

DORADCA PODATKOWY

Marcin Dzikowski



nr wpisu 12756

Wybrane zagadnienia z zakresu odpłatnego zbycia nieruchomości

Zamiana nieruchomości

Podatnik nabył w 2010 roku lokal mieszkalny w Turku za kwotę 70 000 zł. W 2013 roku zamienił to mieszkanie na inne położone w Sieradzu. W akcie notarialnym dot. zamiany ustalono, że wartość mieszkania w Turku wynosi 100 000 zł a wartość mieszkania w Sieradzu 80 000 zł. Podatnik otrzymał w wyniku zamiany 20 000 zł.

Czy podatnik zapłaci podatek od umowy zamiany?

Podatnik jest zobowiązany do złożenia **PIT-39 za 2013** rok i wykazania:

Przychód – 100 000

Koszty uzyskania przychodu – 70 000

Dochód – 30 000

Dochód zwolniony – 24 000 – $(80\ 000 * 30\ 000 / 100\ 000)$

Podstawa opodatkowania – 6 000

Podatek – 1 140

Grunt i budynek

Podatnik nabył działkę pod budowę domu w dniu 07.10.2008. Następnie wybudował budynek mieszkalny, który został oddany do użytku w dniu 30.01.2011r. Podatnik sprzedał działkę wraz z wybudowanym budynkiem w dniu 20.04.2014

Czy wystąpi obowiązek w PIT z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości?

Nie. Bieg 5-letniego terminu liczony jest od końca roku kalendarzowego, w którym nabyto grunt na własność. Data wybudowania budynku nie ma znaczenia.

Umowa majątkowa małżeńska

Podatnik nabył do majątku osobistego niezabudowaną nieruchomość w dniu 07.10.2005. Następnie w dniu 30.01.2011 zawarł umowę majątkową małżeńską, w której włączono do majątku wspólnego nabytą przez podatnika w 2005 roku nieruchomość. Małżonkowie sprzedali działkę 20.04.2014

Czy wystąpi obowiązek w PIT z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości?

Nie. Bieg 5-letniego terminu liczony jest od końca roku kalendarzowego, w którym podatnik nabył tę nieruchomość. Nie jest istotne zawarcie umowy majątkowej małżeńskiej.

Ustanowienie odrębnej własności lokalu

Podatnicy nabyli w 1974 roku spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. W 2013 roku podatnicy zawarli ze Spółdzielnią Mieszkaniową umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności na podatników. Następnie podatnicy w 2014 roku sprzedali ten lokal.

Czy wystąpi obowiązek w PIT z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości?

Nie. Ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz przeniesienie prawa własności nie jest zdarzeniem, które należy utożsamiać z nabyciem, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o PIT. Ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego jest tylko inną formą własności a nie nabyciem.