

# PODATKI W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI W PRAKTYCE NOTARIALNEJ

Piotr Marquardt, Michał Stawiński, Wojciech Gonet

---

---

---

BIBLIOTEKA NOTARIUSZA

# PODATKI W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI W PRAKTYCE NOTARIALNEJ

Piotr Marquardt, Michał Stawiński, Wojciech Gonet

---

---

BIBLIOTEKA NOTARIUSZA

Zamów książkę w księgarni internetowej

**proinfo.pl**  
księgarnia internetowa

*Stan prawny na 2 stycznia 2019 r.*

Recenzent

*Prof. nadzw. dr hab. Artur Mudrecki*

Wydawca

*Magdalena Stojek-Siwińska*

Redaktor prowadzący

*Adam Choiński*

Opracowanie redakcyjne

*Katarzyna Świerk-Bożek*

Łamanie

*Wolters Kluwer Polska*

Poszczególne części napisali:

Piotr Marquardt: pkt 1.2 (z wyjątkiem 1.2.4), 2.2 (z wyjątkiem 2.2.6), 3.2, 4.2, 5.2, 6.2, 7.2, 8.2, 9.2, 10.2 (z wyjątkiem 10.2.6)

Michał Stawiński: 1.1, 2.1, 3.1, 3.3, 4.1, 5.1, 6.1, 7.1, 7.3, 8.1, 8.3, 9.1, 10.1, 10.3

Wojciech Gonet: Wprowadzenie; pkt 1.2.4, 1.3, 2.2.6, 2.3, 3.4, 3.5, 4.3, 4.4, 5.3, 6.3, 7.4, 7.5, 8.4, 8.5, 9.3, 10.2.6, 10.4, 10.5; rozdz. 11; Zakończenie

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](http://www.legalnakultura.pl)  
POLSKA IZBA KSIĄŻKI

© Copyright by

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2019

ISBN 978-83-8160-241-9

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 22 535 82 19

e-mail: [ksiazki@wolterskluwer.pl](mailto:ksiazki@wolterskluwer.pl)

[www.wolterskluwer.pl](http://www.wolterskluwer.pl)

księgarnia internetowa [www.profinfo.pl](http://www.profinfo.pl)

Autorzy dedykują książkę swoim Najbliższym

---



# SPIS TREŚCI

<b>Wykaz skrótów .....</b>	<b>17</b>
<b>Wprowadzenie.....</b>	<b>21</b>
<b>Rozdział 1</b>	
<b>Umowa sprzedaży nieruchomości.....</b>	<b>23</b>
1.1. Podatki dochodowe – uwagi wprowadzające.....	23
1.1.1. Sprzedaż nieruchomości jako przedmiot podatków dochodowych .....	23
1.1.1.1. Sprzedaż nieruchomości jako przedmiot podatku dochodowego od osób fizycznych.....	23
1.1.1.2. Sprzedaż nieruchomości jako przedmiot podatku dochodowego od osób prawnych.....	33
1.1.2. Określanie wysokości dochodu z tytułu sprzedaży nieruchomości.....	34
1.1.2.1. Określanie wysokości przychodu.....	34
1.1.2.2. Koszty uzyskania przychodu z tytułu sprzedaży nieruchomości .....	43
1.1.3. Rozliczanie podatków dochodowych z tytułu sprzedaży nieruchomości.....	48
1.1.3.1. Rozliczanie podatku dochodowego od osób prawnych z tytułu sprzedaży nieruchomości.....	48

