



Opodatkowanie dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości

Masz pytania
Zadzwoń do nas!

 801 055 055
22 330 03 30

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 2013 r., to okres 5 lat zaczynamy liczyć od stycznia następnego roku, czyli od stycznia 2014 r. Okres 5 lat upływie więc po 31 grudnia 2018 r.



Zbycie w 2019 r. nieruchomości, która została nabyta przed 1 stycznia 2014 r., nie podlega opodatkowaniu podatkiem PIT.



Jeżeli nieruchomość nabyta została w drodze spadku, okres 5 lat liczy się od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie (wybudowanie) tej nieruchomości przez spadkodawcę[1].

Przykład

Spadkodawca w lutym 2013 roku kupił mieszkanie. W czerwcu 2018 roku zmarł. Jeżeli spadkobiercy sprzedali tę nieruchomość w 2019 roku, to nie zapłacą podatku pomimo, że od jej nabycia przez nich do sprzedaży nie minęło 5 lat.



Jeżeli nieruchomość nabyta została przez małżonków do majątku wspólnego, a następnie między małżonkami ustala wspólność majątkowa małżeńska, to w przypadku odpłatnego zbycia tej nieruchomości okres 5 lat liczy się od końca roku kalendarzowego, w którym małżonkowie nabyli tę nieruchomość do majątku wspólnego[2].

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

[1] Zasada ta obowiązuje w przypadku, gdy odpłatne zbycie ma miejsce po 31 grudnia 2018 r.)

[2] Zasada ta obowiązuje w przypadku, gdy odpłatne zbycie ma miejsce po 31 grudnia 2018 r.)

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.

Przykład obliczenia jaka część zapłaconego podatku od spadków i darowizn może być zaliczona do kosztów:

- Wartość wszystkich rzeczy i praw majątkowych przyjęta do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn 400 000 zł
- Wartość zbywanej nieruchomości przyjęta do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn 100 000 zł

- Udział wartości zbywanej nieruchomości w łącznej wartości przyjętego spadku

$$\frac{100\ 000\ \text{zł}}{400\ 000\ \text{zł}} \times 100\% = 25\%$$

- Zapłacony podatek od spadków i darowizn
..... 46 000 zł
- Część zapłaconego podatku, która może być zaliczona do kosztów $46\ 000 \times 25\% = 11\ 500\ \text{zł}$.

Do kosztów uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych nabytych w drodze spadku zalicza się również udokumentowane koszty nabycia lub wytworzenia poniesione przez spadkodawcę oraz przypadające na podatnika ciężary spadkowe, w takiej części, w jakiej wartość zbywanej rzeczy lub zbywanego prawa odpowiada łącznej wartości rzeczy i praw majątkowych nabytych przez podatnika. Przez ciężary spadkowe rozumie się spłacone przez podatnika długi spadkowe, zaspokojone roszczenia o zachówek oraz wykonane zapisy zwykłe i polecenia, również w przypadku, gdy podatnik spłacił długi spadkowe, zaspokoił roszczenia o zachówek lub wykonał zapisy zwykłe i polecenia po dokonaniu odpłatnego zbycia tej nieruchomości lub tego prawa[3].

Przykład obliczenia jaka część spłaconych długów spadkowych może być zaliczona do kosztów.

Pan Bolestaw nabył spadek o wartości 600 000 zł. Do spadku weszły dwie nieruchomości A i B. Nieruchomość A, obciążona była kredytem hipotecznym (ciężar spadkowy). Pan Bolestaw musi spłacić 120 000 zł i dlatego sprzedaje nieruchomość B o wartości 300 000 zł.

[3] Zasada ta obowiązuje w przypadku, gdy odpłatne zbycie ma miejsce po 31 grudnia 2018 r).

- Łączna wartość rzeczy i praw majątkowych nabytych w spadku 600 000 zł
- Wartość zbywanej nieruchomości 300 000 zł
- Udział wartości zbywanej nieruchomości w łącznej wartości przyjętego spadku

$$\frac{300\ 000\ \text{zł}}{600\ 000\ \text{zł}} \times 100\% = 50\%$$
- Ciężar spadkowy 120 000 zł
- Część ciężaru spadkowego, która może być zaliczona do kosztów ... $120\ 000 \times 50\% = 60\ 000\ \text{zł}$.

