

OPODATKOWANIE NIERUCHOMOŚCI

Tomasz Kosieradzki, Radosław Piekarz, Barbara Janiak

ZAGADNIENIA PODATKOWE

OPODATKOWANIE NIERUCHOMOŚCI

Tomasz Kosieradzki, Radosław Piekarz, Barbara Janiak

ZAGADNIENIA PODATKOWE

Zamów książkę w księgarni internetowej

proinfo.pl
księgarnia internetowa

Stan prawny na 1 maja 2016 r.

Wydawca
Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący
Małgorzata Jarecka

Opracowanie redakcyjne i łamanie
JustLuk

Poszczególne rozdziały opracowali:

Tomasz Kosieradzki – rozdz. 2, 3, 5, 6, 7

Radosław Piekarczyk – rozdz. 4

Barbara Janiak – rozdz. 1, 8 (rozdz. 8.4 – współautor Tomasz Kosieradzki,
rozdz. 8.9 – współautor Radosław Piekarczyk)

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

prawolubni

SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ
Więcej na www.legalnakultura.pl
POLSKA IZBA KSIĄŻKI

© Copyright by
Wolters Kluwer SA, 2016

ISBN: 978-83-264-8685-2

Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. 22 535 82 19
e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl
www.wolterskluwer.pl
księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	13
Rozdział 1. Opodatkowanie transakcji przeniesienia własności nieruchomości	15
1.1. Opodatkowanie transakcji sprzedaży nieruchomości – informacje ogólne	15
1.2. Zbycie nieruchomości przez osobę fizyczną poza działalnością gospodarczą na rzecz osoby fizycznej (sprzedaż, spadek, darowizna)	16
1.2.1. Obowiązki podatkowe zbywcy nieruchomości	16
1.2.1.1. Uwagi wprowadzające	16
1.2.1.2. Przychód	17
1.2.1.3. Koszty	17
1.2.2. Obowiązki podatkowe nabywcy nieruchomości	21
1.2.2.1. Nabycie nieruchomości w drodze zakupu – podatek od czynności cywilnoprawnych	21
1.2.2.2. Nabycie nieruchomości w drodze spadku lub darowizny – podatek od spadków i darowizn	23
1.2.2.3. Ulga na mieszkanie – podatek od spadków i darowizn	25
1.2.3. Zwolnienia z opodatkowania – podatek dochodowy od osób fizycznych – wydatkowanie środków ze sprzedaży nieruchomości na nowy cel mieszkaniowy	26
1.3. Zbycie nieruchomości przez przedsiębiorcę	28
1.3.1. Przedsiębiorca będący osobą fizyczną – przychody z tytułu zbycia nieruchomości wykorzystywanej na potrzeby działalności gospodarczej	28
1.3.2. Przychód ze sprzedaży nieruchomości jako majątku	29
1.3.3. Koszty uzyskania przychodów	30
1.3.4. Wartość początkowa i zasady dokonywania odpisów z tytułu zużycia środków trwałych (odpisy amortyzacyjne)	31
1.3.5. Podatek od czynności cywilnoprawnych	32
1.3.6. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	33
1.4. Spółki osobowe i spółki kapitałowe na gruncie ustaw podatkowych	34
1.4.1. Spółki osobowe i kapitałowe na gruncie podatków dochodowych	34

