

	<b>Urząd Skarbowy w Augustowie, ul. Żabia 7</b>	
	<b>ROZLICZENIE PRZYCHODU ZE SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI</b>	<b>KARTA INFORMACYJNA K-027/2</b>
		obowiązuje od 03.01.2011

## **1. PRZEDMIOT I PODMIOT SPRAWY**

Rozliczenie przychodu/dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, prawa wieczystego użytkowania gruntów, jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie. Obowiązek zapłaty podatku dochodowego powstaje tylko wtedy, gdy odpłatne zbycie nastąpiło w okresie 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie. Nieruchomości nabyte przed 31 grudnia 2006 roku w drodze dziedziczenia lub darowizny są zwolnione z podatku dochodowego od osób fizycznych.

Podatnikiem jest osoba fizyczna, niezależnie od tego, czy jest jedynym właścicielem, czy współwłaścicielem zbywanej nieruchomości lub prawa majątkowego.

Zasady rozliczeń podatku dochodowego z odpłatnego zbycia nieruchomości zależą od daty jej nabycia:

A/ do 31 grudnia 2006 roku,

B/ w okresie od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2008 roku,

C/ od 1 stycznia 2009 roku.

## **2. JAKIE DOKUMENTY NALEŻY ZŁOŻYĆ**

Podatnik powinien złożyć, w przypadku sprzedaży :

**A/ Nieruchomości nabytych do 31 grudnia 2006 roku:**

- **deklarację PIT-23**

- w deklaracji należy wykazać kwotę osiągniętego przychodu, koszty związane ze zbyciem i obliczoną kwotę podatku,
- zapłacić podatek (10 % przychodu pomniejszonego o koszty związane ze zbyciem) w terminie 14 dni od dnia dokonania odpłatnego zbycia na rachunek urzędu skarbowego właściwego według miejsca zamieszkania podatnika;

- **bądź oświadczenie w sprawie przeznaczenia przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych na cele określone w art. 21 ust. 1 pkt 32 lit.a) lub lit.e) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych**

Oświadczenie powinno zawierać następujące dane:

- dane osobowe, adres zamieszkania oraz datę i NIP,
- datę sprzedaży nieruchomości,
- przychód uzyskany ze sprzedaży w złotych,
- dane dotyczące aktu notarialnego: data, nazwisko i imię notariusza, adres kancelarii notarialnej, nr repertorium,

- rok nabycia sprzedawanej nieruchomości,
- określenie kwoty przychodu przeznaczanego na wydatkowanie na cele mieszkaniowe.

Osoby, które złożyły oświadczenie o przeznaczeniu przychodu ze sprzedaży nieruchomości na cele mieszkaniowe i są przekonane, że nie wydatkują wszystkich pieniędzy ze sprzedaży nieruchomości w terminie 2 lat, powinny złożyć deklarację PIT-23 i wpłacić podatek.

#### **B/ Nieruchomości nabytych w okresie od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2008 roku:**

- **PIT-36, PIT-36L lub PIT-38**

- obliczony podatek należy wykazać w zeznaniu rocznym, na jednym z trzech formularzy: PIT-36, PIT-36L lub PIT-38,
- opodatkowaniu podlega dochód uzyskany z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, tj. przychód uzyskany z odpłatnego zbycia pomniejszony o koszty uzyskania przychodu,
- podatek, który wynosi 19% osiągniętego dochodu (różnica pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw a kosztami, powiększona o sumę odpisów amortyzacyjnych dokonanych od zbywanych nieruchomości lub praw) jest płatny w terminie złożenia zeznania za rok podatkowy, w którym nastąpiło odpłatne zbycie;

- **bądź oświadczenie o spełnieniu warunków do zwolnienia od podatku dochodowego przychodów z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych nabytych od 01.01.2007 r. do 31.12.2008 r.**

Dochód uzyskany z odpłatnego zbycia budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego będzie wolny od podatku dochodowego, jeżeli podatnik był zameldowany w tym budynku lub lokalu na pobyt stały przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy przed datą zbycia (tzw. ulga meldunkowa).

