

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy od osób fizycznych płaci się w przypadku: uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, prawa wieczystego użytkowania gruntów, jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie.

Zasady rozliczenia, wysokość opodatkowania i możliwość skorzystania z ulg podatkowych przy odpłatnym zbyciu nieruchomości i praw majątkowych zależą od daty nabycia (wybudowania) zbywanej nieruchomości lub prawa majątkowego. To skutek dwóch zmian przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Pierwsza

zmiana weszła w życie 1 stycznia 2007 r., druga obowiązuje od 1 stycznia 2009 r.

I. NIERUCHOMOŚCI NABYTE LUB WYBUDOWANE DO 31 GRUDNIA 2006 R.

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

Podatek PIT należy wpłacić bez wezwania w terminie 14 dni od dnia dokonania odpłatnego zbycia na rachunek urzędu skarbowego właściwego według miejsca zamieszkania podatnika. W terminie płatności podatku należy złożyć deklarację (PIT-23), w której wykazuje się kwotę osiągniętego przychodu, koszty związane ze zbyciem i obliczoną kwotę podatku PIT.

Przy odpłatnym zbyciu nieruchomości i praw majątkowych możemy skorzystać z tzw. ulgi mieszkaniowej. Wolny od podatku PIT będzie przychód uzyskany ze sprzedaży nieruchomości i praw majątkowych, w części w jakiej wydatkowany zostanie na własne cele mieszkaniowe, m.in. na nabycie budynku mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, gruntu pod budowę budynku mieszkalnego, na budowę, rozbudowę albo remont lub modernizację własnego budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego, na spłatę kredytu lub pożyczki mieszkaniowej.

Aby skorzystać z tej ulgi, należy:

- w ciągu 14 dni od dnia sprzedaży złożyć we właściwym urzędzie skarbowym oświadczenie, że przychód uzyskany ze sprzedaży nieruchomości lub praw majątkowych wydatkowany będzie w ciągu 2 lat na własne cele mieszkaniowe, oraz
- wydatki na własne cele mieszkaniowe ponieść nie później niż w okresie 2 lat od

WWW.dcn-nieruchomosci.pl

dnia sprzedaży.

II. NIERUCHOMOŚCI NABYTE LUB WYBUDOWANE W OKRESIE OD 1 STYCZNIA 2007 R. DO 31 GRUDNIA 2008 R.

Od 1 stycznia 2007 r. wprowadzono nowe zasady opodatkowania dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, nabytych lub wybudowanych po 31 grudnia 2006 r., oraz wprowadzono nowe zwolnienie z opodatkowania przychodów na podstawie tzw. ulgi meldunkowej.

Według nowych zasad podatek PIT obliczany jest od dochodu. Oznacza to, że przychód uzyskany z odpłatnego zbycia pomniejszany o koszty odpłatnego zbycia, można także pomniejszyć o koszty uzyskania przychodu, czyli udokumentowane koszty nabycia lub udokumentowane koszty wytworzenia (wybudowania). Koszty te mogą być powiększone o udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość nieruchomości i praw majątkowych, poniesione w czasie ich posiadania, a w przypadku ich nabycia w drodze spadku lub darowizny, również o kwotę zapłaconego podatku od spadków i darowizn w takiej części, w jakiej wartość zbywanej nieruchomości lub prawa majątkowego przyjęta do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn odpowiada łącznej wartości rzeczy i praw majątkowych przyjętej do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn.

Podatek wynosi 19% osiągniętego dochodu stanowiącego różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych a kosztami uzyskania przychodu, powiększoną o sumę odpisów amortyzacyjnych dokonanych od zbywanych nieruchomości lub praw. Podatek należy zapłacić w terminie złożenia zeznania za rok podatkowy, w którym nastąpiło odpłatne zbycie. Dla rozliczenia podatku nie ma odrębnego formularza. Obliczony podatek należy wykazać w jednym z trzech formularzy zeznań rocznych: PIT-36, PIT-36L lub PIT-38.

