

OPODATKOWANIE SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

Stosownie do postanowień art.10 ust.1 pkt 8 lit.a ustawy z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym do osób fizycznych /Dz.U. z 1993 r. nr 90, poz.416 z póź.zm./ źródłami przychodów są sprzedaż i zamiana nieruchomości lub ich części oraz udziały w nieruchomościach, jeżeli sprzedaż lub zamiana została dokonana przed upływem 5 lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie.

Zgodnie z art. 28 ust.1 i 2 tej ustawy podatek od dochodu ze sprzedaży nieruchomości ustala się w formie ryczałtu w wysokości 10 proc. uzyskanego przychodu. Podatek ten płatny jest bez wezwania w terminie 14 dni od dnia dokonania sprzedaży na rachunek urzędu skarbowego właściwego według miejsca zamieszkania podatnika.

Zgodnie z art.19 przychodem ze sprzedaży nieruchomości i praw majątkowych oraz innych rzeczy, w warunkach określonych w art.10 ust.1 pkt.8, jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie sprzedaży, pomniejszonej o koszty sprzedaży, m.in. o opłatę skarbową, koszty wyceny, opłatę notarialną i prowizję pośrednika. Jeżeli jednak cena, bez uzasadnionej przyczyny, znacznie odbiega od wartości rynkowej tych rzeczy lub praw, przychód ten ustala urząd skarbowy w wysokości wartości rynkowej.

Jeżeli wartość wyrażona w cenie określonej w umowie sprzedaży znacznie odbiega od wartości rynkowej tych rzeczy lub praw, urząd skarbowy wezwie strony umowy do zmiany tej wartości lub wskazania przyczyn uzasadniających podanie ceny znacznie odbiegającej od wartości rynkowej. W razie nie udzielenia odpowiedzi, nie dokonania zmiany wartości lub nie wskazania przyczyn, które uzasadniają podanie ceny znacznie odbiegającej od wartości rynkowej, urząd skarbowy ustali wartość z uwzględnieniem opinii biegłych. Jeżeli wartość ustalona w ten sposób odbiega co najmniej o 33% od wartości wyrażonej w cenie, koszty opinii biegłych ponosi sprzedający.

Od zasady zapłaty podatku w terminie 14 dni od dokonania sprzedaży istnieje jednak wyjątek, wiążący się ściśle z uregulowanym w art. 21 ust. 1 pkt 32 lit.a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych - zwolnieniem od podatku przychodów uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości, w części wydatkowanej na nabycie w kraju, nie później niż w okresie dwóch lat od dnia sprzedaży: budynku mieszkalnego bądź jego części, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, gruntu albo prawa wieczystego użytkowania gruntu pod budowę budynku mieszkalnego oraz na budowę, rozbudowę albo remont lub modernizację własnego budynku lub lokalu mieszkalnego. Zwolnienie to uzyskuje się pod warunkiem wydatkowania kwoty uzyskanej ze sprzedaży na wymienione cele i dopiero w momencie gdy kwota ta zostanie faktycznie wydatkowana. Jeżeli jednak podatnik złoży w terminie 14 dni od dnia dokonania sprzedaży oświadczenie, iż przychód ze sprzedaży wydatkuje na wyżej wymienione cele, nie będzie obowiązany do zapłaty podatku we wskazanym 14-dniowym terminie. Jeżeli w terminie dwóch lat od dnia sprzedaży nieruchomości podatnik nie wydatkuje kwot uzyskanych ze sprzedaży na cele, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 32 lit. a ustawy, powinien zapłacić podatek od przychodu, co do którego nie uzyskał prawa do zwolnienia. Podatek jest płatny najpóźniej następnego dnia po upływie terminu określonego w tym przepisie wraz z odsetkami naliczonymi od 15 dnia od dokonania sprzedaży do dnia zapłaty, w wysokości połowy odsetek za zwłokę pobieranych od zaległości podatkowych. Jeżeli natomiast w wymaganym 2-letnim terminie przychód ze sprzedaży nieruchomości zostanie wydatkowany na cele określone w cytowanym art. 21 ust. 1 pkt 32 lit. a ustawy o podatku dochodowym do osób fizycznych - podlega zwolnieniu od podatku dochodowego na podstawie tego przepisu.