Oświadczenie powinno zawierać następujące dane:

- dane osobowe, adres zamieszkania oraz datę i NIP,
- datę sprzedaży nieruchomości,
- dane dotyczące aktu notarialnego: data, nazwisko i imię notariusza, adres kancelarii notarialnej, nr repertorium,
- rok nabycia sprzedawanej nieruchomości,
- określenie daty zameldowania na pobyt stały w budynku mieszkalnym bądź lokalu mieszkalnym.

#### **C/ Nieruchomości nabytych od 1 stycznia 2009 roku:**

- **PIT-39**

- opodatkowaniu podlega dochód uzyskany z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych tj. przychód uzyskany z odpłatnego zbycia pomniejszony o koszty uzyskania przychodu,
- podatek wynosi 19% osiągniętego dochodu (różnica pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw, a kosztami uzyskania, powiększona o sumę odpisów amortyzacyjnych dokonanych od zbywanych nieruchomości lub praw),
- zeznanie obejmuje również dochody zwolnione z opodatkowania.

Dochód uzyskany z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych będzie wolny od podatku dochodowego w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli poczynszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie dwóch lat licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości lub tego prawa majątkowego został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe.

Jeżeli w złożonym zeznaniu PIT-39 zostały wykazane dochody zwolnione z opodatkowania, a nie zostały wypełnione warunki zwolnienia określone w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych, wówczas należy złożyć korektę tego zeznania i zapłacić podatek wraz z odsetkami za zwłokę. Odsetki naliczane są od następnego dnia po upływie terminu płatności, tj. po upływie terminu do złożenia zeznania za rok podatkowy, w którym został uzyskany przychód z odpłatnego zbycia, do dnia zapłaty podatku włącznie, w wysokości odsetek pobieranych od zaległości podatkowych.

### **3. GDZIE POBRAĆ DRUKI**

Druki PIT-23, PIT-36, PIT-36L, PIT-38 i PIT-39 można pobrać ze strony internetowej Ministerstwa Finansów: [www.mf.gov.pl](http://www.mf.gov.pl) lub w Sali Obsługi Podatnika - Okienko Nr 1 i 5.

Przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych nie przewidują sformalizowanego wzoru oświadczenia w sprawie przeznaczenia przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych na cele określone w art. 21 ust. 1 pkt 32 lit.a) lub lit.e) ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz oświadczenia o spełnieniu warunków do zwolnienia od podatku dochodowego przychodów z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych nabytych od 01.01.2007 r. do 31.12.2008 r. Przykładowe wzory wniosków F-197, F-198 opracowane przez tut. Urząd można pobrać:

- ze strony internetowej Urzędu: [us.augustow.pl](http://us.augustow.pl) w zakładce „Wzory wniosków”,
- w Sali Obsługi Podatnika – Okienko Nr 5.

### **4. TERMIN ZŁOŻENIA DOKUMENTÓW**

- Deklarację PIT-23 należy złożyć w terminie 14 dni od dnia sprzedaży nieruchomości lub niezwłocznie, kiedy podatnik jest przekonany, że nie wydatkuje przychodu opisanego w oświadczeniach.
- Oświadczenie w sprawie przeznaczenia przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych na cele określone w art. 21 ust. 1 pkt 32 lit.a) lub lit.e) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych należy złożyć w terminie 14 dni od dnia sprzedaży nieruchomości.
- Zeznanie roczne PIT-36, PIT-36L lub PIT-38 należy złożyć po zakończeniu roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, w terminie do 30 kwietnia następnego roku podatkowego.
- Oświadczenie o spełnieniu warunków do zwolnienia od podatku dochodowego przychodów z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych nabytych od 01.01.2007 r. do 31.12.2008 r. należy złożyć w przypadku nieruchomości i praw majątkowych zbywanych po 31 grudnia 2008 r. w terminie złożenia zeznania za rok podatkowy, w którym nastąpiło zbycie.
- Zeznanie PIT-39 należy złożyć po zakończeniu roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, w terminie do 30 kwietnia następnego roku podatkowego.

