194998/K
OPODATKOWANIE ODPŁATNEGO ZBYCIA NIERUCHOMOŚCI - ROCZNE ROZLICZENIE PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB FIZYCZNYCH ZA 2020 R.

OPODATKOWANIE ODPŁATNEGO ZBYCIA NIERUCHOMOŚCI

UWAGA!

Broszura dotyczy zeznań rocznych składanych za 2020 r.

Podatnik, który w roku podatkowym dokonał 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

przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie ww. nieruchomości lub praw, i zbycie to nie nastąpiło w wykonaniu działalności gospodarczej, podlega z tego tytułu opodatkowaniu podatkiem dochodowym.

UWAGA!

Odpłatne zbycie po upływie ww. pięcioletniego okresu powoduje, że uzyskane z tego tytułu przychody nie podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym.

Oznacza to, że zbycie w 2020 roku nieruchomości, która została nabyta przed 1 stycznia 2015 roku, nie podlega opodatkowaniu.

DEFINICJE

Odpłatne zbycie nieruchomości rozumiane jest jako sprzedaż, zamiana i inne odpłatne (tzn. za wynagrodzeniem) rozporządzenie nieruchomością lub prawem majątkowym przenoszące własność na drugi podmiot (np. w drodze umowy odpłatnego zniesienia współwłasności).

Nieruchomości – części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności **(grunty)**, jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

Budynki i budowle wzniesione na gruncie stanowią własność właściciela gruntu bez względu na to, kto je wybudował. Nie stanowią one odrębnego od gruntu przedmiotu własności.

Odrębną własność mogą stanowić budynki wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków oddane w **użytkowanie wieczyste**. Odrębnymi nieruchomościami mogą być również części budynków, takie jak **lokale**.

Prawa majątkowe – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, prawo wieczystego użytkowania gruntów.

MOMENT NABYCIA NIERUCHOMOŚCI (PRAWA MAJĄTKOWEGO) I SPOSÓB LICZENIA PIĘCIOLETNIEGO OKRESU

Przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych nie definiują pojęcia "nabycie", nie wskazują, czy ma to być nabycie odpłatne czy nieodpłatne. Nie określają również, na podstawie jakiej czynności prawnej może nastąpić nabycie nieruchomości. Zatem pojęcie to należy rozumieć szeroko, tzn. że nabycie nieruchomości następuje z chwilą uzyskania prawa własności do tej nieruchomości, bez względu na charakter czynności prawnej, na podstawie której doszło do nabycia tego prawa własności.

W przypadku zbycia np.:

1. Nieruchomości **(gruntu stanowiącego własność podatnika), na której wybudowano budynek (rozpoczęto budowę) –** termin pięcioletni nie może być liczony odrębnie dla nabycia własności gruntu oraz dla wybudowanego na tym gruncie budynku, stanowiącego jego część składową. Bieg tego terminu liczony jest od końca roku kalendarzowego, w którym nabyto grunt na własność. Data wybudowania budynku nie ma znaczenia.

2. **Prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z wybudowanym budynkiem –** bieg terminu pięcioletniego należy liczyć **odrębnie dla budynku i odrębnie dla gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym**, gdyż budynek wybudowany na takim gruncie stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności.

3. Nieruchomości **przekształconej ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność –** datą nabycia lokalu przekształconego w trybie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność (wraz z udziałem w gruncie bądź udziałem w prawie współużytkowania wieczystego gruntu) **jest data nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.** Termin pięcioletni liczymy od końca roku kalendarzowego, w którym nabyto spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

4. Nieruchomości **nabytej w drodze spadku** – pięcioletni termin liczony jest od końca roku kalendarzowego, w **którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie tej nieruchomości lub nabycie prawa majątkowego przez spadkodawcę.**

UWAGA!