1.1.3.2.	Rozliczanie podatku dochodowego od osób fizycznych z tytułu sprzedaży nieruchomości.....	49
1.1.4.	Zwolnienia podatkowe przychodów z tytułu sprzedaży nieruchomości.....	50
1.1.5.	Podsumowanie.....	60
1.2.	Podatek od czynności cywilnoprawnych .....	61
1.2.1.	Uwagi wprowadzające .....	61
1.2.2.	Zagadnienia wspólne umowy sprzedaży oraz pozostałych czynności cywilnoprawnych objętych podatkiem od czynności cywilnoprawnych .....	69
1.2.2.1.	Uwagi wprowadzające.....	69
1.2.2.2.	Charakter prawny podatku od czynności cywilnoprawnych .....	71
1.2.2.3.	Zakres przedmiotowy podatku od czynności cywilnoprawnych .....	74
1.2.2.4.	Wyłączenia przedmiotowe .....	78
1.2.2.5.	Obowiązek podatkowy .....	85
1.2.2.6.	Obowiązek zapłaty podatku.....	93
1.2.2.7.	Podstawa opodatkowania.....	94
1.2.2.8.	Stawki podatku od czynności cywilnoprawnych .....	99
1.2.2.9.	Zwolnienia podmiotowe .....	100
1.2.2.10.	Zwolnienia przedmiotowe.....	104
1.2.2.11.	Zapłata podatku.....	104
1.2.2.12.	Zwrot podatku.....	106
1.2.2.13.	Właściwość miejscowa.....	107
1.2.3.	Umowa sprzedaży – zagadnienia szczegółowe podatku od czynności cywilnoprawnych.....	109
1.2.3.1.	Zakres opodatkowania.....	109
1.2.3.2.	Zwolnienia przedmiotowe.....	110
1.2.3.3.	Wybrane kwestie problematyczne.....	120
1.2.4.	Przykłady .....	125
1.3.	Podatek od towarów i usług.....	127
1.3.1.	Zakres przedmiotowy opodatkowania podatkiem od towarów i usług.....	127

1.3.2.	Zwolnienia przedmiotowe od podatku od towarów i usług .....	137
1.3.2.1.	Sprzedaż nieruchomości niezabudowanych i niebędących terenami budowlanymi.....	137
1.3.2.2.	Sprzedaż nieruchomości niebędących pierwszym zasiedleniem .....	142
1.3.2.3.	Sprzedaż nieruchomości zwolniona na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10a u.p.t.u. ....	150
1.3.3.	Stawki podatku od towarów i usług przy sprzedaży nieruchomości.....	156
1.3.4.	Podatnicy podatku od towarów i usług .....	158

## **Rozdział 2**

<b>Umowa zamiany nieruchomości .....</b>	<b>167</b>
2.1. Podatki dochodowe – uwagi wprowadzające.....	167
2.1.1. Umowa zamiany nieruchomości w podatku dochodowym od osób fizycznych.....	168
2.1.2. Umowa zamiany nieruchomości w podatku dochodowym od osób prawnych .....	169
2.1.3. Podsumowanie.....	172
2.2. Podatek od czynności cywilnoprawnych .....	172
2.2.1. Uwagi wprowadzające .....	172
2.2.2. Zwolnienia podmiotowe.....	175
2.2.3. Zwolnienia przedmiotowe.....	175
2.2.4. Zwolnienie przedmiotowo-podmiotowe .....	175
2.2.5. Wybrane kwestie problematyczne .....	179
2.2.5.1. Zamiana nieruchomości o równej wartości .....	179
2.2.5.2. Stopień pokrewieństwa osób uprawnionych do zwolnienia od podatku zamiany niektórych praw do nieruchomości .....	181
2.2.5.3. Zamiana różnych kategorii praw do nieruchomości .....	183



2.2.5.4.	Udział w nieruchomości wspólnej związany z odrębną własnością lokalu....	185
2.2.5.5.	Zamiana a podatek od towarów i usług...	186
2.2.5.6.	Zamiana z dopłatą a podatek od towarów i usług .....	188
2.2.5.7.	Zamiana w trybie art. 98b u.g.n. ....	189
2.2.6.	Przykłady.....	190
2.3.	Podatek od towarów i usług.....	192

### Rozdział 3

<b>Umowa darowizny nieruchomości.....</b>	<b>195</b>
3.1. Podatki dochodowe – uwagi wprowadzające.....	195
3.1.1. Umowa darowizny nieruchomości a podatek dochodowy od osób prawnych.....	195
3.1.1.1. Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych z tytułu darowizny nieruchomości.....	195
3.1.1.2. Przychód z tytułu darowizny nieruchomości w podatku dochodowym od osób prawnych.....	196
3.1.2. Umowa darowizny nieruchomości a podatek dochodowy od osób fizycznych.....	212
3.1.3. Podsumowanie.....	214
3.2. Podatek od czynności cywilnoprawnych .....	215
3.2.1. Zakres przedmiotowy darowizn objętych podatkiem od czynności cywilnoprawnych.....	215
3.2.2. Przejęcie długów i ciężarów.....	217
3.3. Podatek od spadków i darowizn – uwagi wprowadzające .....	219
3.3.1. Darowizna jako przedmiot podatku od spadków i darowizn.....	220
3.3.2. Podstawa opodatkowania darowizny w podatku od spadków i darowizn.....	224
3.3.3. Wysokość podatku od spadków i darowizn z tytułu darowizny .....	230
3.3.4. Podatnicy podatku od spadków i darowizn z tytułu darowizny .....	233

