

Jak liczyć PIT ze sprzedaży nieruchomości

Biura rachunkowe prowadzą nie tylko biznesowe rozliczenia księgowe i podatkowe swoich klientów. Są też doradcami w prywatnych sprawach, np. dotyczących obowiązków i możliwych rozwiązań przy sprzedaży odziedziczonej nieruchomości.

BOŻENA NOWICKA

Uregulowania prawne, dotyczące zasad opodatkowania dochodów uzyskiwanych przez osoby fizyczne ze zbycia nieruchomości, od 1 stycznia 2019 r., uległy istotnej zmianie. Obecnie przepisy są bardzo korzystne dla osób, które sprzedają nieruchomości nabyte wcześniej w spadku lub po podziale majątku wspólnego przez małżonków.

Sprzedaż nieruchomości jest jednym ze źródeł przychodów, podlegających opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych (PIT), jeśli odpłatne zbycie nieruchomości następuje przed upływem pięciu lat od nabycia. Na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, ustawy z 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (dalej: ustawa o PIT), opodatkowaniu podlega przychód uzyskany ze 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 użytkownika gruntów – jeżeli odpłatne zbycie zostało dokonane przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie nieruchomości. PIT nie podlegają zatem transakcje sprzedaży, jeżeli ich przedmiotem są nieruchomości, których podatnik był właścicielem dłużej niż lat pięć.

Pięć lat inaczej liczone

Zasadniczo, aby nie płacić podatku od sprzedaży nieruchomości, należy być jej właścicielem co najmniej przez pięć pełnych lat kalendarzowych. Inaczej jednak wygląda sytuacja w odniesieniu do nieruchomości nabytych w drodze spadku. Od 2019 r. do ustawy o PIT wprowadzono art. 10 ust. 5, stanowiący, że w przypadku odpłatnego zbycia, nabytych w drodze spadku, nieruchomości lub praw majątkowych, określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c tej ustawy, okres pięciu lat liczy się od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie tej nieruchomości lub nabycie prawa majątkowego przez spadkodawcę. Sprzedając nieruchomość nabytą w spadku, nie patrzymy zatem na datę nabycia tej nieruchomości przez sprzedającego, lecz na datę jej nabycia przez spadkodawcę. W konsekwencji, jeżeli osoba fizyczna sprzedaje nieruchomość nabytą uprzednio w spadku, a spadkodawca był właścicielem tej nieruchomości dłużej niż pięć lat, wówczas jej sprzedaż nie podlega PIT, bez względu na czas, jaki upłynął od nabycia spadku.

Istotne jest, że zmienione przepisy stosuje się do przychodów uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości począwszy od 2019 roku, niezależnie od tego, czy nabycie nieruchomości w spadku miało miejsce w latach wcześniejszych. Innymi słowy, nieruchomości nabyte w spadku przed 2019 r., można aktualnie zbyć bez podatku, jeśli upłynęło już pięć lat od momentu ich nabycia czy wybudowania przez spadkodawcę.

PRZYKŁAD

Pan Jan nabył w 2017 r., po śmierci swojego ojca, spadek, w skład którego wchodził lokal mieszkalny. Ojciec pana Jana był właścicielem tego lokalu od 2005 r. Gdyby pan Jan sprzedał mieszkanie nabyte w spadku do końca 2018 r., wówczas musiałby zapłacić podatek dochodowy od kwoty przychodu uzyskanego ze sprzedaży. W stanie prawnym obowiązującym do 31 grudnia 2018 r., wymagane było, aby od momentu

nabycia, tj. od momentu śmierci spadkodawcy, do momentu sprzedaży upłynęło pięć lat. Jeżeli natomiast pan Jan sprzeda nabyte w spadku mieszkanie w 2019 r., wówczas przychód uzyskany ze sprzedaży nie będzie w ogóle podlegał opodatkowaniu.

Można odliczyć koszty spadkodawcy

Obowiązujące przepisy ustawy o PIT przewidują korzystne rozwiązania nawet dla tych osób, które zdecydują się na sprzedaż nieruchomości nabytej w spadku, w odniesieniu do której nie upłynął jeszcze 5-letni okres od jej nabycia lub wybudowania przez spadkodawcę. Przychód uzyskany ze sprzedaży takiej nieruchomości, co do zasady, podlega opodatkowaniu PIT, jednak może on zostać pomniejszony o udokumentowane koszty uzyskania przychodów, które odpowiadają kwocie wydatków poniesionych na nabycie lub wybudowanie nieruchomości przez spadkodawcę. Zatem w przypadku sprzedaży nieruchomości, w odniesieniu do której nie upłynął pięcioletni okres, spadkobiercy mają prawo odliczyć od przychodu uzyskanego ze sprzedaży wydatki poniesione na jej nabycie przez spadkodawcę.

