

Tytuł: RZECZPOSPOLITA
Data: 11.07.2008
Autor: KONRAD PIŁAT

Odzyskanie działki to nie jej nabycie

PIT I Osoba, której zostanie zwrócona wywłaszczona nieruchomość, nie musi czekać pięciu lat, aby sprzedać ją bez podatku. Dotyczy to także sytuacji, gdy nieruchomość otrzyma w ten sposób spadkobierca byłego właściciela

KONRAD PIŁAT

Tak wynika z wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 9 lipca 2008 r. Sąd rozstrzygał w nim o sytuacji, gdy po wywłaszczeniu nieruchomości nie została ona wykorzystana na planowane cele. Wtedy były właściciel lub jego spadkobiercy mogą się ubiegać o jej zwrot. Rozwiązanie takie przewiduje ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. DzU z 2004 r. nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

Sprawa była efektem wniosku o interpretację. Wystąpił z nim podatnik, który w latach 90. odziedziczył roszczenie o zwrot wywłaszczonej nieruchomości. Dopiero w 2007 r. wojewoda mazowiecki wydał odpowiednią decyzję. Na jej mocy wnioskodawca stał się właścicielem połowy nieruchomości - pozostałe udziały należą do innych spadkobierców. Wielkość działki wyklucza jej podział. Współwłaściciele zdecydowali więc o sprzedaży. Powstał jednak problem, czy trzeba będzie zapłacić podatek, jeśli nastąpi ona w ciągu pięciu lat od odzyskania gruntu. Byłby on bardzo wysoki. Od 1 stycznia 2007 r. sprzedawca nieruchomości płaci bowiem 19 proc. od uzyskanego dochodu, w tym wypadku całej uzyskanej kwoty.

Od kiedy liczyć pięć lat

Zdaniem wnioskodawcy transakcja taka powinna być obciążona wyłącznie podatkiem od czynności cywilnoprawnych. Izba Skarbowa w Warszawie uważała jednak, że zwrot spadkobiercom wywłaszczonych gruntów należy traktować do celów podatkowych jak nabycie nieruchomości. Z ustawy o PIT wynika natomiast że sprzedaż w ciągu pięciu lat licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło nabycie nieruchomości, jest opodatkowana. Zdaniem izby termin ten należy liczyć od momentu, gdy decyzja w sprawie zwrotu stała się ostateczna.

Wnioskodawca nie zgodził się z taką wykładnią i wniósł skargę do WSA.

- Przepisy o podatku dochodowym od osób fizycznych posługują się innymi pojęciami niż ustawa o gospodarce nieruchomościami. Dlatego należy uznać, że zwrot nieruchomości to inna sytuacja niż jej nabycie - argumentował Leszek Ziomek, aplikant adwokacki, który reprezentował podatnika. Zwrócił uwagę, że problemem zajmował się Naczelny Sąd Administracyjny w uchwale z 17 grudnia 1996 r. (sygn. FPS 7/96). Co prawda dotyczy ona nieobowiązującej już ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, ale obecne rozwiązania są takie same. Według niego uchwała ta jest więc aktualna i ma zastosowanie w tej sprawie.

Przywrócenie własności

Innego zdania był przedstawiciel Izby Skarbowej. Według mego uchwała dotyczyła tylko sytuacji, gdy nieruchomość zwrócono byłemu właścicielowi, a nie jego spadkobiercom. WSA w Warszawie przychylił się do zdania wnioskodawcy i uchylił interpretację. Uznał, że uchwała NSA rozstrzyga kwestię zwrotu także spadkobiercom. Wynika z niej, że **zwrot nieruchomości jest restytucją, czyli przywróceniem stosunków prawnych sprzed wywłaszczenia. Decyzja o zwrocie powoduje przejście prawa własności na dotychczasowego właściciela, ale nie kreuje tego prawa.** NSA podkreślił, że pogląd o restytucyjnym charakterze decyzji o zwrocie nieruchomości nie jest

sprzeczny z jej konstytutywnym charakterem. Decyzja konstytutywna to taka, która tworzy, zmienia lub znosi określone stosunki prawne. NSA wskazał, że przy zwrocie nieruchomości nie jest przenoszona jej własność na zasadach ogólnych na wywłaszczonego właściciela. Nie jest to też przeniesienie w drodze aktów władczych Skarbu Państwa lub gminy. Dlatego sytuacja taka nie może być kwalifikowana jak „nabycie”, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT.

Gdyby przyjąć inną interpretację, właściciel, który odzyskał wywłączoną nieruchomość, byłby w razie jej sprzedaży lub zamiany w gorszej sytuacji niż osoba, która nabyła własność w tym samym co wywłaszczony czasie i nigdy jej nie utracił. To byłoby sprzeczne z zasadą równości.

Powołując się na uchwałę NSA, WSA uznał, że w rozpatrywanej sytuacji nabycie nieruchomości do celów podatkowych nastąpiło w chwili nabycia spadku. Od tego momentu należy więc liczyć pięcioletni termin, po upływie którego nieruchomość można sprzedać bez odprowadzania podatku (**sygn. III SA/Wa 582/08**).

OPINIA

Marek Kolibski

doradca podatkowy w kancelarii Ożóg i Wspólnicy



Uzasadnienie wyroku i uchwały NSA, na którą się w nim powołano, jest uniwersalne. Wynika z niego, że przywrócenie stosunków prawnych sprzed wywłaszczenia nie jest nabyciem nieruchomości w rozumieniu ustawy o PIT. Orzeczenie to powinno więc mieć zastosowanie nie tylko do zwrotu nieruchomości, która nie została wykorzystana na cele określone w decyzji o wywłaszczeniu, ale także zawsze, gdy byli właściciele lub ich spadkobiercy odzyskują bezprawnie zabrany im majątek. Oznacza to, że także oni nie muszą czekać pięć lat od przekazania im nieruchomości, aby sprzedać ją bez podatku. Osobom w takiej sytuacji doradzałbym jednak wystąpienie z wnioskiem o interpretację. Organy podatkowe nie muszą się bowiem stosować do wyroków dotyczących innych osób i często tego nie robią, nawet gdy sądy wydały już kilka jednolitych orzeczeń w takich samych sprawach.