3.3.5. Rozliczanie podatku od spadków i darowizn z tytułu darowizny .....	236
3.3.6. Zwolnienia i ulgi podatkowe .....	240
3.3.7. Odwołanie i nieważność darowizny a podatek od spadków i darowizn.....	246
3.3.8. Podsumowanie.....	249
3.4. Przykłady.....	249
3.5. Podatek od towarów i usług.....	252
 <b>Rozdział 4</b>	
<b>Umowa dożywocia</b> .....	257
4.1. Podatki dochodowe – uwagi wprowadzające.....	257
4.1.1. Umowa dożywocia a podatek dochodowy od osób fizycznych .....	258
4.1.1.1. Odpłatne zbycie nieruchomości nabytej na podstawie umowy dożywocia.....	264
4.1.1.2. Odpłatne zbycie nieruchomości nabytej na podstawie umowy dożywocia a koszty uzyskania przychodu .....	265
4.1.2. Rozwiązanie umowy dożywocia a podatek dochodowy .....	268
4.1.3. Podsumowanie.....	270
4.2. Podatek od czynności cywilnoprawnych .....	271
4.3. Przykład.....	273
4.4. Podatek od towarów i usług.....	273
 <b>Rozdział 5</b>	
<b>Umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie</b> .....	275
5.1. Podatki dochodowe – uwagi wprowadzające.....	275
5.1.1. Przewłaszczenie na zabezpieczenie jako przedmiot podatków dochodowych.....	277
5.1.2. Określenie przychodu z tytułu przewłaszczenia na zabezpieczenie .....	280
5.1.3. Przewłaszczenie na zabezpieczenie a koszty uzyskania przychodu .....	283
5.1.4. Przewłaszczenie na zabezpieczenie a nieodpłatne korzystanie z nieruchomości .....	286

5.1.5. Powrotne przeniesienie prawa własności przewłaszczonej nieruchomości.....	287
5.1.6. Rozliczenie podatków dochodowych z tytułu przewłaszczenia na zabezpieczenie.....	288
5.1.7. Podsumowanie.....	288
5.2. Podatek od czynności cywilnoprawnych .....	288
5.3. Podatek od towarów i usług.....	289

## Rozdział 6

### Przeniesienie własności nieruchomości w zamian za

<b>zwolnienie z długu.....</b>	<b>293</b>
6.1. Podatki dochodowe – uwagi wprowadzające.....	293
6.1.1. Zwolnienie z długu w drodze <i>datio in solutum</i> a podatki dochodowe.....	296
6.1.2. Zwolnienie z długu przez odpłatne przejęcie długu a podatki dochodowe .....	301
6.1.3. Zwolnienie z długu a koszty uzyskania przychodu .....	306
6.1.4. Podsumowanie.....	306
6.2. Podatek od czynności cywilnoprawnych .....	307
6.3. Podatek od towarów i usług.....	307

## Rozdział 7

<b>Zniesienie współwłasności.....</b>	<b>309</b>
7.1. Podatki dochodowe – uwagi wprowadzające.....	309
7.1.1. Zniesienie współwłasności jako przedmiot podatków dochodowych .....	310
7.1.2. Podmiot podatku dochodowego z tytułu odpłatnego zniesienia współwłasności.....	311
7.1.3. Określanie wysokości przychodu z tytułu odpłatnego zniesienia współwłasności.....	312
7.1.4. Zniesienie współwłasności a koszty uzyskania przychodu .....	317
7.1.5. Rozliczanie podatku dochodowego z tytułu zniesienia współwłasności.....	317
7.1.6. Podsumowanie.....	318
7.2. Podatek od czynności cywilnoprawnych .....	318

