Krajowa Administracja Skarbowa	**KARTA USŁUGI KRAJOWEJ ADMINISTRACJI SKARBOWEJ**	**K-84** Data wydania: czerwiec 2018 r.

DRUGI URZĄD SKARBOWY W RADOMIU
26-600 Radom, ul. Toruńska 3
tel. centrala: 48 385 31 00, fax: 48 331 84 48
www.mazowieckie.kas.gov.pl/drugi-urzad-skarbowy-w-radomiu

Rozliczenie osiągniętego przychodu/dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych

1. Co należy zrobić

Kiedy występuje źródło przychodu?
Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) - c) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (dalej updof) źródłem przychodu jest odpłatne zbycie:

1) nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości,
2) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
3) prawa wieczystego użytkowania gruntów.
   - jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane przed upływem pięciu 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.

Przepisy ust. 1 pkt 8 mają zastosowanie do odpłatnego zbycia wykorzystywanych na potrzeby związane z działalnością gospodarczą oraz przy prowadzeniu działów 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 wieczystego użytkowania 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.

Dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych nie łączy się z dochodami (przychodami) z innych źródeł.
Dochód z odpłatnego zbycia podlega opodatkowaniu 19% podatkiem dochodowym.
Podatek ten płatny jest w terminie złożenia zeznania rocznego PIT-39, tj. do 30 kwietnia roku następującego po roku, w którym nastąpiło zbycie.

Zeznanie podatkowe można:

1) wysłać przez Internet w formie dokumentu elektronicznego,
2) złożyć osobiście w urzędzie skarbowym,
3) nadać listem poleconym w placówce operatora pocztowego.

Podstawą obliczenia podatku jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych a kosztami uzyskania przychodu (udokumentowane koszty nabycia lub wytworzenia, powiększone o udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania, powiększone o sumę odpisów amortyzacyjnych dokonanych od zbywanych nieruchomości lub praw).
Za koszty uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych nabytych w drodze spadku, darowizny lub w inny nieodpłatny sposób uważa się udokumentowane nakłady, które zwiększyły ich wartość, poczynione w czasie ich posiadania oraz kwotę zapłaconego od nich podatku od spadków i darowizn.
Wysokość nakładów ustalana jest na podstawie faktur VAT oraz dokumentów stwierdzających poniesienie opłat administracyjnych.
W przypadku zamiaru skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania dochodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości, w zeznaniu rocznym PIT-39 należy wykazać kwotę przychodu którą podatnik zamierza wydatkować na własne cele mieszkaniowe w terminie od dnia odpłatnego zbycia nie później niż dwa lata licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie (art. 21 ust.1 pkt 131).

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

Ustalenie dochodu zwolnionego z opodatkowania:

$$\frac{\text{dochód} \cdot \text{wydatki na cele mieszkaniowe}}{\text{przychód z odpłatnego zbycia}} = \text{dochód zwolniony}$$

2. Zwolnienie z opodatkowania

W myśl art. 21 ust. 1 pkt 28 updof wolne od podatku są przychody uzyskane z tytułu sprzedaży całości lub części nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, zwolnienie nie dotyczy przychodu uzyskanego ze sprzedaży gruntów, które w związku z tą sprzedażą utraciły charakter rolny.
Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 updof wolne od podatku dochodowego są dochody uzyskane z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych o których mowa w art. 30e, 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 dwa lata licząc od końca roku w którym nastąpiło odpłatne zbycie przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe.

Za wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe uważa się:

1) **wydatki poniesione na:**
   a) nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem,
   b) nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie,
   c) nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego lub udziału w takim gruncie, prawa użytkowania wieczystego takiego gruntu lub udziału w takim prawie, w tym również z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego, oraz nabycie innego gruntu lub udziału w gruncie, prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, 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,
   d) budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego,
   e) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub adaptację na cele mieszkalne własnego budynku niemieszkalnego, jego części, własnego lokalu niemieszkalnego lub własnego pomieszczenia niemieszkalnego

- położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej,

2) **także wydatki poniesione na:**
   a) spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia na cele określone w pkt 1,
   b) spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia na spłatę kredytu (pożyczki), o którym mowa w lit. a),
   c) spłatę każdego kolejnego kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki):
      · zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w punktach a) lub b)
      · 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,

3) **wartość otrzymanego w ramach odpłatnego zbycia w drodze zamiany** znajdującego się w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej:
   a) budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, lub
   b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, lub udziału w tych prawach, lub
   c) gruntu lub udziału w gruncie, prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie przeznaczonych pod budowę budynku mieszkalnego, w tym również gruntu lub udziału

w gruncie albo prawa wieczystego użytkowania gruntu lub udziału w takim prawie z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego, lub

d) gruntu, udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w taki prawie, związanym z budynkiem lub lokalem wymienionym w lit. a).

3. Opłaty skarbowe

Złożenie zeznania nie podlega opłacie skarbowej.

4. Realizacja i sankcje

W przypadku niewydatkowania przychodu uzyskanego z odpłatnego zbycia nieruchomości na własne cele mieszkaniowe, w terminie 2 lat licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, podatnik zobowiązany jest do złożenia korekty zeznania i do zapłaty podatku wraz z odsetkami za zwłokę naliczonymi od następnego dnia po upływie terminu płatności do dnia zapłaty podatku włącznie.
W przypadku niedopełnienia tego obowiązku, urząd skarbowy wszczyna postępowanie podatkowe w sprawie określenia wysokości zobowiązania podatkowego i wydaje stosowną decyzję.
Dodatkowo urząd informuje, iż działania podatnika naruszające przepisy podatkowe podlegają sankcjom wynikającym z ustawy karnej skarbowej.

5. Prawa przysługujące podatnikowi w trakcie prowadzonego postępowania podatkowego

Czynny udział w każdym stadium postępowania podatkowego, w tym:

1) przeglądanie akt sprawy
2) sporządzanie notatek, kopii lub odpisów,
3) żądanie uwierzytelnienia odpisów,
4) prawo wypowiedzenia się w sprawie zebranego materiału oraz prawo do dostarczenia nowych dokumentów,
5) 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 w Warszawie. Odwołanie powinno zawierać zarzuty przeciw decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

6. Podstawa prawna

1) ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 200 z późn. zm.).
2) ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 800 z późn.zm.).

Karta ma charakter informacyjny i nie stanowi wykładni prawa