

## PODATEK OD SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

W przypadku sprzedaży nieruchomości położonych na terenie Polski trzeba zapłacić podatek. Istnieją jednak przypadki, w których można zapłaty takiego podatku uniknąć.

### Opodatkowanie dochodu ze sprzedaży nieruchomości

Przepisy podatkowe zasadniczo rozróżniają trzy okresy nabycia lub wybudowania nieruchomości. Są to:

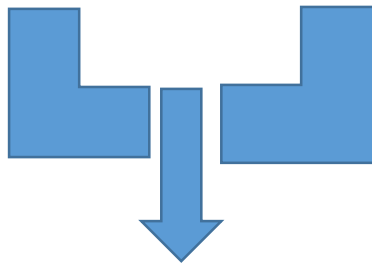
- **okres do 31 grudnia 2006 r.,**
- **okres od 1 stycznia 2007 – 31 grudnia 2008,**
- **okres od 1 stycznia 2009 r.**

W przypadku gdy sprzedamy mieszkanie czy dom po upływie **5 lat** od ich nabycia, nie musimy płacić PIT-u.

Warto wiedzieć, **jak należy obliczać** wspomniany okres 5 lat.

- **Liczy się go od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie bądź wybudowanie nieruchomości. Wobec tego, w przypadku gdy kupiliśmy mieszkanie w 2008 roku, najwcześniej w dniu 1 stycznia 2014 roku będziemy mogli je sprzedać i nie płacić podatku, ani nie deklarować czy zgłaszać faktu takiej sprzedaży w Urzędzie Skarbowym.**

Data nabycia zbywanych nieruchomości lub praw	do 31 grudnia 2006	od 1 stycznia 2007 do 31 grudnia 2008 roku	od 1 stycznia 2009 roku
Opodatkowaniu podlega	Przychód	Dochód (przychód-koszty)	Dochód (przychód-koszty)
Stawka podatku	10% od przychodu	19% dochodu	19% dochodu
Ulgi i zwolnienia	tzw. ulga mieszkaniowa, zwolnienie przychodu, jeśli nabycie nastąpiło w drodze spadku lub darowizny	tzw. ulga meldunkowa	tzw. ulga mieszkaniowa



**Nieruchomości nabyte, wybudowane w okres do 31 grudnia 2006r. oraz lata 2007 – 2008 na dzień dzisiejszy ( rok 2016 ) nie są opodatkowane w związku ze sprzedażą.**

### **Okres od 1 stycznia 2009r**

- **podatek wynosi 19% różnicy pomiędzy ceną sprzedaży i ceną zakupu** (powiększoną o koszty zakupu).

Istnieje **możliwość zwolnienia** z tego podatku w przypadku przeznaczenia w ciągu 2 lat całej kwoty na **cel mieszkaniowy**.

Wspomniany powyżej okres 2 lat liczy się od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie danej nieruchomości.

### **CEL MIESZKANIOWY:**

Może być to np.

- zakup domu,
- nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
- budowa, remont czy adaptacja mieszkania
- wydatki na spłatę kredytu zaciągniętego na sfinansowanie własnych potrzeb mieszkaniowych
- nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego, udziału w nim, prawa użytkowania wieczystego takiego gruntu, jak również nabycie gruntu o przeznaczeniu innym niż budowlany, w przypadku, gdy w ciągu 2 lat od sprzedaży nieruchomości, ziemia ta zostanie przekształcona na budowlaną.

- **opcja zakupu terenu rolnego po sprzedaży mieszkania lub domu wydaje się być szczególnie korzystna. Dzieje się nie tylko ze względu na fakt, że w takim przypadku możemy skorzystać z ulgi mieszkaniowej i zoptymalizować nasze podatki, ale także dlatego, że wraz z przekształceniem działki z rolnej na budowlaną, znacznie zwiększy się jej wartość. W związku z tym zyskujemy kolejną korzyść – wysoki zysk z kolejnej inwestycji.**

Podatki od sprzedaży nieruchomości nabytych w formie spadkobrania lub darowizny muszą być konsultowane ze specjalistą.