7.2.1.	Zniesienie współwłasności.....	318
7.2.2.	Częściowe zniesienie współwłasności oraz odpłatne zniesienie współwłasności lokalu na rzecz współwłaściciela.....	319
7.2.3.	Umowy zbliżone do zniesienia współwłasności....	319
7.3.	Podatek od spadków i darowizn – uwagi wprowadzające.....	322
7.3.1.	Nieodpłatne zniesienie współwłasności jako przedmiot podatku od spadków i darowizn...	322
7.3.2.	Podmiot podatku.....	327
7.3.3.	Podstawa opodatkowania.....	327
7.3.4.	Obowiązek podatkowy.....	332
7.3.5.	Rozliczanie podatku.....	336
7.3.6.	Zwolnienia podatkowe.....	338
7.3.7.	Podsumowanie.....	341
7.4.	Przykłady.....	341
7.5.	Podatek od towarów i usług.....	352

## **Rozdział 8**

<b>Dział spadku</b> .....	357
8.1. Podatki dochodowe – uwagi wprowadzające.....	357
8.1.1. Dział spadku a podatek dochodowy od osób fizycznych.....	358
8.1.1.1. Dział spadku jako przedmiot podatku dochodowego od osób fizycznych.....	358
8.1.1.2. Określanie przychodu z tytułu działu spadku.....	358
8.1.1.3. Odpłatne zbycie nieruchomości nabytej w drodze działu spadku.....	360
8.1.2. Dział spadku a podatek dochodowy od osób prawnych.....	362
8.1.3. Podsumowanie.....	364
8.2. Podatek od czynności cywilnoprawnych – umowa o dział spadku oraz umowa o zniesienie współwłasności...	365
8.2.1. Specyfika umów działowych objętych podatkiem od czynności cywilnoprawnych.....	365
8.2.2. Dział spadku.....	367

8.2.3. Umowy „mieszane” .....	368
8.3. Podatek od spadków i darowizn – uwagi wprowadzające .....	369
8.3.1. Pojęcie działu spadku .....	370
8.3.2. Dział spadku a przedmiot podatku od spadków i darowizn .....	371
8.3.3. Dział spadku a inne czynności opodatkowane.....	373
8.3.4. Podsumowanie.....	375
8.4. Przykłady.....	376
8.5. Podatek od towarów i usług.....	377

## **Rozdział 9**

### **Wniesienie nieruchomości jako aportu do spółek prawa**

<b>handlowego i cywilnego</b> .....	381
9.1. Podatki dochodowe – uwagi wprowadzające.....	381
9.1.1. Aport nieruchomości do spółek kapitałowych i spółek komandytowo-akcyjnych .....	382
9.1.1.1. Aport nieruchomości do spółek kapitałowych i spółek komandytowo- akcyjnych a przychód w podatkach dochodowych .....	382
9.1.1.2. Koszty uzyskania przychodu .....	386
9.1.1.3. Rozliczenie podatku .....	388
9.1.2. Aport nieruchomości do spółki niebędącej osobą prawną .....	390
9.1.2.1. Aport nieruchomości do spółki niebędącej osobą prawną a przychód ....	390
9.1.2.2. Koszty uzyskania przychodu .....	391
9.1.3. Podsumowanie.....	392
9.2. Podatek od czynności cywilnoprawnych .....	393
9.2.1. Spółka kapitałowa .....	394
9.2.2. Handlowa spółka osobowa .....	398
9.2.3. Spółka cywilna.....	399
9.3. Podatek od towarów i usług.....	402

**Rozdział 10****Umowy ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomości – hipoteka, użytkowanie, służebności:**

