

Tytuł: RZECZPOSPOLITA
Data: 21.08.2008
Autor: Monika Pogroszewska

Rolniku, uważaj, komu sprzedajesz ziemię

PIT I Gospodarz, który sprzedaje ziemię przedsiębiorcy, zapłaci podatek, gdyż grunt traci w ten sposób swój rolny charakter

Tak najczęściej uznają dyrektorzy izb skarbowych, do których rolnicy zwracają się o wydanie interpretacji przepisów podatku dochodowego.

Problem nie dotyczy osób, które sprzedają grunty po upływie pięciu lat od nabycia, ponieważ obejmuje ich zwolnienie podatkowe.

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych przewiduje też zwolnienie dla nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego nawet przed upływem pięcioletniego terminu. Chodzi o obszar zakwalifikowany jako użytki rolne, mający co najmniej 1 ha. **Zwolnienie nie dotyczy jednak przychodu ze sprzedaży gruntów, które w związku z tą sprzedażą utraciły charakter rolny.**

Kiedy traci

Organy podatkowe uznają często, że decydujące znaczenie ma tu charakter nabywcy. Dowodzą, że ziemia traci rolny charakter, jeśli kupujący nie jest rolnikiem. W tej sytuacji sprzedający nie mają prawa do zwolnienia.

Przekonało się o tym małżeństwo rolników, którzy sprzedali 1,5 ha ziemi przedsiębiorcy. Według nich grunt zachował swój charakter, bo w planie zagospodarowania wciąż figuruje jako rolny. Dyrektor Izby Skarbowej w Warszawie stwierdził jednak, że małżonkowie muszą zapłacić podatek. W wydanej przez niego interpretacji (sygn. IPP-B1/415-541/08-4/PJ) czytamy, że o zmianie przeznaczenia ziemi decydują charakter nabywcy oraz wskazany przez niego w akcie notarialnym cel zakupu. W tym przypadku ma to być inwestycja.

Decyduje nabywca

Również według dyrektora Izby Skarbowej w Katowicach (sygn. IBPB2/415-593/08/MM (KAN-3153/03/08) decydujące znaczenie mają zamiary nabywcy, nawet gdy nieruchomość leży na terenie upraw rolnych. Zweryfikować może to organ podatkowy w trakcie postępowania. Dyrektor uznał, że **osoba występująca o interpretację musi zapłacić podatek, ponieważ nabywca gruntów nie jest rolnikiem i nie kupił ziemi z zamiarem powiększenia gospodarstwa.**

W podobnej sytuacji znalazł się gospodarz, który podzielił swoje grunty na kilka działek mających mniej niż 1 ha. Sprzedał je osobom niebędącym rolnikami i - jak oświadczył - nie zna celu nabycia ziemi. Dyrektor Izby Skarbowej w Bydgoszczy nakazał jednak zapłatę podatku, bo działki poniżej 1 ha nie są już gospodarstwem (ITPB2M15-121/ 08/RS).

Monika Pogroszewska

OPINIA DLA „RZ”



Rafał Kłagisz

doradca podatkowy w kancelarii Ożóg i Wspólnicy

Sprzedaż nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa jest zwolniona z podatku, o ile w jej wyniku grunty nie utraciły rolnego charakteru. Organy podatkowe jednak zbyt restrykcyjnie interpretują pojęcie „utrata charakteru rolnego”.

Generalnie należy stwierdzić, iż o charakterze gruntu nie powinny decydować wyłącznie cechy nabywcy czy treść aktu notarialnego umowy sprzedaży. Decydować powinien stan faktyczny i prawny dotyczący gruntu. Interpretując ten przepis rozszerzająco, organy podatkowe obarczają sprzedawcę odpowiedzialnością za cechy nabywcy. Jest to zbyt uproszczenie. Myślę, iż w takiej sytuacji należy próbować bronić swoich praw przed sądem.