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych stanowi, że wolne od podatku PIT są przychody uzyskane z odpłatnego zbycia budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego, jeżeli podatnik był zameldowany w tym budynku lub lokalu na pobyt stały przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy przed datą zbycia.

Ze zwolnienia tego zbywca może skorzystać pod warunkiem, że był zameldowany w zbywanym lokalu lub budynku mieszkalnym przez 12 miesięcy i we właściwym urzędzie skarbowym złoży oświadczenie, że spełnia warunki do zwolnienia. Oświadczenie to należy złożyć w terminie złożenia za rok podatkowy, w którym nastąpiło zbycie.

III. NIERUCHOMOŚCI NABYTE LUB WYBUDOWANE OD 1 STYCZNIA 2009 R.

Od 1 stycznia 2009 r. wprowadzono nowe zwolnienie tzw. ulgą mieszkaniową, a zlikwidowana została tzw. ulga meldunkowa. Bez zmian natomiast pozostały regulacje dotyczące zasad ustalania dochodu oraz wysokość podatku PIT (19% dochodu).

Wolne od opodatkowania PIT 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 począwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie 2 lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości lub tego prawa majątkowego został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe;

WWW.dcn-nieruchomosci.pl

udokumentowane wydatki poniesione na te cele uwzględnia się do wysokości przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych.

By obliczyć dochód zwolniony z opodatkowania należy pomnożyć dochód (przychód - koszty uzyskania przychodów) przez wydatki na cele mieszkaniowe następnie podzielić przez przychód z odpłatnego zbycia

Do wydatków na własne cele mieszkaniowe zalicza się m.in. wydatki na: nabycie budynku mieszkalnego, nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, na nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego, a także na budowę, adaptację czy też remont własnego budynku mieszkalnego bądź lokalu mieszkalnego. Za wydatki na własne cele mieszkaniowe uznaje się też wydatki na spłatę kredytu wraz z odsetkami, w tym także tzw. Kredytu refinansowego i konsolidacyjnego, zaciągniętych na sfinansowanie własnych potrzeb mieszkaniowych. Przy czym nie ma znaczenia, czy kredyt został zaciągnięty na zbywaną nieruchomość lub prawo majątkowe, czy też na inną inwestycję mieszkaniową, która służyła zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych. Warunkiem jest, by kredyt był zaciągnięty przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia. Nowym zwolnieniem objęte są także wydatki na spłatę kredytu zaciągniętego 1 stycznia 2009 r.

Po zakończeniu roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, w terminie do 30 kwietnia należy złożyć zeznanie roczne (PIT-39), w którym wykazuje się:

1) dochody uzyskane w roku podatkowym z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych i należny podatek PIT od dochodu, do którego nie ma zastosowania ulga mieszkaniowa, lub

2) dochody zwolnione z podatku PIT ze względu na ulgę mieszkaniową.

Zeznanie obejmuje dochody zwolnione z opodatkowania PIT niezależnie od tego, czy wydatki na cele mieszkaniowe zostały już poniesione w okresie od dnia odpłatnego zbycia do dnia złożenia zeznania, czy też będą poniesione dopiero po złożeniu zeznania – tj. w okresie 2 lat licząc od końca roku podatkowego, w którym uzyskany był przychód.

Jeżeli w złożonym zeznaniu zostały wykazane dochody zwolnione z opodatkowania, a nie zostały wypełnione warunki zwolnienia określone w ustawie PIT, np. w ustawowym terminie, tj. w okresie 2 lat, nie zostały wydatkowane uzyskane z odpłatnego zbycia środki lub wydatkowane były na cele inne niż mieszkaniowe określone w ustawie, wówczas należy złożyć korektę tego zeznania i zapłacić podatek PIT wraz z odsetkami za zwłokę. Odsetki naliczane są od następnego dnia po upływie terminu płatności, tj. po upływie terminu do złożenia zeznania za rok podatkowy, w którym uzyskany został przychód z odpłatnego zbycia, do dnia zapłaty podatku włącznie, w wysokości odsetek pobieranych od zaległości podatkowych.