<b>gruntowe, osobiste, przesyłu .....</b>	<b>405</b>
10.1. Podatki dochodowe – uwagi wprowadzające .....	405
10.1.1. Ustanowienie hipoteki a podatki dochodowe ....	406
10.1.2. Ustanowienie służebności a podatki dochodowe .....	406
10.1.3. Użytkowanie a podatki dochodowe.....	412
10.1.4. Ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych a koszty uzyskania przychodu.....	413
10.1.5. Zwolnienia podatkowe .....	417
10.1.6. Podsumowanie .....	418
10.2. Podatek od czynności cywilnoprawnych.....	419
10.2.1. Ustanowienie hipoteki .....	419
10.2.1.1. Przedmiot opodatkowania .....	419
10.2.1.2. Rodzaje hipotek.....	422
10.2.2. Ustanowienie odpłatnego użytkowania, w tym nieprawidłowego .....	426
10.2.2.1. Uwagi wprowadzające.....	427
10.2.2.2. Podstawa opodatkowania.....	429
10.2.2.3. Rodzaje użytkowania .....	429
10.2.3. Depozyt notarialny.....	431
10.2.4. Użytkowanie timesharingowe .....	432
10.2.5. Ustanowienie odpłatnej służebności.....	433
10.2.6. Przykład .....	435
10.2.7. Zmiany umów, jeżeli powodują one podwyższenie podstawy opodatkowania.....	436
10.2.8. Orzeczenia sądów, w tym również polubownych, oraz ugody, jeżeli wywołują takie same skutki prawne, jak czynności cywilnoprawne, a podatek od czynności cywilnoprawnych.....	437
10.3. Podatek od spadków i darowizn – uwagi wprowadzające .....	438

10.3.1. Nieodpłatne ustanowienie użytkowania i służebności jako przedmiot podatku od spadków i darowizn .....	439
10.3.2. Powstanie obowiązku podatkowego .....	446
10.3.3. Podmiot podatku .....	449
10.3.4. Podstawa opodatkowania .....	449
10.3.5. Rozliczenie podatku .....	452
10.3.6. Zwolnienie podatkowe .....	454
10.3.7. Podsumowanie .....	455
10.4. Przykłady .....	455
10.5. Podatek od towarów i usług .....	457
10.5.1. Ustanowienie służebności .....	457
10.5.2. Ustanowienie użytkowania .....	462
10.5.3. Ustanowienie hipoteki .....	463
10.5.4. Stawki podatku od towarów i usług od ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych .....	465
 <b>Rozdział 11</b>	
<b>Podatek od towarów i usług od podziału majątku wspólnego małżonków .....</b>	<b>467</b>
 <b>Zakończenie .....</b>	<b>471</b>
 <b>Bibliografia .....</b>	<b>473</b>
 <b>Akty prawne .....</b>	<b>477</b>
 <b>Orzecznictwo .....</b>	<b>479</b>

# WYKAZ SKRÓTÓW

## Akty prawne

- dyrektywa 2006/112/WE – dyrektywa 2006/112/WE Rady z 28.11.2006 r. w sprawie wspólnego systemu podatku od wartości dodanej (Dz.Urz. UE L 347, s. 1 ze zm.)
- dyrektywa 2008/7/WE – dyrektywa Rady 2008/7/WE z 12.02.2008 r. dotycząca podatków pośrednich od gromadzenia kapitału (Dz.Urz. UE L 46, s. 11 ze zm.)
- k.c. – ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2018 r. poz. 1025 ze zm.)
- Konstytucja RP – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. poz. 483 ze zm.)
- k.p.a. – ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 2096 ze zm.)
- k.p.c. – ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1360 ze zm.)
- k.r.o. – ustawa z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2017 r. poz. 682 ze zm.)
- k.s.h. – ustawa z 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1577 ze zm.)
- o.p. – ustawa z 29.08.1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2018 r. poz. 800 ze zm.)
- pr. bank. – ustawa z 29.08.1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2018 r. poz. 2187 ze zm.)
- pr. bud. – ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2018 r. poz. 1202 ze zm.)
- pr. not. – ustawa z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2017 r. poz. 2291 ze zm.)
- TFUE – Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (Dz.Urz. UE C 202 z 2016 r., s. 47)



u.d.j.s.t.	–	ustawa z 13.11.2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1530 ze zm.)
u.d.p.p.w.	–	ustawa z 24.04.2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz.U. z 2018 r. poz. 450 ze zm.)
u.g.n.	–	ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.)
u.k.w.h.	–	ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2018 r. poz. 1916)
u.p.c.c.	–	ustawa z 9.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1150 ze zm.)
u.p.d.o.f.	–	ustawa z 26.07.1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2018 r. poz. 1509 ze zm.)
u.p.d.o.p.	–	ustawa z 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 1036 ze zm.)
u.p.r.	–	ustawa z 15.11.1984 r. o podatku rolnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1892 ze zm.)
u.p.s.d.	–	ustawa z 28.07.1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz.U. z 2018 r. poz. 644 ze zm.)
u.p.t.u.	–	ustawa z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2018 r. poz. 2174 ze zm.)
u.s.m.	–	ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 845 ze zm.)
u.s.p.k.k.	–	ustawa z 17.05.1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2018 r. poz. 380 ze zm.)
u.s.s.e.	–	ustawa z 20.10.1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1010 ze zm.)
ustawa o odbudowie	–	ustawa z 11.08.2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (Dz.U. z 2018 r. poz. 1345)
u.w.l.	–	ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2018 r. poz. 716 ze zm.)