1.4.2. Spółki osobowe i spółki kapitałowe na gruncie ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych	35
1.5. Wniesienie aportu w postaci nieruchomości do spółki kapitałowej	37
1.5.1. Skutki dla wnoszącego aport	38
1.5.1.1. Przychód	38
1.5.1.2. Koszty uzyskania przychodu	40
1.5.2. Skutki dla obejmującego	42
1.5.2.1. Przychód	42
1.5.2.2. Wartość początkowa – środki trwałe	43
1.5.2.3. Składniki majątku niestanowiące środków trwałych	44
1.5.3. Podatek od czynności cywilnoprawnych	44
1.6. Wniesienie aportu (wkładu) w postaci nieruchomości do spółki osobowej	45
1.6.1. Skutki dla wnoszącego	45
1.6.2. Skutki dla obejmującego	46
1.6.2.1. Przychód	46
1.6.2.2. Ustalenie kosztu – amortyzacja	46
1.6.2.3. Wartość początkowa. Zasada kontynuacji wyceny wartości początkowej środków trwałych	46
1.6.3. Podatek od czynności cywilnoprawnych	47
1.7. Definicja przedsiębiorstwa i zorganizowanej części przedsiębiorstwa	48
1.7.1. Przedsiębiorstwo	48
1.7.2. Zorganizowana część przedsiębiorstwa	50
1.8. Aport przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części do spółki kapitałowej	53
1.8.1. Skutki dla wnoszącego	53
1.8.2. Skutki dla obejmującego	54
1.8.3. Podatek od czynności cywilnoprawnych	55
1.9. Aport przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części do spółki osobowej	55
1.9.1. Skutki dla wnoszącego	56
1.9.2. Skutki dla obejmującego	56
1.9.3. Podatek od czynności cywilnoprawnych	57
Rozdział 2. Koszty uzyskania przychodów w działalności deweloperskiej i budowlanej	58
2.1. Definicja podatkowa kosztów	58
2.2. Kategoryzacja kosztów uzyskania przychodów	60
2.2.1. Uwagi wprowadzające	60
2.2.2. Korekta kosztów	67
2.3. Dostawy niefakturowane	71
2.4. Koszty bezpośrednie w działalności deweloperskiej	73
2.4.1. Uwagi wprowadzające	73
2.4.2. Podatek od nieruchomości i opłata z tytułu użytkowania wieczystego	75

2.4.3. Koszty finansowania działalności	77
2.4.4. Koszty obsługi prawnej	78
2.4.5. Koszty usług marketingowych	79
2.4.6. Kaucje	80
2.4.6.1. Uwagi ogólne	80
2.4.6.2. Kary umowne	84
2.5. Przekazanie infrastruktury	87
2.5.1. Uwagi wprowadzające	87
2.5.2. Bezpłatne przekazanie	87
2.5.3. Sprzedaż za „złotówkę”	89
2.5.4. Moment potrącenia kosztów	89
2.6. Przychody i koszty związane ze sprzedażą mieszkań	91
2.6.1. Przychody z tytułu sprzedaży mieszkań	91
2.6.2. Rozliczenie kosztów z tytułu sprzedaży mieszkań	92
2.7. Leasing nieruchomości	93
2.7.1. Uwagi wprowadzające	93
2.7.2. Leasing operacyjny	94
2.7.3. Leasing finansowy	95
2.7.4. Leasing gruntów i prawa użytkowania wieczystego gruntów	97
Rozdział 3. Najem	98
3.1. Przychody z tytułu najmu	98
3.1.1. Uwagi wprowadzające	98
3.1.2. Bezumowne korzystanie z nieruchomości przez najemcę	102
3.1.3. Opłaty dodatkowe ponoszone przez najemców	104
3.2. Koszty wynajmującego	105
3.2.1. Uwagi ogólne	105
3.2.2. Amortyzacja – uwagi wstępne	105
3.2.2.1. Budynek jako przedmiot amortyzacji	105
3.2.2.2. Wartość początkowa środków trwałych	107
3.2.2.3. Wysokość odpisów amortyzacyjnych	113
3.2.2.4. Amortyzacja urządzeń i instalacji znajdujących się w nieruchomości	117
3.2.2.5. Modernizacja czy remont	119
3.2.3. Koszty pośrednictwa	122
3.2.4. Inne koszty pozyskania najemców	123
3.2.4.1. Uwagi wprowadzające	123
3.2.4.2. Wakacje czynszowe	124
3.2.4.3. Wynagrodzenie za zawarcie umowy najmu	125
3.2.4.4. Koszty aranżacji powierzchni	127
3.2.4.5. Koszty wykupu najemcy	128
3.3. Koszty najemcy	129
3.3.1. Rozliczenie kosztów w czasie	129