W przypadku nabycia nieruchomości (lub praw majątkowych) do majątku wspólnego małżonków, a następnie śmierci jednego z nich i nabycia w drodze dziedziczenia przez drugiego małżonka udziału w nieruchomości lub w prawie majątkowym ponad własny udział w majątku wspólnym - datą nabycia nieruchomości (praw majątkowych) w drodze spadku po małżonku jest dzień nabycia (wybudowania) nieruchomości (praw majątkowych) do majątku wspólnego małżonków.

ZASADY OPODATKOWANIA PRZYCHODÓW (DOCHODÓW) UZYSKANYCH Z ODPŁATNEGO ZBYCIA NIERUCHOMOŚCI (PRAW MAJĄTKOWYCH)

Odpłatne zbycie nieruchomości i praw majątkowych podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym tj. **zbywca płaci** podatek dochodowy w wysokości **19% dochodu.**

Podstawą obliczenia podatku jest dochód, będący różnicą pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych a kosztami uzyskania przychodów, powiększoną o sumę odpisów amortyzacyjnych, dokonanych od zbywanych nieruchomości lub praw.

W przypadku odpłatnego zbycia w drodze zamiany dochód ustala się u każdej ze stron umowy.

Przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia (np. opłaty notarialne, koszty pośrednictwa). Jeżeli jednak cena, bez uzasadnionej przyczyny, znacznie odbiega od wartości rynkowej tych rzeczy lub praw, przychód ten określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej.

Koszty uzyskania przychodu

1. **Kosztami uzyskania przychodu** z odpłatnego zbycia nieruchomości (praw majątkowych) **nabytych odpłatnie** są udokumentowane koszty nabycia lub udokumentowane koszty wytworzenia, powiększone o udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania.

Koszty nabycia nieruchomości obejmują nie tylko cenę zakupu, ale również inne wydatki związane z tym nabyciem, np. wynagrodzenie notariusza, podatek od czynności cywilnoprawnych. Nakłady, które zwiększyły wartość nieruchomości, to np. wydatki na modernizację lokalu. Wysokość tych nakładów ustala się na podstawie faktur VAT oraz dokumentów stwierdzających poniesienie opłat administracyjnych.

Koszty nabycia lub koszty wytworzenia, powiększone o udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania, są corocznie podwyższane, począwszy od roku następującego po roku, w którym nastąpiło nabycie lub wytworzenie zbywanych nieruchomości i praw majątkowych, do roku poprzedzającego rok podatkowy, w którym nastąpiło ich zbycie, w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów roku podatkowego w stosunku do tego samego okresu roku ubiegłego, ogłaszanemu przez GUS w Monitorze Polskim (koszty podwyższane co roku o stopień inflacji).

2. **Kosztami uzyskania przychodu nieruchomości nabytych nieodpłatnie, tzn. nabytych w drodze spadku, darowizny** lub w inny nieodpłatny sposób, będą **udokumentowane nakłady** poczynione w czasie ich posiadania, a także **kwota zapłaconego podatku od spadków i darowizn** w takiej części, w jakiej wartość zbywanej nieruchomości lub prawa przyjęta do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn odpowiada łącznej wartości nieruchomości i praw majątkowych przyjętej do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn. 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, o których mowa w zdaniu drugim, rozumie się spłacone przez podatnika **długi spadkowe, zaspokojone roszczenia o zachowek** oraz **wykonane zapisy zwykłe i polecenia**, również w przypadku, gdy podatnik spłacił długi spadkowe, zaspokoił roszczenia o zachowek lub wykonał zapisy zwykłe i polecenia po dokonaniu odpłatnego zbycia nieruchomości czy praw majątkowych.

ZWOLNIENIE Z OBOWIĄZKU ZAPŁATY PODATKU, CZYLI TZW. "ULGA MIESZKANIOWA"

Wolne od podatku są dochody uzyskane 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 przychód zostanie wydatkowany 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.