## Zbiory orzecznictwa

ONSA	–	Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego
ONSAiWSA	–	Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego i wojewódzkich sądów administracyjnych

---

OSA	-	Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych
OSNC	-	Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
OSNP	-	Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Pracy, Ubezpieczeń Społecznych i Spraw Publicznych
OSP	-	Orzecznictwo Sądów Polskich
OTK	-	Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego

## Inne

KRS	-	Krajowy Rejestr Sądowy
NSA	-	Naczelny Sąd Administracyjny
PCC	-	podatek od czynności cywilnoprawnych
PKOB	-	polska klasyfikacja obiektów budowlanych
SA	-	sąd apelacyjny
SN	-	Sąd Najwyższy
TK	-	Trybunał Konstytucyjny
TSUE/TS	-	Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej (do 1.12.2009 r. jako Trybunał Sprawiedliwości)
VAT	-	podatek od towarów i usług
WSA	-	wojewódzki sąd administracyjny



## WPROWADZENIE

Obrót nieruchomościami dotyczy czynności rozporządzających, tj. zbycia i obciążenia nieruchomości. Zawarcie tych umów zwykle skutkuje konsekwencjami podatkowymi dla stron umowy, a także obowiązkiem notariusza w zakresie pobrania podatku jako płatnika podatku od czynności cywilnoprawnych i podatku od spadków i darowizn. Na notariuszu ciąży również obowiązek poinformowania stron o konsekwencjach zawarcia umowy w zakresie dotyczącym podatków dochodowych. Zdarza się, że strony nieświadome konieczności zapłaty podatku dochodowego po zawarciu umowy, będąc poinformowanymi o tym przed zawarciem aktu notarialnego, rezygnują z czynności lub odstępują od aktu. Dlatego w monografii szczegółowo przedstawiono konsekwencje podatkowe obrotu nieruchomościami w zakresie dotyczącym podatku dochodowego od osób fizycznych i prawnych, mimo że notariusze nie są płatnikami tych podatków. Profesjonalny charakter dokonywanych przez notariuszy czynności oraz oczekiwanie od klientów udzielenia wyczerpującej informacji na temat wszystkich możliwych konsekwencji podatkowych zawieranych umów wymaga od notariusza także wiedzy dotyczącej podatków dochodowych od osób prawnych i fizycznych.

Niektóre zagadnienia w zakresie podatku od towarów i usług, jak pojęcie przedmiotu opodatkowania, zwolnień, stawek podatkowych, są wspólne dla wielu umów, gdyż ustawa o podatku od towarów i usług posługuje się ogólnym pojęciem dostawy towarów lub usług. Szczegółowo omówiono zagadnienia podatku od towarów i usług przy umowie sprzedaży i darowizny. W pozostałych umowach zwrócono uwagę na ich specyfikę w podatku od towarów i usług oraz zawarto odesłania do punktów, w których szczegółowo opisano analogiczne zagadnienia.

Tę samą technikę zastosowano w przypadku prezentowania zagadnień dotyczących podatku od czynności cywilnoprawnych oraz podatku od spadków i darowizn przy poszczególnych umowach.

W ograniczonym zakresie zaprezentowano ewolucję orzeczeń sądowych oraz indywidualnych interpretacji podatkowych, które na przestrzeni lat się zmieniały. W monografii starano się przede wszystkim przedstawić aktualne orzecznictwo wraz z interpretacjami podatkowymi oraz wskazać utrwalone linie orzecznicze i interpretacyjne, gdyż to ma największe znaczenie w codziennym stosowaniu prawa podatkowego. Niektóre zagadnienia zostały dodatkowo zobrazowane przykładami.