3.3.2. Inwestycja w obcym środku trwałym	130
3.3.2.1. Uwagi wprowadzające	130
3.3.2.2. Wartość początkowa inwestycji w obcym środku trwałym ..	131
3.3.2.3. Zakończenie inwestycji w obcym środku trwałym przed upływem okresu amortyzacji	132
3.3.2.4. Zwrot nakładów	135
3.3.2.5. Zakup środka trwałego przez korzystającego	135
3.4. Najem a podatek od towarów i usług	137
3.4.1. Uwagi ogólne	137
3.4.2. Podatnicy	137
3.4.3. Opodatkowanie najmu	139
3.4.4. Podstawa opodatkowania	141
3.4.4.1. Uwagi wprowadzające	141
3.4.4.2. Podatki i opłaty	142
3.4.4.3. Opłaty za media	144
3.5. Opodatkowanie wynajmu prywatnego nieruchomości	146
3.5.1. Źródło przychodu – najem prywatny a działalność gospodarcza	146
3.5.2. Przychody z wynajmu nieruchomości za granicą i przychody nierezydentów w Polsce	147
3.5.3. Kwalifikacja do właściwego źródła przychodów	148
3.5.4. Wybór formy opodatkowania najmu prywatnego	155
3.5.4.1. Uwagi wprowadzające	155
3.5.4.2. Zasady ogólne – skala progresywna	158
3.5.4.3. Ryczałt od przychodów ewidencjonowanych	160
3.5.4.4. Karta podatkowa	162
Rozdział 4. Opodatkowanie podatkiem od towarów i usług działalności deweloperskiej i budowlanej	163
4.1. Uwagi wprowadzające	163
4.2. Nabycie gruntu i proces inwestycyjny	163
4.2.1. Przedmiot opodatkowania	163
4.2.2. Czy każda dostawa nieruchomości jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług?	166
4.2.2.1. Uwagi ogólne	166
4.2.2.2. Zakup nieruchomości od osoby fizycznej	166
4.2.2.3. Dostawa nieruchomości jako transakcja zwolniona z podatku od towarów i usług	171
4.2.3. Podstawa opodatkowania	181
4.2.4. Odliczenie podatku od towarów i usług przy nabyciu gruntu	182
4.2.5. Złe długi w VAT a kaucja gwarancyjna	190
4.2.6. Proces sprzedaży	193
4.2.6.1. Uwagi wprowadzające	193
4.2.6.2. Przekazanie infrastruktury gminie	193

4.2.6.3. Dostawa lokali	200
4.3. Rozliczenia firmy budowlanej	214
4.3.1. Usługi budowlane i budowlano-montażowe	214
4.3.2. Moment powstania obowiązku podatkowego	215
4.3.2.1. Uwagi wprowadzające	215
4.3.2.2. Moment powstania obowiązku podatkowego w przypadku usług świadczonych na rzecz podatników VAT	215
4.3.2.3. Moment powstania obowiązku podatkowego w przypadku usług świadczonych na rzecz podmiotów niebędących podatnikami VAT	218
4.3.2.4. Zaliczki przy usługach budowlanych	219
4.3.3. Podstawa opodatkowania	220
4.3.4. Stawki	220
4.3.4.1. Usługi opodatkowane stawką obniżoną	220
4.3.4.2. Usługi opodatkowane stawką standardową	221
4.3.5. Miejsce świadczenia	222
4.3.6. Dokumentowanie	224
Rozdział 5. Dokumentacja cen transferowych	225
5.1. Uwagi wprowadzające	225
5.2. Obowiązujące przepisy w zakresie cen transferowych	226
5.2.1. Obowiązek dokumentacyjny	226
5.2.2. Podmioty powiązane	229
5.2.3. Metody ustalania cen transferowych	232
5.2.4. Sankcje w zakresie cen transferowych	234
5.2.5. Dokumentacja cen transferowych w transakcjach ze spółkami osobowymi	235
5.3. Nowe przepisy dotyczące cen transferowych	237
5.3.1. Najważniejsze zmiany	237
5.3.2. Obowiązek dokumentacyjny	237
5.3.3. Obowiązek sporządzenia dokumentacji przez wspólników spółki osobowej	240
5.3.4. Rodzaje dokumentacji	240
5.3.5. Termin przygotowania dokumentacji cen transferowych	242
Rozdział 6. Niedostateczna kapitalizacja	244
6.1. Uwagi wprowadzające	244
6.2. Pożyczki, których środki zostały przekazane przed 1 stycznia 2015 r.	246
6.2.1. Uwagi ogólne	246
6.2.2. Wartość zadłużenia	248
6.2.3. Kapitał zakładowy	249
6.2.4. Stosunek wartości zadłużenia do kapitału	251

