



Ministerstwo
Finansów



Opodatkowanie dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości

Masz pytania
Zadzwoń do nas!

☎ 801 055 055
22 330 03 30

www.finance.mf.gov.pl

Sprzedajesz nieruchomość? Sprawdź kiedy zapłacisz podatek dochodowy

Podatek dochodowy od osób fizycznych (zwany dalej PIT) 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
- 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.

! Okres 5 lat liczy się od końca roku podatkowego, w którym zbywana nieruchomość została nabyta.

Przykład

Jeżeli nieruchomość została zakupiona w lutym 2012 r., to okres 5 lat zaczynamy liczyć od stycznia następnego roku, czyli od stycznia 2013 r. Okres 5 lat upłynie więc po 31 grudnia 2017 r.

! Zbycie w 2018 r. nieruchomości, która została nabyta przed 1 stycznia 2013 r., nie podlega opodatkowaniu podatkiem PIT.

Zasady opodatkowania

Opodatkowany dochód

Podatek PIT obliczany jest od dochodu. Dochód oblicza się w następujący sposób: w pierwszej kolejności uzyskany przychód pomniejsza się o koszty odpłatnego zbycia. Przychód w tej wysokości wykazuje się w zeznaniu rocznym. Tak obliczony przychód pomniejsza się o koszty uzyskania przychodu.

! **Przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych**, zgodnie z art. 19 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia, np. opłaty notarialne, koszty pośrednictwa.

Do kosztów uzyskania przychodów zalicza się koszty nabycia oraz koszty wytworzenia (wybudowania) zbywanej nieruchomości lub prawa majątkowego (np. prawa wieczystego użytkowania gruntów).

Jeżeli zbywana nieruchomość lub prawo majątkowe nabyte były w drodze spadku, darowizny lub w inny nieodpłatny sposób, kosztem uzyskania przychodów jest kwota 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.

Ponadto do kosztów uzyskania przychodów, zarówno w przypadku nieruchomości i praw majątkowych nabytych odpłatnie, jak i nieodpłatnie, można zaliczyć udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość nieruchomości i praw majątkowych poniesione w czasie ich posiadania.

! **Wysokość poniesionych nakładów** ustala się na podstawie faktur VAT oraz dokumentów stwierdzających poniesienie opłat administracyjnych.

Ulga mieszkaniowa

Wolne od podatku PIT są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli uzyskane przychody z tego tytułu przeznaczone zostaną na własne cele mieszkaniowe.

Kwota zwolnienia jest limitowana i zależy od tego, w jakiej części zostanie wydatkowany przychód na cele mieszkaniowe,

tnz. zwolniony będzie dochód w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych.

Warunkiem zwolnienia jest poniesienie wydatków na własne cele mieszkaniowe w określonym terminie, tzn. poczynszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie 2 lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.

Jak obliczyć dochód zwolniony z opodatkowania

$$\frac{\text{Dochód} \times \text{wydatki na cele mieszkaniowe}}{\text{Przychód z odpłatnego zbycia (definicja - s.4)}} = \text{dochód zwolniony}$$

Przychód z odpłatnego zbycia (definicja – s.4)

Przykład

Przychód z odpłatnego zbycia: 200 000 zł

Koszty uzyskania przychodu: 150 000 zł

Dochód: 50 000 zł

Wydatki na cele mieszkaniowe: 180 000 zł

Dochód podlegający zwolnieniu:

$50\,000\ \text{zł} \times 180\,000\ \text{zł} / 200\,000\ \text{zł} = 45\,000\ \text{zł}$

Do opodatkowania pozostaje dochód w kwocie: 5000 zł.

Jeżeli przychód z odpłatnego zbycia w całości zostanie wydatkowany na własne cele mieszkaniowe, uzyskany z tego tytułu dochód będzie w całości zwolniony od podatku PIT.

Przykład

Przychód z odpłatnego zbycia: 200 000 zł

Koszty uzyskania przychodu: 150 000 zł

Dochód: 50 000 zł

Wydatki na cele mieszkaniowe: 200 000 zł

Dochód podlegający zwolnieniu:

$50\,000\ \text{zł} \times 200\,000\ \text{zł} / 200\,000\ \text{zł} = 50\,000\ \text{zł}$

Do opodatkowania: 0 zł.

Wydatki na własne cele mieszkaniowe

Do wydatków na własne cele mieszkaniowe zalicza się m.in. wydatki na: nabycie budynku mieszkalnego, nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, 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.