Autorzy składają podziękowania Panu Mateuszowi Czechowskiemu, aplikantowi IV roku aplikacji notarialnej w Izbie Notarialnej w Warszawie, za pomoc w połączeniu poszczególnych fragmentów napisanych przez każdego współautora w spójną całość.

W monografii uwzględniono stan prawny na 2.01.2019 r.

## Rozdział 1

# UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

## 1.1. Podatki dochodowe – uwagi wprowadzające

Umowa sprzedaży w obrocie nieruchomościami stanowi jedną z głównych – obok darowizny, aportu i dziedziczenia – formę przenoszenia prawa własności nieruchomości. Na podstawie tej umowy sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność nieruchomości i ją wydać, a kupujący zobowiązuje się nieruchomość odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę. Umowa sprzedaży jest uregulowana w przepisach art. 535–602 k.c.

### 1.1.1. Sprzedaż nieruchomości jako przedmiot podatków dochodowych

#### 1.1.1.1. Sprzedaż nieruchomości jako przedmiot podatku dochodowego od osób fizycznych

Przedmiotem opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych co do zasady jest dochód rozumiany jako nadwyżka sumy przychodów nad kosztami ich uzyskania w danym roku podatkowym (art. 9 ust. 2 u.p.d.o.f.). Kluczowe znaczenie dla określenia skutków podatkowych umowy sprzedaży mają zatem pojęcia przychodu i kosztów uzyskania przychodów.

Stosownie do przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych przychodami co do zasady są otrzymane lub postawione do dyspozycji podatnika w roku kalendarzowym pieniądze i wartości pieniężne oraz wartość otrzymanych świadczeń w naturze i innych nieodpłatnych świadczeń (art. 11 ust. 1 u.p.d.o.f.). Jednocześnie odmiennie niż w podatku dochodowym od osób prawnych wyodrębniono różne kategorie źródeł przychodów. Kwalifikacja konkretnego przychodu do jednego z ustawowo określonych źródeł determinuje mechanizm rozliczania podatku wynikającego z uzyskanego dochodu. Kategoria źródła przychodów wpływa między innymi na wysokość stawek podatkowych oraz na możliwość i sposób rozliczania kosztów uzyskania przychodów. Przychód ze sprzedaży nieruchomości może być potencjalnie zakwalifikowany do jednego z dwóch źródeł: przychodów z pozarolniczej działalności gospodarczej (art. 10 ust. 1 pkt 3 u.p.d.o.f.) albo do przychodów z odpłatnego zbycia nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości (art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a u.p.d.o.f.). Kryteria przypisania przychodu do jednego z wymienionych źródeł przychodów określa ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych, jednak kluczowe znaczenie ma ustalenie, czy do zbycia nieruchomości doszło w ramach działalności gospodarczej, czy nie. Brak jednak jednoznacznego kryterium pozwalającego odróżnić sprzedaż związaną z wykonywaniem pozarolniczej działalności gospodarczej od odpłatnego zbycia mienia osobistego. Granica między tymi działaniami ma charakter płynny, a samo oświadczenie podatnika nie ma istotnego znaczenia dla dokonania odpowiedniej kwalifikacji<sup>1</sup>. Kluczowe jest natomiast ustalenie, czy działalności podatnika można przypisać cechy pozarolniczej działalności gospodarczej z art. 5a pkt 6 u.p.d.o.f.<sup>2</sup> Dla tego ustalenia decydujący jest całokształt okoliczności poprzedzających i towarzyszących zbyciu nieruchomości<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Zob. wyrok NSA z 12.10.2017 r., II FSK 2407/15, LEX nr 2389819.

<sup>2</sup> Wyrok NSA z 3.07.2018 r., II FSK 1008/18, LEX nr 2529132; wyrok NSA z 31.08.2018 r., II FSK 489/18, LEX nr 2566030; wyrok NSA z 6.09.2018 r., II FSK 2352/16, LEX nr 2573230.

<sup>3</sup> Wyrok NSA z 3.07.2018 r., II FSK 2299/16, LEX nr 2529130 i przywołane w nim orzecznictwo.