6.3. Pożyczki udzielone od 1 stycznia 2015 r.	251
6.3.1. Pożyczki udzielone przez podmioty kwalifikowane	251
6.3.2. Zasady rozliczenia odsetek wynikające z art. 15c u.p.d.o.p.	252
Rozdział 7. Ustawa deweloperska	255
7.1. Uwagi wprowadzające	255
7.2. Zarys regulacji ustawy deweloperskiej	255
7.3. Wpływ ustawy deweloperskiej na rozliczenia podatkowe dewelopera	257
7.3.1. Uwagi ogólne	257
7.3.2. Koszty uzyskania przychodów	257
7.3.3. Podatek od towarów i usług	258
Rozdział 8. Podatek od nieruchomości	262
8.1. Podstawy prawne	262
8.2. Podmiot opodatkowania podatkiem od nieruchomości	264
8.2.1. Podatnicy podatku od nieruchomości	264
8.2.2. Szczególne kategorie podatników podatku od nieruchomości	265
8.2.2.1. Współwłaściciele (współposiadacze)	265
8.2.2.2. Właściciele wyodrębnionych lokali – współwłasność	267
8.2.2.3. Spółka cywilna	268
8.3. Przedmiot opodatkowania	269
8.3.1. Uwagi wprowadzające	269
8.3.2. Grunty	270
8.3.2.1. Pojęcie gruntów	270
8.3.2.2. Użytki rolne, lasy, które nie są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej	270
8.3.3. Budynki i budowle	273
8.3.3.1. Budynek	273
8.3.3.2. Budowla	276
8.3.3.3. Obiekt budowlany w prawie budowlanym – nowa definicja i jej wpływ na podatek od nieruchomości	278
8.3.3.4. Obiekt małej architektury	281
8.3.3.5. Tymczasowy obiekt budowlany	281
8.3.4. Wyłączenia	282
8.3.5. Definicja działalności gospodarczej i związek nieruchomości z prowadzoną działalnością	283
8.3.5.1. Definicje	283
8.3.5.2. Związek nieruchomości z prowadzoną działalnością gospodarczą	285
8.3.6. Względy techniczne a podatek od nieruchomości – stan prawny obowiązujący przed 1 stycznia 2016 r.	286
8.4. Podstawa opodatkowania	289
8.4.1. Uwagi wprowadzające	289