Wynika to z art. 22 ust. 6d ustawy o PIT, stanowiącego, że do kosztów uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, nabytych w drodze spadku, zalicza się również udokumentowane koszty nabycia lub wytworzenia poniesione przez spadkodawcę.

PRZYKŁAD

Pan Jan w 2019 r. uzyskał przychód w kwocie 250 000 zł ze sprzedaży spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, nabytego uprzednio w spadku po śmierci ojca, który zmarł w 2017 r. Ojciec pana Jana zakupił przedmiotowe prawo do lokalu mieszkalnego w 2016 r. za cenę 200 000 zł, ponosząc dodatkowo koszty zawarcia umowy sprzedaży w kwocie 5500 zł. W tej sytuacji pan Jan, przy wyliczeniu należnego urzędowi skarbowemu podatku, od przychodu uzyskanego ze sprzedaży lokalu mieszkalnego ma prawo odliczyć koszty, jakie na zakup tego mieszkania poniósł jego ojciec, w kwocie 205 500 zł. W konsekwencji, pan Jan od takiej sprzedaży zapłaci podatek dochodowy w wysokości 8455 zł, tj. 19 proc. kwoty 44 500 zł (250 000 – 205 500).

Łatwiej sprzedać mieszkanie po rozwodzie

Od 2019 r. obowiązują także korzystne rozwiązania dla osób, które zbywają nieruchomość nabytą uprzednio w wyniku podziału majątku wspólnego pomiędzy małżonkami. Do końca 2018 r., z uwagi na brak odpowiednich uregulowań prawnych, organy podatkowe prezentowały pogląd, że w przypadku sprzedaży przez jednego z byłych małżonków nieruchomości, nabytej na wyłączną własność na skutek ustania wspólności majątkowej małżeńskiej i podziału majątku wspólnego między małżonkami – sprzedaż takiej nieruchomości powoduje obowiązek zapłaty podatku, jeśli od momentu podziału majątku wspólnego nie upłynął okres pięciu pełnych lat. Obecnie w art. 10 ust. 6 ustawy o PIT zostały zawarte uregulowania, które wskazują, że przy odpłatnym zbyciu, po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej, nabytych do majątku wspólnego małżonków lub wybudowanych w trakcie

ZDANIEM AUTORKI

Bożena Nowicka

doradca podatkowy w DORADCA Sp. z o.o. w Lublinie, wykładowca Stowarzyszenia Księgowych w Polsce



Zmienione od początku tego roku przepisy ustawy o PIT są zdecydowanie korzystne dla osób, które dokonują transakcji sprzedaży nieruchomości, nabytych uprzednio w drodze spadku. To przepisy wychodzące naprzeciw oczekiwaniom podatników. Część to bowiem ktoś staje się spadkobiercą nieruchomości, którą z różnych względów chce natychmiast spieniężyć. Teraz może to uczynić bez konsekwencji podatkowych, jeśli tylko upłynęło już pięć lat od nabycia tej nieruchomości przez spadkodawcę.

Natomiast w sytuacji, gdy pięć lat jeszcze nie minęło, spadkobierca przy sprzedaży może odliczyć koszty poniesione na zakup czy budowę tej nieruchomości przez spadkodawcę. Co ciekawe, a zarazem istotne, takie zasady obowiązują w odniesieniu do nieruchomości nabytych w spadku niezależnie od stopnia pokrewieństwa (grupy podatkowej), łączącej spadkodawcę ze spadkobiercą. Niestety, przy sprzedaży nieruchomości wykorzystywanych w działalności gospodarczej podatników PIT, organy prezentują cały czas fiskalne podejście, wskazując, że okoliczność niewprowadzenia nieruchomości do ewidencji środków trwałych oraz niezaliczania do kosztów podatkowych odpisów amortyzacyjnych, nie zwalnia z obowiązku zaliczenia przychodu ze zbycia do działalności gospodarczej. /©

trwania wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości, lub nabytych do majątku wspólnego małżonków praw majątkowych, określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c tej ustawy, okres, o którym mowa w tym przepisie, liczy się od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło ich nabycie do majątku wspólnego małżonków lub ich wybudowanie w trakcie trwania wspólności majątkowej małżeńskiej.