Przychód ze sprzedaży nieruchomości jest kwalifikowany do źródła przychodu z odpłatnego zbycia rzeczy i praw majątkowych w przypadku łącznego spełnienia dwóch warunków – przedmiotowego i czasowego. Po pierwsze zbycie nie może nastąpić w wykonaniu działalności gospodarczej (nie może być przedmiotem powadzonej działalności gospodarczej). Wyjątek stanowią nieruchomości o charakterze mieszkalnym, których zbycie nawet w ramach prowadzonej działalności gospodarczej jest kwalifikowane do analizowanego źródła przychodów<sup>4</sup>. Po drugie przychód ze sprzedaży nieruchomości jest zaliczany do przychodów z odpłatnego zbycia rzeczy i praw majątkowych, jeżeli do sprzedaży doszło przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie nieruchomości (art. 10 ust. 1 pkt 8 u.p.d.o.f.). Istotne zatem dla określenia skutków podatkowych sprzedaży nieruchomości w obrocie prywatnym jest dookreślenie pojęć: odpłatne zbycie, nabycie nieruchomości i wybudowanie nieruchomości.

W orzecznictwie przyjmuje się szeroką definicję pojęcia „odpłatne zbycie”. W takim ujęciu odpłatnym zbyciem nieruchomości jest każde przeniesienie prawa własności w zamian za korzyść majątkową<sup>5</sup>. W szczególności zatem w tej kategorii mieści się umowa sprzedaży nieruchomości (lub udziału w prawie własności nieruchomości), w której zbywca w zamian za przeniesienie prawa otrzymuje ekwiwalent w postaci ceny.

Za odpłatne zbycie nieruchomości nie uważa się natomiast przeniesienia prawa własności na podstawie umowy przewłaszczenia w celu zabezpieczenia wierzytelności (do czasu ostatecznego przeniesienia własności)

---

<sup>4</sup> Wyjątkiem tym objęte są przypadki odpłatnego zbycia wykorzystywanych na potrzeby związane z działalnością gospodarczą oraz przy prowadzeniu działań specjalnych produkcji rolnej: budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie (art. 10 ust. 3 u.p.d.o.f.).

<sup>5</sup> *Podatek dochodowy od osób fizycznych. Komentarz*, red. J. Marciniuk, Warszawa 2016, s. 121.



**Piotr Marquardt** – doktor nauk prawnych; notariusz w Katowicach; autor i współautor szeregu publikacji naukowych; wykładowca na aplikacji radcowskiej i notarialnej; członek Zespołu Legislacyjnego Stowarzyszenia Notariuszy RP.

**Michał Stawiński** – adwokat; doktorant w Katedrze Prawa Finansowego na Wydziale Prawa, Administracji i Ekonomii Uniwersytetu Wrocławskiego; autor i współautor publikacji naukowych z zakresu prawa finansów publicznych i prawa podatkowego.

**Wojciech Gonet** – profesor nadzwyczajny, doktor habilitowany nauk prawnych; notariusz w Piasecznie; autor i współautor wielu publikacji naukowych, w tym monografii *Prawo pierwokupu nieruchomości* (Warszawa 2017) i *Reprezentacja stron umów w obrocie nieruchomościami* (Warszawa 2014); uczestnik kilkudziesięciu konferencji naukowych, w tym międzynarodowych; pracownik naukowo-dydaktyczny; wykładowca na aplikacji notarialnej oraz prowadzący szkolenia dla notariuszy.

Obrót nieruchomościami może być przedmiotem opodatkowania według kilku ustaw podatkowych. W książce wyjaśniono i zobrazowano przykładami skomplikowane zagadnienia związane z rozstrzygnięciem, w jakich sytuacjach obrót nieruchomościami podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług, a w jakich – podatkiem od czynności cywilnoprawnych. Autorzy szczegółowo omawiają konsekwencje obrotu nieruchomościami w podatkach dochodowych, podatku od spadków i darowizn, a także skutki podatkowe ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych. Czytelnicy odnajdą tu również przykłady przedstawiające obliczanie należnego podatku.

Publikacja jest przeznaczona dla notariuszy i doradców podatkowych, będzie też użyteczna dla pracowników urzędów skarbowych.



9788381602419 W01P01

ISBN 978-83-8160-241-9



9 788381 602419

#### ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA 801 04 45 45, FAX 22 535 80 01

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUPER.PL

WWW.PROFINFO.PL