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, tzn. 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. począwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie 3 lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie[4].

Jak obliczyć dochód zwolniony z opodatkowania

$$\frac{\text{Dochód x wydatki na cele mieszkaniowe}}{\text{Przychód z odpłatnego zbycia (definicja – s. 5)}} = \text{dochód zwolniony}$$

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:	

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

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

[4] Termin 3 lat na wydatkowanie przychodu obowiązuje w przypadku, gdy odpłatne zbycie następuje po 31 grudnia 2018 roku.

Wydatki na cele mieszkaniowe 200 000 zł
Dochód podlegający zwolnieniu:

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

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.



Warunkiem uznania wydatków za wydatki poniesione na „własne cele mieszkaniowe”

jest to, aby nabywany, budowany, adaptowany, remontowany budynek, lokal mieszkalny, nabywane spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub nabywany grunt stały się własnością podatnika w okresie 3 lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym podatnik uzyskał przychód ze zbycia nieruchomości lub określonych praw majątkowych[5].

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.

[5] Termin 3 lat na wydatkowanie przychodu obowiązuje w przypadku, gdy odpłatne zbycie następuje po 31 grudnia 2018 roku.



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 2014 r. nabył mieszkanie własnościowe, sfinansowane w całości kredytem bankowym. W maju 2019 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. 5) 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 3 lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym uzyskany był przychód^[6].

Przykład 1

Dochód w całości zwolniony z opodatkowania PIT

Pan Bolestaw w czerwcu 2019 r. uzyskał przychód w wysokości 300 tys. zł ze sprzedaży nieruchomości.

[6] Termin 3 lat na wydatkowanie przychodu obowiązuje w przypadku, gdy odpłatne zbycie następuje po 31 grudnia 2018 roku.

Nieruchomość tę nabył w drodze darowizny w styczniu 2017 r. Ponieważ zbywaną nieruchomość nabył w drodze darowizny oraz nie poniósł kosztów uzyskania przychodów – dochód równy jest przychodowi i wynosi 300 tys. zł.

W grudniu 2019 r. Pan Bolesław wydał 100 tys. zł na zakup gruntu pod budowę własnego budynku mieszkalnego. Pozostałe środki planuje przeznaczyć na budowę, którą rozpocznie jesienią 2020 r., a zakończy do 31 grudnia 2022 r. W kwietniu 2020 r. Pan Bolesław składa zeznanie PIT-39 za 2019 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 2019 r., zaś pozostałe wydatki planuje ponieść po dacie złożenia zeznania.

Przykład 2

Dochód w części zwolniony z opodatkowania

Pan Bolesław w czerwcu 2019 r. sprzedał nieruchomość za 200 tys. zł, którą nabył w grudniu 2018 r. za 150 tys. zł. W grudniu 2019 r. Pan Bolesław wydał 80 tys. zł na zakup gruntu pod budowę własnego budynku mieszkalnego. Ponadto planuje, że w listopadzie 2020 r. przeznaczy 100 tys. zł na budowę domu.

W kwietniu 2020 r. Pan Bolesław składa zeznanie PIT-39 za 2019 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 2019 r.

Koszty uzyskania przychodu 150 000 zł

Dochód 50 000 zł
Wydatki na cele mieszkaniowe 180 000 zł
 – 80 000 zł – grudzień 2019 r.
 – 100 000 zł – listopad 2020 r.

Dochód podlegający zwolnieniu:

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

**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 3 lat^[7], 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 2019 roku

[7] Termin 3 lat na wydatkowanie przychodu obowiązuje w przypadku, gdy odpłatne zbycie następuje po 31 grudnia 2018 roku.

Podstawa prawna

Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1387, z późn. zm.)

Broszura ma charakter informacyjny i nie stanowi wykładni prawa.

mikrorachunek podatkowy

Masz do zapłaty podatek?

Od 1 stycznia 2020 r. PIT, CIT, VAT
wpłatasz na indywidualny
rachunek podatkowy tzw.
mikrorachunek podatkowy.

Numer rachunku sprawdź na:

- podatki.gov.pl
- w dowolnym urzędzie skarbowym