Innymi słowy, w przypadku zbycia nieruchomości nabytej przez jednego z małżonków w wyniku ustania wspólności majątkowej małżeńskiej, przy sprzedaży liczy się pierwotna data nabycia lub wybudowania tej nieruchomości do majątku wspólnego, a nie data podziału majątku między małżonkami.

PRZYKŁAD

Pan Jan, pozostając w związku małżeńskim, w 2013 r. nabył wraz z małżonką do majątku wspólnego nieruchomość. W 2017 r., w wyniku rozwodu i ustania wspólności majątkowej małżeńskiej, małżonkowie przeprowadzili podział majątku wspólnego w ten sposób, że nieruchomość stała się wyłączną własnością pana Jana. Pan Jan sprzedaje tę nieruchomość w 2019 r. i w tej sytuacji nie zapłaci podatku od przychodu ze sprzedaży, gdyż od momentu nabycia nieruchomości do majątku wspólnego małżonków do momentu jej sprzedaży upłynął okres pięciu pełnych lat kalendarzowych (lata 2014–2018).

Dział spadku nie skutkuje nabyciem od nowa

Znowelizowane przepisy porządkują również sytuację prawnopodatkową osób, które staną się wyłącznym właścicielem nieruchomości w wyniku działu spadku. Dział spadku jest instytucją prawa spadkowego. Zgodnie z art. 1037 kodeksu cywilnego, dział spadku może nastąpić bądź na mocy umowy między wszystkimi spadkobiercami, bądź na mocy orzeczenia sądu na żądanie któregośkolwiek ze spadkobierców. Na gruncie prawa podatkowego, w przypadku sprzedaży nieruchomości, nabytej w drodze działu spadku, niejednokrotnie powstawały wątpliwości, od jakiego momentu należy liczyć wymagany dla posiadania okres pięciu lat. Czy od daty nabycia spadku, za którą uznaje się datę śmierci spadkodawcy, czy od daty działu spadku, który z reguły ma miejsce znacznie później.

Obecnie wątpliwości już nie ma, ponieważ art. 10 ust. 7 ustawy o PIT wskazuje, że nie stanowi nabycia albo

odpłatnego zbycia, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c tej ustawy, odpowiednio nabycie albo odpłatne zbycie, w drodze działu spadku, nieruchomości lub praw majątkowych, określonych w ust. 1 pkt 8 lit. a-c, do wysokości przysługującego podatnikowi udziału w spadku.

PRZYKŁAD

Pani Natalia wraz ze swoim bratem, jako jedyni spadkobiercy, odziedziczyli po śmierci swojej matki mieszkanie oraz działkę. Matka zmarła w 2013 r. Rodzeństwo dokonało działu spadku dopiero w 2016 r., postanawiając, że mieszkanie otrzyma pani Natalia, a działkę jej brat. Wartość obydwu nieruchomości została wyceniona w takich samych wartościach rynkowych. W dalszej kolejności pani Natalia w 2019 r. sprzedała odziedziczone mieszkanie za cenę 320 000 zł. W tym przypadku pani Natalia nie zapłaci podatku, pomimo że od daty działu spadku nie upłynął jeszcze pięcioletni okres. Znaczenie tutaj ma tylko data śmierci spadkodawcy, czyli 2013 r.

Wykorzystywane do działalności

Podatnik, który sprzedaje nieruchomość, wykorzystywaną uprzednio dla potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej, musi liczyć się z tym, że przychód z jej sprzedaży będzie stanowił przychód zaliczany do źródła przychodów, jakim jest działalność gospodarcza, a nie do przychodu ze zbycia nieruchomości, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT. Nie pozwala to zatem na wyeliminowanie obowiązku rozliczenia transakcji sprzedaży w ramach działalności, nawet w przypadku sprzedaży nieruchomości po upływie pięciu lat od jej nabycia (w tym również nabycia w drodze spadku).

Co istotne, nie ma znaczenia czy zbywana nieruchomość była, czy nie była ujęta w ewidencji środków trwałych podatnika. Organy podatkowe konsekwentnie prezentują pogląd, iż – stosownie do art. 14 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy o PIT – przychodem z działalności gospodarczej są przychody z odpłatnego zbycia nieruchomości wykorzystywanych uprzednio do działalności, które – co do zasady – powinny zostać ujęte w ewidencji środków trwałych.

Przykład takiego poglądu stanowi interpretacja Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z 21 lutego 2019 r. (0113-KD IPT-2-1.4011.614.2018.2.RK), w której uznano, że przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fi-