8.4.2. Podstawa opodatkowania gruntów i budynków	290
8.4.3. Podstawa opodatkowania budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej	293
8.4.4. Elementy niebudowlane jako przedmiot opodatkowania	294
8.4.5. Skutki nieokreślenia lub błędnego określenia wartości budowli przez podatnika	297
8.5. Stawki podatkowe	298
8.5.1. Sposób określenia stawki podatku	298
8.5.2. Uprawnienia rady gminy w zakresie kształtowania wysokości stawek podatkowych	299
8.5.3. Nieruchomości związane z prowadzeniem działalności gospodarczej	300
8.6. Obowiązek podatkowy	302
8.6.1. Uwagi wprowadzające	302
8.6.2. Moment powstania obowiązku podatkowego	302
8.6.3. Moment powstania obowiązku podatkowego w odniesieniu do budynków niewykończonych	304
8.7. Podstawy ustalania wymiaru podatku i organy podatkowe	307
8.7.1. Osoby fizyczne – informacja o nieruchomościach	307
8.7.2. Osoby prawne, jednostki organizacyjne oraz spółki niemające osobowości prawnej – deklaracja na podatek od nieruchomości	309
8.7.3. Zmiana wysokości ustalonego podatku	310
8.8. Ewidencja gruntów i budynków	310
8.8.1. Uwagi wprowadzające	310
8.8.2. Moc wiążąca wpisów zawartych w ewidencji gruntów i budynków	311
8.8.3. Dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków a dane zawarte w księgach wieczystych	314
8.9. Zwolnienia z obowiązku podatkowego	316
8.9.1. Zwolnienia o charakterze przedmiotowym	316
8.9.1.1. Zwolnienia o charakterze przedmiotowym wskazane w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych	316
8.9.1.2. Zwolnienia o charakterze przedmiotowym wprowadzone uchwałą rady gminy	318
8.9.2. Zwolnienia o charakterze podmiotowym	319
Bibliografia	321

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne

- dyrektywa 69/335/EWG – dyrektywa Rady 69/335/EWG z dnia 17 lipca 1969 r. dotycząca podatków pośrednich od gromadzenia kapitału (Dz. Urz. WE L 249 z 3.10.1969, s. 25, z późn. zm.)
- dyrektywa 2006/112/WE – dyrektywa 2006/112/WE Rady z dnia 28 listopada 2006 r. w sprawie wspólnego systemu podatku od wartości dodanej (Dz. Urz. UE L 347 z 11.12.2006, s. 1, z późn. zm.)
- dyrektywa 2008/7/WE – dyrektywa 2008/7/WE Rady z dnia 12 lutego 2008 r. dotycząca podatków pośrednich od gromadzenia kapitału (Dz. Urz. UE L 46 z 21.02.2008, s. 11, z późn. zm.)
- k.c. – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 380 z późn. zm.)
- k.k.s. – ustawa z dnia 10 września 1999 r. – Kodeks karny skarbowy (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 186 z późn. zm.)
- k.s.h. – ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1030 z późn. zm.)
- KŚT – Klasyfikacja Środków Trwałych – załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 grudnia 2010 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) (Dz. U. Nr 242, poz. 1622)
- nowelizacja z dnia 25 czerwca 2015 r. – ustawa z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1045)
- o.p. – ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 613 z późn. zm.)
- p.g.k. – ustawa z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 520 z późn. zm.)
- pr. bud. – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 290)
- szósta dyrektywa – szósta dyrektywa Rady 77/388/EWG z dnia 17 maja 1977 r. w sprawie harmonizacji ustawodawstw Państw Członkowskich w odniesieniu do podatków obrotowych – wspólny system podatku od wartości dodanej: ujednoliczona podstawa wymiaru podatku (Dz. Urz. WE L 145 z 13.06.1977, s. 1; Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 9, t. 1, s. 23, z późn. zm.)

u.k.w.h.	– ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 790)
u.p.c.c.	– ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jedn.: z 2016 r. poz. 223)
u.p.d.o.f.	– ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 361 z późn. zm.)
u.p.d.o.p.	– ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 851 z późn. zm.)
u.p.o.l.	– ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 716)
u.p.s.d.	– ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 205 z późn. zm.)
u.p.t.u.	– ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 710 z późn. zm.)
u.r.	– ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z późn. zm.)
u.s.d.g.	– ustawa z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 584 z późn. zm.)
ustawa deweloperska	– ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 555)

Czasopisma i publikatory

CBOSA	– Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych
Dz. Urz. Min. Fin.	– Dziennik Urzędowy Ministra Finansów
M.P.	– Monitor Polski
ONSA	– Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego
ONSAiWSA	– Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego i wojewódzkich sądów administracyjnych
Rzeczposp. PCD	– Rzeczpospolita. Prawo Co Dnia

