

Tytuł: RZECZPOSPOLITA
Data: 21-08-2010
Autor: MONIKA POGROSZEWSKA

Jeden lokal, dwie stawki podatku

PIT | Zdarza się, że sprzedaż jednego mieszkania trzeba rozliczyć w dwóch różnych deklaracjach i według różnych stawek

MONIKA POGROSZEWSKA

- Kupiłam z mamą mieszkanie w lutym 2006 r. Każda z nas miała po połowie udziałów. W marcu 2008 r. mama podarowała mi swoją część. Jak mam się rozliczyć, jeśli sprzedam lokal we wrześniu 2010 r. za 400 tys. zł? - pyta czytelniczka.

Zasada jest prosta - **w momencie sprzedaży nieruchomości należy zastosować takie przepisy, jakie obowiązywały w czasie jej nabycia.** Decydująca jest więc data zakupu nieruchomości.

Daty nabycia

Komplikacje zaczynają się w sytuacji, gdy daty nabycia są dwie, jak w wypadku czytelniczki. Wszystko przez to, że w ostatnim czasie przepisy dotyczące PIT od sprzedaży nieruchomości zmieniały się dwa razy. W rezultacie inne zasady odnoszą się do lokali nabytych do końca 2006 r. (obowiązuje 10 proc. podatku od przychodu), a inne do nabytych po 1 stycznia 2007 r.

(19 proc. PIT od dochodu). W zależności od daty nabycia trzeba też składać do urzędu skarbowego odmienne deklaracje. W wypadku mieszkań kupionych do końca 2006 r. będzie to PIT-23, do nabytych w latach 2007 - 2008 odnosi się PIT-36, PIT-36L i PIT-38, a osoby rozliczające zysk ze sprzedaży lokalu kupionego po 1 stycznia 2009 r. składają PIT-39.

Oznacza to, że czytelniczka będzie musiała złożyć do urzędu skarbowego dwie deklaracje. W PIT-23 rozliczy zysk ze sprzedaży tej połowy lokalu, którą kupiła w lutym 2006 r. Zapłaci 10 proc. podatku od przychodu, czyli od 200 tys. zł (połowa przychodu ze sprzedaży).

Drugą połowę musi rozliczyć na druku PrT-36. W tym wypadku obowiązuje stawka 19 proc. PIT od dochodu, czyli można odliczyć koszty jego uzyskania (m.in. wynagrodzenie notariusza i prowizję agencji pośredniczącej w sprzedaży).

Co ważne, deklarację PIT-23 trzeba złożyć już w ciągu 14 dni od sprzedaży. Z kolei PIT-36 należy złożyć do końca kwietnia następnego roku po sprzedaży.

Podobne komplikacje z rozliczeniem mają też osoby sprzedające mieszkanie po rozwodzie, jeśli wcześniej stanowiło ono współwłasność byłego małżonka. Także w tym wypadku mogą powstać dwie daty nabycia i konieczność różnego rozliczenia dwóch części lokalu.

Podział po rozwodzie

Mówi o tym interpretacja dyrektora Izby Skarbowej w Katowicach z 2 lipca 2010 r. (nr IBP-BH/1/415-358/10/BJ).

Z pytaniem zwróciła się kobieta, która po rozwodzie chciała sprzedać działkę z niewykończonym budynkiem. W 2007 r. oboje z mężem otrzymali w darowiźnie grunt, na którym rozpoczęli budowę domu. Małżonkowie nigdy nie mieli wspólności majątkowej.

W listopadzie 2009 r. wnioskodawczym rozwiodła się z mężem i w zamian za spłatę w wysokości 60 tys. zł i przejęcie kredytu na budowę wynoszącego ponad 90 tys. franków szwajcarskich dokonała zniesienia współwłasności. Teraz

chce sprzedać nieruchomość, ale ma wątpliwości, jak się rozliczyć z fiskusem.

Dyrektor Izby Skarbowej uznał, że **kobieta nabyła połowę nieruchomości w 2007 r., a drugą połowę w 2009 r. od byłego męża w wyniku zniesienia współwłasności.** Do wartości przychodu

ze sprzedaży tej części nieruchomości, którą nabyła w 2007 r., powinna zastosować przepisy w brzmieniu obowiązującym 31 grudnia 2008 r., a do wartości przychodu ze zbycia tej części nieruchomości, którą otrzymała w 2009 r., musi zastosować przepisy w brzmieniu obowiązującym w 2009 r. Oznacza to, że kobieta będzie musiała złożyć dwie deklaracje - PIT-36 i PIT-39.

Inaczej będzie wówczas, gdy mąż i żona dzielą się majątkiem w ten sposób, że wartość nieruchomości nie przekracza połowy ich wspólnego dorobku małżeńskiego. Nie ma wówczas dwóch dat nabycia.

Mówi o tym interpretacja dyrektora IS w Warszawie z 8 lipca 2010 r. (nr IPPB4/415-438/10-4/JQ).

Sprawa dotyczyła kobiety, która po kilku latach małżeństwa chciała podpisać z mężem intercyzę, czyli umowę ustanawiającą rozdzielność majątkową. W skład ich dorobku wchodzi m.in. nieruchomości, dzieła sztuki oraz oszczędności.

Małżonkowie chcą się podzielić majątkiem w ten sposób, by poszczególne składniki przypadły w całości jednemu lub drugiemu z nich. Tak np. kobieta otrzyma działkę, którą kupiła wspólnie z mężem w 2000 r. Jednakże w rezultacie ma jej przyspaść w udziale nieco mniej niż 50 proc. wspólnego dorobku.

Dyrektor IS uznał, że za datę nabycia działki należy uznać 2000 r. Oznacza to, że jeśli kobieta sprzeda teraz ten grunt, to w ogóle nie zapłaci podatku. Po pięciu latach od zakupu przysługuje bowiem zwolnienie z PIT.

OPINIA



Dominika Dragan-Berestecka
Kancelaria Ożóg i Wspólnicy

Osoby rozliczające dochód ze sprzedaży nieruchomości nie mają łatwego zadania ze względu na często zmieniające się przepisy. Do końca 2011 r. obowiązywać będą trzy różne reżimy prawne regulujące te kwestie. Rozliczenie staje się jeszcze bardziej skomplikowane, jeśli ktoś stał się właścicielem lokalu w wyniku zniesienia współwłasności, np. po rozwodzie, lub drugi ze współwłaścicieli podarował mu swój udział w nieruchomości. Tak jak w wypadku czytelniczki, trzeba wówczas złożyć dwie różne deklaracje podatkowe w dwóch różnych terminach. W podobnych wypadkach należy też zwrócić uwagę na różne terminy zwolnienia z podatku (po upływie pięciu lat od nabycia) oraz różne ulgi w zależności od daty nabycia.