! Za wydatki na własne cele mieszkaniowe uznaje się wyłącznie wydatki na spłatę kredytu, zaciągniętego przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia.

Przykład

Pan Bolesław w grudniu 2013 r. nabył mieszkanie własnościowe, sfinansowane w całości kredytem bankowym. W maju 2018 r. Pan Bolesław otrzymał w darowiźnie działkę, którą zamierza sprzedać w tym samym roku. Przychód z odpłatnego zbycia tej działki będzie więc podlegał opodatkowaniu, gdyż zbycie nastąpi przed upływem 5 lat. Jeżeli jednak uzyskane środki ze sprzedaży działki Pan Bolesław przeznaczy na spłatę kredytu mieszkaniowego, wówczas nie będzie zobowiązany do zapłaty podatku PIT.

! Wydatki na własne cele mieszkaniowe mogą być ponoszone poza granicami kraju, tj. w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej. Warunkiem jest jednak istnienie podstawy prawnej (wynikającej z umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub innych ratyfikowanych umów międzynarodowych, których stroną jest Rzeczpospolita Polska) do uzyskania przez

organ podatkowy informacji podatkowych od organu podatkowego państwa, na którego terytorium podatnik ponosi wydatki na cele mieszkaniowe.

Stawka podatku

Podatek wynosi 19% osiągniętego dochodu stanowiącego różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych (definicja – s.4) a kosztami uzyskania przychodu, powiększoną o sumę odpisów amortyzacyjnych dokonanych od zbywanych nieruchomości lub praw.

Zeznanie roczne PIT-39

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.

W zeznaniu wykazuje się 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.

Przykład 1 – Dochód w całości zwolniony z opodatkowania PIT
Pan Bolesław w czerwcu 2018 r. uzyskał przychód w wysokości 300 tys. zł ze sprzedaży nieruchomości. Nieruchomość tę nabył w drodze spadku w styczniu 2016 r. Ponieważ zbywaną nieruchomość nabył w drodze spadku oraz nie poniósł kosztów uzyskania przychodów dochód równy jest przychodowi i wynosi 300 tys. zł.

W grudniu 2018 r. Pan Bolesław wydał 100 tys. zł na zakup gruntu pod budowę własnego budynku mieszkalnego. Pozostałe środki planuje przeznaczyć na budowę, którą rozpocznie jesienią 2019 r., a zakończy do 31 grudnia 2020 r. W kwietniu 2019 r. Pan Bolesław składa zeznanie PIT-39 za 2018 r., w którym wykazuje cały dochód ze sprzedaży, tj. 300 tys. zł, jako dochód zwolniony z opodatkowania PIT, pomimo że tylko część wydatków poniósł w 2018 r., zaś pozostałe wydatki planuje ponieść po dacie złożenia zeznania.

Przykład 2 – Dochód w części zwolniony z opodatkowania

Pan Bolesław w czerwcu 2018 r. sprzedał nieruchomości za 200 tys. zł, którą nabył w grudniu 2017 r. za 150 tys. zł. W grudniu 2018 r. Pan Bolesław wydał 80 tys. zł na zakup gruntu pod budowę własnego budynku mieszkalnego. Ponadto planuje, że w listopadzie 2019 r. przeznaczy 100 tys. zł na budowę domu.

W kwietniu 2019 r. Pan Bolesław składa zeznanie PIT-39 za 2018 r., w którym wykazuje dochód do opodatkowania w wysokości 5 tys. zł i oblicza od niego podatek PIT (19%) oraz dochód zwolniony z opodatkowania w wysokości 45 tys. zł.

Obliczenie dochodu zwolnionego z opodatkowania

Przychód z odpłatnego zbycia: 200 000 zł – czerwiec 2018 r.

Koszty uzyskania przychodu: 150 000 zł.

Dochód: 50 000 zł.

Wydatki na cele mieszkaniowe:

180 000 zł (80 000 zł – grudzień 2018 r., 100 000 zł – listopad 2019 r.)

Dochód podlegający zwolnieniu:

$50\,000\text{ zł} \times 180\,000\text{ zł} / 200\,000\text{ zł} = 45\,000\text{ zł}$.

Do opodatkowania pozostaje dochód w kwocie: 5000 zł.

Termin płatności podatku

Podatek należny wynikający z zeznania PIT-39 należy wpłacić w terminie złożenia zeznania.

Korekta zeznania PIT-39

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.

Stan prawny na 1 stycznia 2018 roku

Podstawa prawna

Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2016 r., poz. 2032, z późn. zm.)

**Broszura ma charakter informacyjny
i nie stanowi wykładni prawa**