Obliczając dochód wolny od podatku można posłużyć się poniższym wzorem:

dochód wolny od podatku = (dochód x wydatki na cele mieszkaniowe) / przychód z odpłatnego zbycia

Warunkiem zwolnienia jest ponadto poniesienie wydatków w ściśle określonym terminie tj. trzech lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.

Wydatkami na własne cele mieszkaniowe są m.in. wydatki poniesione na:

- nabycie budynku mieszkalnego, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu związanych z tym budynkiem lub lokalem;

- nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego;

- nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego, w tym również z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego oraz nabycie innego gruntu, jeżeli nie później niż w okresie dwóch lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, grunt ten zmieni przeznaczenie na grunt pod budowę budynku mieszkalnego

- o ile przed upływem trzyletniego okresu nastąpi nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych, w związku z którymi podatnik będzie ponosił lub poniósł wydatki na nabycie;

- budowę, adaptację lub remont własnego budynku mieszkalnego lub własnego lokalu mieszkalnego;

- modernizację lub adaptację na cele mieszkalne własnego budynku niemieszkalnego, własnego lokalu niemieszkalnego.

Wydatki wskazane wyżej mogą być ponoszone nie tylko w Polsce, ale i w państwach członkowskich Unii Europejskiej, Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo Konfederacji Szwajcarskiej.

Wydatkowanie przychodu na cele mieszkaniowe w innym niż Polska państwie Unii Europejskiej, Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo Konfederacji Szwajcarskiej jest możliwe, pod warunkiem istnienia podstawy prawnej wynikającej z umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub innych ratyfikowanych umów międzynarodowych, których stroną jest Polska, do uzyskania przez organ podatkowy informacji podatkowych od organu podatkowego państwa, na którego terytorium podatnik ponosi wydatki na cele mieszkaniowe.

Do wydatków na cele mieszkaniowe zalicza się także wydatki na spłatę kredytu wraz z odsetkami, w tym także tzw. kredytu refinansowego i konsolidacyjnego, zaciągniętych na sfinansowanie własnych potrzeb mieszkaniowych w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, przy czym ważne jest, aby kredyt zaciągnięty został przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia.

UWAGA!

Wydatkami na cele mieszkaniowe nie są wydatki poniesione na:

- **nabycie gruntu lub udziału w gruncie, prawa wieczystego użytkowania gruntu lub udziału w takim prawie, budynku, jego części lub udziału w budynku, lub**
- **budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, adaptację lub remont budynku albo jego części**

- przeznaczonych na cele rekreacyjne.

OBLICZENIE PODSTAWY OPODATKOWANIA

W przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości (prawa majątkowego) podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych ustala się w następujący sposób:

1. Ustala się dochód z odpłatnego zbycia, tj.:

   przychód – koszty uzyskania przychodu = dochód[1]

2. Oblicza się dochód wolny od podatku, tj:

   (dochód x deklarowane wydatki na cele mieszkaniowe) / przychód z odpłatnego zbycia = dochód wolny od podatku

3. Oblicza się podstawę opodatkowania:

   dochód – dochód wolny od podatku = podstawa obliczenia podatku

Zatem w sytuacji, gdy przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości zostanie w całości przeznaczony na własne cele mieszkaniowe podatnika, to wówczas dochód w całości będzie korzystał ze zwolnienia od podatku.

Jeśli jednak tylko część przychodu przeznaczona będzie na cele mieszkaniowe, to zwolnieniem objęta będzie tylko ta część dochodu, która proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia. Sposób ustalenia dochodu zwolnionego z opodatkowania obrazują poniższe przykłady.

Przykład 1

Podatnik w 2020 r. sprzedał za 500 tys. zł mieszkanie, które nabył w 2017 r. za kwotę 400 tys. zł. Za pieniądze uzyskane ze sprzedaży chce kupić inny lokal mieszkalny.

Przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości – 500.000 zł
Koszty uzyskania przychodu – 400.000 zł
Dochód – 100.000 zł

Wydatki poniesione na cele mieszkaniowe w okresie 3 lat liczonych od końca roku podatkowego po roku, w którym nastąpiła sprzedaż nieruchomości – 500.000 zł

Oblicza się dochód wolny od podatku:

(100.000 X 500.000) / 500.000 = 100.000

A zatem cały uzyskany ze sprzedaży mieszkania dochód korzysta ze zwolnienia.

Przykład 2

Podatnik w 2020 r. sprzedał za 500 tys. zł mieszkanie, które nabył w 2017 r. za kwotę 400 tys. zł. Za uzyskane ze sprzedaży 460 tys. zł zamierza kupić inny lokal mieszkalny, a pozostałe 40 tys. zł zainwestować na giełdzie.

Przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości – 500.000 zł
Koszty uzyskania przychodu – 400.000 zł
Dochód – 100.000 zł

Wydatki poniesione na cele mieszkaniowe w okresie 3 lat liczonych od końca roku podatkowego po roku, w którym nastąpiła sprzedaż nieruchomości – 460.000 zł

Oblicza się dochód wolny od podatku:

(100.000 X 460.000) / 500.000 = 92.000

Następnie liczy się kwotę do opodatkowania, odejmując od dochodu dochód wolny od podatku:

100.000 - 92.000 = 8.000 zł

TERMIN ZAPŁATY PODATKU I RODZAJ DEKLARACJI ROCZNEJ

Po zakończeniu roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, w terminie od dnia 15 lutego do 30 kwietnia należy złożyć zeznanie roczne PIT-39, w którym wykazuje się kwoty przychodu, kosztów i dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości (praw majątkowych), zarówno tego, który podlega opodatkowaniu, jak i tego, który jest zwolniony z opodatkowania.

> UWAGA!
>
> W zeznaniu wykazuje się dochody zwolnione z opodatkowania niezależnie od tego, czy wydatki na cele mieszkaniowe zostały poniesione do dnia złożenia zeznania, czy też będą poniesione dopiero w okresie 3 lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym uzyskany był przychód.

Podatek dochodowy z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości (praw majątkowych) płatny jest w terminie złożenia zeznania podatkowego za rok podatkowy, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, tj. do 30 kwietnia.

Powyższe zasady opodatkowania dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw nie mają zastosowania, jeżeli:

- budowa i sprzedaż budynków mieszkalnych lub lokali mieszkalnych oraz sprzedaż gruntów i prawa wieczystego użytkowania gruntów są przedmiotem działalności gospodarczej podatnika,
- przychód ze sprzedaży nieruchomości i praw stanowi przychód z działalności gospodarczej lub z działów specjalnych produkcji rolnej.

KONSEKWENCJE NIESPEŁNIENIA WARUNKU UPRAWNIAJĄCEGO DO ZWOLNIENIA OD PODATKU

W przypadku zadeklarowania przez podatnika w PIT-39 kwoty uzyskanego dochodu jako wolnego od podatku i niespełnienia warunków uprawniających do skorzystania ze zwolnienia, podatnik jest obowiązany do złożenia korekty PIT-39 i zapłaty podatku wraz z naliczonymi odsetkami za zwłokę. Odsetki te naliczane są od następnego dnia po upływie terminu płatności (terminu do złożenia PIT-39), aż do dnia zapłaty podatku włącznie.

UWAGA!

Jeżeli podatnik odprowadzi 19% podatek dochodowy z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, a wydatkuje w terminie trzyletnim przychody z odpłatnego zbycia na wskazany w przepisach cel mieszkaniowy, będzie mógł złożyć w urzędzie skarbowym korektę PIT-39 i wniosek o stwierdzenie nadpłaty.

TERMIN PRZEDAWNIENIA

Zobowiązanie podatkowe przedawnia się z upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym upłynął termin płatności podatku. W związku z tym, że termin płatności podatku upływa dnia 30 kwietnia roku następującego po roku, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, pięcioletni okres przedawnienia rozpoczyna swój bieg z końcem tego roku, w którym upływa termin płatności podatku.

