

ZAŁATWIANIE SPRAW Z ZAKRESU SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI PRZED UPŁYWEM 5 LAT

1. Co należy zrobić

Odpłatne zbycie nieruchomości lub ich części przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie stanowi źródło przychodu podlegające opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Przychodem jest wartość wyrażona w cenie określonej w umowie, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia. Jeżeli jednak cena, bez uzasadnionej przyczyny odbiega od wartości rynkowej przychód określa się na podstawie wartości rynkowej.

Zasady rozliczenia przychodu z 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, jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w ramach prowadzonej działalności gospodarczej i zostało dokonane przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, zależą od daty nabycia (wybudowania) zbywanej nieruchomości lub prawa majątkowego.

Sprzedaż nieruchomości nabytej w 2009 r. i później.

Podatnicy dokonujący w 2018 r. odpłatnego zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie zobowiązani są po zakończeniu roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, w terminie do 30 kwietnia, złożyć zeznanie podatkowe PIT-39, w którym wykazuje się: dochody uzyskane w roku podatkowym z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych i należny podatek od dochodu, do którego nie ma zastosowania ulga mieszkaniowa, lub dochody zwolnione z podatku ze względu na ulgę mieszkaniową.

Podatek wynosi 19% osiągniętego dochodu, stanowiącego różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych a kosztami uzyskania przychodu, powiększoną o sumę odpisów amortyzacyjnych dokonanych od zbywanych nieruchomości lub praw.

Podatek należy zapłacić w terminie złożenia zeznania za rok podatkowy, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.

Wolne od opodatkowania są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli począwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie 2 lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości lub tego prawa majątkowego został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe; udokumentowane

wydatki poniesione na te cele uwzględnia się do wysokości przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych.

2. Opłaty

Opłata skarbową nie występuje.

3. Realizacja

Nabycie prawa do zwolnienia z podatku następuje po spełnieniu ustawowych warunków tj. wydatkowania przychodu na własne cele mieszkaniowe w ustawowym dwuletnim terminie.

Urząd wzywa do okazania dokumentów mających na celu udokumentowanie wydatkowania przychodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych, o ile podatnik nie zgłosił się z nimi, po upływie w/w terminu.

Jeżeli w złożonym zeznaniu zostały wykazane dochody zwolnione z opodatkowania, a nie zostały wypełnione warunki zwolnienia określone w ustawie, np. w ustawowym terminie nie zostały wydatkowane uzyskane z odpłatnego zbycia środki lub wydatkowane były na cele inne niż mieszkaniowe określone w ustawie, wówczas należy złożyć korektę zeznania i zapłacić podatek dochodowy wraz z odsetkami za zwłokę.

4. Przysługujące prawa

- 1) czynny udział w każdym stadium postępowania wyjaśniającego lub podatkowego, w tym:
 - przeglądanie akt sprawy,
 - sporządzanie notatek, kopii lub odpisów
 - żądanie uwierzytelnienia odpisów
 - prawo wypowiedzenia się w sprawie zebranego materiału wraz z dostarczeniem nowych dokumentów

- 2) Prawo wniesienia odwołania od decyzji do organu II instancji.

Odwołanie od decyzji można wnieść w terminie 14 dni od daty jej doręczenia, za pośrednictwem Naczelnika Urzędu Skarbowego do Dyrektora Izby Administracji Skarbowej. Odwołanie powinno zawierać zarzuty przeciw decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazać dowody uzasadniające żądanie.

5. Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2018 r., poz. 200 ze zm.).
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2018 r., poz. 800 ze zm.).