### **5. TRYB SKŁADANIA DOKUMENTÓW**

Dokumenty należy:

- wysłać za pośrednictwem poczty,
- złożyć osobiście bądź przez pełnomocnika w Sali Obsługi Podatnika – Okienko Nr 5.

### **6. WYMAGANE OPŁATY**

Brak opłaty.

## **7. TERMIN ZAŁATWIENIA SPRAWY**

Oświadczenie w sprawie przeznaczenia przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych na cele określone w art. 21 ust. 1 pkt 32 lit.a) lub lit.e) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, oświadczenie o spełnieniu warunków do zwolnienia od podatku dochodowego przychodów z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych nabytych od 01.01.2007 r. do 31.12.2008 r., PIT-23, PIT-38, PIT-36, PIT-36L, PIT-39 analizowane są w ustawowych terminach.

W przypadku, gdy zostało wszczęte postępowanie podatkowe, załatwienie sprawy powinno nastąpić bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w ciągu miesiąca, a sprawy szczególnie skomplikowanej – nie później niż w ciągu 2 miesięcy od dnia wszczęcia postępowania.

## **8. SPOSÓB I FORMA ZAŁATWIENIA SPRAWY**

Oświadczenie w sprawie przeznaczenia przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych na cele określone w art. 21 ust. 1 pkt 32 lit.a) lub lit.e) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych rejestruje się i przechowuje w Dziale Obsługi Bezpośredniej. Po upływie określonego prawem terminu wzywa się podatnika do okazania dokumentów świadczących o wydatkowaniu przychodu na cele mieszkaniowe określone w art. 21 ust. 1 pkt 32 lit.a) lub lit.e). Oświadczenie o spełnieniu warunków do zwolnienia od podatku dochodowego przychodów z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych nabytych od 01.01.2007 r. do 31.12.2008 r., PIT-23, PIT-38, PIT-36, PIT-36L, PIT-39 rejestrowane są w Dziale Obsługi Bezpośredniej i analizowane w terminach ustawowych.

## **9. ŚRODKI ODWOŁAWCZE**

Od decyzji Naczelnika Urzędu Skarbowego w Augustowie służy odwołanie do Dyrektora Izby Skarbowej w Białymstoku w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Odwołanie składa się za pośrednictwem Naczelnika Urzędu Skarbowego w Augustowie.

## **10. MIEJSCE ZAŁATWIENIA SPRAWY – INFORMACJA O POSTĘPIE ŚWIADCZONEJ USŁUGI**

Dział Obsługi Bezpośredniej:

Parter, Sala Obsługi Podatnika - Okienko Nr 5, tel. 87 6435755, w. 111

Samodzielny Referat Postępowań Podatkowych (w przypadku prowadzonego postępowania podatkowego):

Piętro III, Pokój Nr 401, tel. 87 6435755, w. 401

## **11. PODSTAWA PRAWNA**

1. Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tj. z 2000 r. Dz. U. Nr 14, poz. 176 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym do 31.12.2006 r. – w stosunku do nieruchomości lub praw majątkowych nabytych do 31.12.2006 r. – art. 28 ust. 2, ust. 2a, ust. 3 w zw. z art. 10 ust. 1 pkt 8, art. 21 ust. 1 pkt 32 i 32a i ust. 2;

2. Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tj. z 2000 r. Dz. U. Nr 14, poz. 176 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym od 01.01.2007 r. do 31.12.2008 r. – w stosunku do nieruchomości nabytych w latach 2007-2008 – art. 30e, art. 21 ust. 1 pkt 126, ust. 21 i 22;
3. Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tj. z 2000 r. Dz. U. Nr 14, poz. 176 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym od 01.01.2009 r. do 24.03.2010 r. – w stosunku do nieruchomości nabytych od 01.01.2009 r. do 24.03.2010 r. – art. 30e, art. 21 ust. 1 pkt 131, ust. 25, 26, 27, 28, 29, 30;
4. Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tj. z 2010 r. Dz. U. Nr 51, poz. 307 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym od 25.03.2010 r. – w stosunku do nieruchomości nabytych od 25.03.2010 r. – art. 30e, art. 21 ust. 1 pkt 131, ust. 25, 26, 27, 28, 29, 30.