Inne

KSR	– Krajowe Standardy Rachunkowości opublikowane przez Komitet Standardów Rachunkowości
NSA	– Naczelny Sąd Administracyjny
TSUE	– Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej
WNiP	– wartości niematerialne i prawne
WSA	– wojewódzki sąd administracyjny

Rozdział 1

OPODATKOWANIE TRANSAKCJI PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

1.1. Opodatkowanie transakcji sprzedaży nieruchomości – informacje ogólne

Zbycie nieruchomości wiąże się z szeregiem skutków w zakresie podatków pośrednich (np. podatek od towarów i usług czy podatek od czynności cywilnoprawnych), jak również podatków dochodowych.

Istotne z punktu widzenia opodatkowania jest w szczególności to, jakie podmioty biorą udział w transakcji związanej z nabyciem nieruchomości oraz z jakiego rodzaju nabyciem mamy do czynienia.

Nabycie nieruchomości przez osoby fizyczne następuje najczęściej na podstawie umowy sprzedaży, w drodze spadkobrania bądź na skutek otrzymania darowizny.

Z kolei osoby prawne najczęściej nabywają nieruchomości na podstawie umowy sprzedaży, wniesienia nieruchomości do spółki w postaci wkładu niepieniężnego czy też nabycia udziałów w spółce będącej właścicielem nieruchomości. Również takie czynności związane są z określonymi konsekwencjami podatkowymi.

W tym rozdziale przedstawiamy kilka rodzajów transakcji, które mogą wystąpić pomiędzy różnymi podmiotami w związku z obrotem nieruchomościami, oraz konsekwencje podatkowe powstające zarówno po stronie zbywcy/wnoszącego i nabywcy/obejmującego nieruchomość/aport.

1.2. Zbycie nieruchomości przez osobę fizyczną poza działalnością gospodarczą na rzecz osoby fizycznej (sprzedaż, spadek, darowizna)

1.2.1. Obowiązki podatkowe zbywcy nieruchomości

1.2.1.1. Uwagi wprowadzające

Na zbywcy nieruchomości ciąży przede wszystkim obowiązek rozliczenia podatkowego z tytułu uzyskanych dochodów. Podatek dochodowy musi więc zostać zapłacony od odpłatnego zbycia nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, a także prawa wieczystego użytkowania gruntów (jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie).

W przypadku zamiany okresy te odnoszą się do każdej z osób dokonującej zamiany.

W przypadku natomiast gdy odpłatne zbycie, nienastępujące w wykonaniu działalności gospodarczej, nastąpi po upływie 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, nie podlega ono – zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób fizycznych – opodatkowaniu.



Jan Kowalski dokonał zakupu mieszkania 5 stycznia 2015 r. Jest zatem uprawniony do sprzedaży mieszkania bez podatku, poczynając od 1 stycznia 2021 r.

Należy również zwrócić uwagę, że przedmiotowe zwolnienie dotyczy nieruchomości sprzedawanych w ramach majątku osobistego, poza działalnością profesjonalną. W przeciwnym wypadku istnieje zagrożenie, że takie działanie zostanie uznane za działalność gospodarczą i w konsekwencji nie będzie podlegało zwolnieniu.

Podatek naliczany jest wyłącznie od dochodu, a nie od całej ceny sprzedaży nieruchomości.

Jeżeli zatem zdecydujemy się zbyć nieruchomość, powinniśmy pamiętać o kosztach związanych z rozliczeniem podatku od odpłatnego zbycia.

$$\text{dochód} = \text{przychód} - \text{koszty nabycia nieruchomości}$$

Wobec powyższego należy przyjąć, że w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości decydujące znaczenie w kwestii opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych uzyskanego z tego tytułu dochodu mają moment i sposób nabycia tej nieruchomości.

1.2.1.2. Przychód

Zgodnie z art. 19 u.p.d.o.f. przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia.

