów z pozarolniczej działalności gospodarczej, wówczas przychód ze sprzedaży i koszty uzyskania przychodu będą podlegały rozliczeniu według zasad właściwych dla tej grupy przychodów. Jeżeli dochody te są rozliczane z zastosowaniem stawki liniowej, to stawka podatku wyniesie 19%. Jeżeli jednak podatnik rozlicza przychody z działalności gospodarczej według skali podatkowej (na zasadach ogólnych), dochód zostanie opodatkowany stawką 12% lub 32%.

W związku z zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości notariusz zobowiązany jest do przekazania Szefowi Krajowej Informacji Skarbowej informacji o sporządzonym akcie notarialnym obejmującym umowę sprzedaży nieruchomości (art. 84a § 1 pkt 1 lit. a i d o.p.).

1.1.4. Zwolnienia podatkowe przychodów z tytułu sprzedaży nieruchomości

Przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych i ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych określają zwolnienia przedmiotowe obejmujące również niektóre przypadki transakcji sprzedaży nieruchomości. Niektóre z tych zwolnień są podobne w obu ustawach, a niektóre są charakterystyczne jedynie dla jednej z nich.

Wspólne dla obu ustaw zwolnienie podatkowe dotyczy sprzedaży gruntów rolnych (art. 17 ust. 1 pkt 1 u.p.d.o.p. i art. 21 ust. 1 pkt 28 u.p.d.o.f.). Wolne od podatku są dochody z tytułu sprzedaży całości lub części nieruchomości wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego. Przez gospodarstwo rolne należy rozumieć grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne o łącznej powierzchni przekraczającej 1 ha lub 1 ha przeliczeniowy, które nie są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza (art. 2 ust. 4 u.p.d.o.p. w zw. z art. 2 ust. 1 u.p.r., art. 2 ust. 4 u.p.d.o.f. w zw. z art. 2 ust. 1 u.p.r.). Za działalność rolniczą uważa się produkcję roślinną i zwierzęcą, w tym również produkcję materiału siewnego, szkółkarskiego, hodowlanego oraz reprodukcyjnego, produkcję warzywniczą, roślin ozdobnych, grzybów uprawnych, sadownictwo, hodowlę i produkcję materiału zarodowego zwierząt, ptactwa i owadów użytkowych, produkcję zwierzęcą typu przemysłowego fermowego oraz chów i hodowlę ryb (art. 2 ust. 2 u.p.r.). Co do zasady dla uznania gruntów za objęte zwolnieniem nie ma znaczenia, czy stanowią one część przedsiębiorstwa lub zorganizowanej części przedsiębiorstwa⁵⁸. Samo stwierdzenie takiej okoliczności nie przesądza bowiem, że nieruchomość została zajęta na prowadzenie działalności gospodarczej. W świetle orzecznictwa NSA nie oznacza to jednak, że

⁵⁸ Tak wyrok NSA z 28.04.2016 r., II FSK 671/14, LEX nr 2111085.

w celu ustalenia, iż doszło do zajęcia nieruchomości, musi dojść do jej fizycznego (dosłownego) zagospodarowania w dostrzegalny sposób. W jednym z orzeczeń stwierdzono, że sam cel nabycia nieruchomości może uzasadniać stanowisko, iż została ona zajęta na cele prowadzenia działalności gospodarczej. Dotyczyło to stanu faktycznego, w którym przedsiębiorca nabył grunt w celu jego dalszej odsprzedaży. W takiej sytuacji nieruchomość jest, zdaniem Sądu, traktowana jako towar⁵⁹.

Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych i ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych przewidują odmienne wyłączenia od zastosowania powyższego zwolnienia. W podatku dochodowym od osób prawnych zwolnienie nie dotyczy dochodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego, jeżeli sprzedaż ta następuje przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie całości lub części zbywanej nieruchomości. W przypadku natomiast podatku dochodowego od osób fizycznych zwolnienie nie dotyczy przychodu uzyskanego ze sprzedaży gruntów, które w związku z tą sprzedażą utraciły charakter rolny. Także i w tym wypadku co do zasady sprzedaż gruntu przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie nieruchomości, nie będzie opodatkowana. Podstawą nie będzie jednak zwolnienie podatkowe, a omówiona wyżej konstrukcja opodatkowania odpłatnego zbycia nieruchomości na gruncie podatku dochodowego od osób fizycznych.

Drugie wspólne dla obu ustaw podatkowych zwolnienie dotyczy przychodów z odpłatnego zbycia nieruchomości lub jej części w trybie przepisów ustawy z 11.08.2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (art. 21 ust. 1 pkt 29a lit. b u.p.d.o.f. i art. 17 ust. 1 pkt 54 lit. b u.p.d.o.p.). Ustawa ta określa zasady odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku powodzi, wiatru, osunięcia ziemi lub działania innego żywiołu, a także zasady zagospodarowania terenów oraz zasady

⁵⁹ Tak wyrok NSA z 20.09.2011 r., II FSK 607/10, LEX nr 1068759; wyrok WSA w Gdańsku z 15.10.2009 r., I SA/Gd 438/09, LEX nr 530256.

i tryb nabywania nieruchomości w celu realizacji miejscowych planów odbudowy w związku z osunięciem ziemi. Zgodnie z przepisami tej ustawy w niektórych przypadkach rada gminy może wyznaczyć obszar, na którym obowiązuje zakaz budowy nowych budynków, odbudowy oraz rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków, kierując się potrzebą zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia (art. 13c ust. 1 ustawy o odbudowie). Jeżeli na skutek wydania takiego aktu prawa miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty może żądać od gminy wykupu nieruchomości lub jej części (art. 13c ust. 2 pkt 2 i ust. 4 ustawy o odbudowie). Wydaje się zatem, że zbycie nieruchomości w szczególnym trybie, o jakim mowa w analizowanych zwolnieniach podatkowych, dotyczy opisanego wyżej wykupu. Ustawa o odbudowie nie przewiduje bowiem innych sytuacji, które mogłyby być zakwalifikowane jako zbycie nieruchomości. Niemniej krytycznie należy odnieść się do nieujednoliconej terminologii. Skoro ustawa o odbudowie posługuje się pojęciem wykupu nieruchomości, to nie jest jasne, dlaczego w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych i ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych posłużono się pojęciem jej zbycia (które wydaje się szersze znaczeniowo). Krytyka jest tym bardziej uzasadniona, że obie regulacje prawne (zwolnienie i prawo żądania wykupu) zostały wprowadzone tą samą ustawą nowelizującą⁶⁰.

Odrębna grupa wspólnych zwolnień podatkowych, związanych również z obrotem nieruchomościami, dotyczy podmiotów prowadzących działalność gospodarczą w ramach specjalnych stref ekonomicznych. Zgodnie z definicją legalną specjalną strefą ekonomiczną jest wyodrębniona zgodnie z przepisami ustawy, niezamieszkała część terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, na której terenie może być prowadzona działalność gospodarcza na zasadach określonych ustawą (art. 2 u.s.s.e.). Ustanowienie specjalnej strefy ekonomicznej następuje w drodze rozporządzenia Rady Ministrów (art. 4 ust. 1 u.s.s.e.). Podstawą prawną do

⁶⁰ Ustawa z 6.08.2010 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 149, poz. 996).