INFORMACJE DODATKOWE ORAZ WYBRANE PRZYKŁADY

1. Wydatkowanie środków pieniężnych na zakup lokalu mieszkalnego w oparciu o umowę przedwstępną może być uznane za wydatek na cele mieszkaniowe tylko wówczas, gdy przed upływem 3 lat od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, podatnik nabędzie także własność lokalu mieszkalnego.

2. Zakup materiałów budowlanych przeznaczonych na budowę domu mieszkalnego, dokonany przed uzyskaniem prawa własności działki budowlanej może być uznany za wydatek na cele mieszkaniowe, jeżeli zarówno nabycie materiałów budowlanych, ich wykorzystanie na budowę domu mieszkalnego, jak i nabycie własności działki nastąpi nie później niż w okresie trzech lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym podatnik dokonał odpłatnego zbycia nieruchomości. Przy czym bez znaczenia pozostaje kolejność czynności, tzn. zakupy dokonane zarówno przed, jak i po nabyciu gruntu upoważniają do korzystania z ulgi.

Zatem podatnik ma prawo do ulgi w sytuacji, gdy:

- wykorzysta zakupione materiały budowlane nie później niż w okresie trzech lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, po nabyciu prawa własności działki budowlanej;

- wykorzysta zakupione materiały budowlane nie później niż w okresie trzech lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, ale przed nabyciem prawa własności działki budowlanej, przy czym działkę nabędzie również w okresie trzech lat.

3. Wydatki poniesione na prace wykończeniowe w lokalach (budynkach) mieszkalnych w stanie "deweloperskim" mieszczą się w szeroko rozumianym pojęciu remontu własnego lokalu (budynku) mieszkalnego.

Wydatki na remont lub modernizację poniesione przez podatnika przed podpisaniem aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu (budynku) mieszkalnego uprawniają do skorzystania ze zwolnienia, o ile w okresie trzech lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiła sprzedaż nieruchomości, zostanie przeniesiona na podatnika własność tego lokalu (budynku).

Podstawa prawna:

- art. 10 ust. 1 pkt 8, art. 19, art. 30e, art. 21 ust. 1 pkt 131, ust. 25-30, art. 22 ust. 6c-6f, art. 45 ust. 1a pkt 3 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1426 ze zm.).

BROSZURA MA CHARAKTER INFORMACYJNY I NIE STANOWI WYKŁADNI PRAWA

Broszura dotyczy zeznań rocznych składanych za 2020 r.

Więcej informacji na temat rocznego rozliczenia podatku można uzyskać w Krajowej Informacji Skarbowej:

1. Dzwoniąc pod nr telefonu:
   - 22 330 03 30 (z telefonów komórkowych),
   - 801 055 055 (z telefonów stacjonarnych),
   - +48 22 330 03 30 (z zagranicy)

od poniedziałku do piątku w godzinach od 7.00 do 18.00.

2. **Elektronicznie**, korzystając z formularza umieszczonego na stronie www.podatki.gov.pl i wybierając pozycję Skontaktuj się z nami.

---

[1] różnicę pomiędzy przychodem a kosztami jego uzyskania należy powiększyć o sumę ewentualnych odpisów amortyzacyjnych, dokonanych od zbywanych nieruchomości lub praw.

PRZEJDŹ DO METRYKI ?

Treści zamieszczone w serwisie udostępniamy bezpłatnie. Korzystanie z treści opublikowanych w serwisie podatki.gov.pl, niezależnie od celu i sposobu korzystania, nie wymaga zgody Ministerstwa Finansów. Treści znaczone w serwisie jako treści będące przedmiotem praw autorskich, o ile nie jest to stwierdzone inaczej, są udostępniane na licencji Creative Commons Uznanie Autorstwa 3.0 Polska.