Jeżeli jednak cena rzeczy lub praw bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od ich wartości rynkowej, przychód określa organ podatkowy lub organ kontroli skarbowej w wysokości wartości rynkowej.

Wartość rynkową 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.

Jeżeli wartość wyrażona w cenie określonej w umowie odpłatnego zbycia znacznie odbiega od wartości rynkowej nieruchomości, organ podatkowy lub organ kontroli skarbowej wezwie strony umowy do zmiany tej wartości lub wskazania przyczyn uzasadniających podanie ceny znacznie odbiegającej od wartości rynkowej. W razie nieudzielenia odpowiedzi, niedokonania zmiany wartości lub niewskazania przyczyn, które uzasadniają podanie ceny znacznie odbiegającej od wartości rynkowej, organ podatkowy lub organ kontroli skarbowej określi wartość z uwzględnieniem opinii biegłego lub biegłych. Jeżeli wartość ustalona w ten sposób odbiega co najmniej o 33% od wartości wyrażonej w cenie, koszty opinii biegłego lub biegłych ponosi zbywający (art. 19 ust. 4 u.p.d.o.f.).

1.2.1.3. Koszty

1.2.1.3.1. Uwagi ogólne

W celu ustalenia wysokości poniesionych kosztów należy się cofnąć do momentu i okoliczności, w jakich została nabyta dana nieruchomość.



Dyrektor Izby Skarbowej w Katowicach w interpretacji indywidualnej z dnia 19 czerwca 2015 r., IBPBII/2/4511-371/15/JG, LEX nr 265221, wskazał: „Interpretacja pojęcia «nabycie» została przedstawiona w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 3 listopada 2009 r., sygn. akt II FSK 1489/08, w którym Sąd stwierdził,

BIBLIOTEKA PRZEGLĄDU PODATKOWEGO

Tomasz Kosieradzki – doradca podatkowy; partner w kancelarii A&RT Rynkowska, Kosieradzki, Piekarz S.K.A.; zajmuje się stałą obsługą firm deweloperskich, budowlanych oraz inwestorów na rynku nieruchomości; prowadzi szkolenia z zakresu prawa podatkowego dla firm deweloperskich, a także stowarzyszeń i związków branżowych związanych z rynkiem nieruchomości.

Radosław Piekarz – doradca podatkowy; partner w kancelarii A&RT Rynkowska, Kosieradzki, Piekarz S.K.A.; prowadzi szkolenia z zakresu prawa podatkowego dla firm deweloperskich, a także stowarzyszeń i związków branżowych związanych z rynkiem nieruchomości; autor wielu publikacji z zakresu cen transferowych, VAT oraz cła.

Barbara Janiak – radca prawny; specjalizuje się w sprawach dotyczących opodatkowania nieruchomości oraz kwestiach związanych z optymalizacją transakcji, których przedmiotem są nieruchomości.

W książce przedstawiono najważniejsze zagadnienia dotyczące problematyki opodatkowania nieruchomości zarówno na gruncie podatków dochodowych, VAT oraz podatku od czynności cywilnoprawnych, jak i podatku od nieruchomości. Szczególną uwagę zwrócono na podatkowe skutki:

- przeniesienia własności nieruchomości,
- posiadania oraz inwestowania w nieruchomości,
- prowadzenia działalności deweloperskiej i budowlanej,
- najmu.

Opracowanie zawiera bogaty zbiór interpretacji podatkowych oraz orzecznictwa sądów administracyjnych związanych z omawianą tematyką.

Publikacja przeznaczona jest dla przedsiębiorców działających w branży deweloperskiej oraz na rynku nieruchomości, doradców podatkowych, a także adwokatów, notariuszy i radców prawnych. Zainteresuje również pracowników urzędów skarbowych oraz urzędów kontroli skarbowej.



ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA 801 04 45 45, FAX 22 535 80 01

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL

ISBN 978-83-264-8685-2



WOLTERS KLUWER POLECA

**PRZEGLĄD
PODATKOWY**