

# Rozliczanie przychodów z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych

Krzysztof Świętek

12.10.2023

# OPODATKOWANE

## Zbycie:

- nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości
- spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego
- prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- prawa wieczystego użytkowania gruntów

przed upływem **pięciu lat**, licząc **od końca roku kalendarzowego**, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie ww. nieruchomości lub praw, i zbycie to nie nastąpiło w wykonaniu działalności gospodarczej, podlega z tego tytułu opodatkowaniu podatkiem dochodowym.

# ODPŁATNE ZBYCIE:

- sprzedaż, zamiana i inne odpłatne rozporządzenie nieruchomością lub prawem majątkowym przenoszące własność na drugi podmiot np. w drodze odpłatnego zniesienia współwłasności

# LICZENIE TERMINU

## Przykład:

Podatnik nabył mieszkanie **w lutym 2017 roku**. W którym roku będzie mógł dokonać sprzedaży prywatnej nieruchomości ze skorzystaniem ze zwolnienia z opodatkowania?

Okres **5 lat liczony jest dopiero od 2018 roku**, więc w konsekwencji sprzedaż mieszkania może być **dokonana w 2023 roku**, aby była zwolniona z opodatkowania.

# MOMENT NABYCIA

- Nieruchomości (gruntu - własność), **na której wybudowano budynek** – bieg tego terminu liczony jest od końca roku kalendarzowego, w którym **nabyto grunt na własność**. Data wybudowania budynku nie ma znaczenia
- Prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z wybudowanym budynkiem – bieg terminu pięcioletniego należy liczyć **odrębnie dla budynku i odrębnie dla gruntu** będącego w użytkowaniu wieczystym, gdyż budynek wybudowany na takim gruncie stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności
- Nieruchomości przekształconej ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność – datą nabycia lokalu przekształconego w trybie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność (wraz z udziałem w gruncie bądź z udziałem w prawie współużytkowania wieczystego gruntu) jest **data nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego**.

# MOMENT NABYCIA - ŚMIERĆ MAŁŻONKA

- W przypadku nabycia nieruchomości (lub praw majątkowych) do majątku wspólnego małżonków, a następnie śmierci jednego z nich i nabycia w drodze dziedziczenia przez drugiego małżonka udziału w nieruchomości lub w prawie majątkowym ponad własny udział w majątku wspólnym - **datą nabycia nieruchomości (praw majątkowych) w drodze spadku po małżonku jest dzień nabycia (wybudowania) nieruchomości (praw majątkowych) do majątku wspólnego małżonków**

# ROZWÓD A PODATEK OD SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

## Przykład:

W 01.03.2003 r. Jan Nowak nabył wraz z małżonką do majątku wspólnego nieruchomość. W 2022 r., małżeństwo ustało wskutek rozwodu. Zgodnie z umową podziału majątku wspólnego własność nieruchomości przeszła w całości na rzecz Jana Nowaka. Pan Jan sprzedał tę nieruchomość w 2023 r.

W tej sytuacji Pan Stanisław nie zapłaci podatku od przychodu ze sprzedaży, gdyż od momentu nabycia nieruchomości do majątku wspólnego małżonków do momentu jej sprzedaży upłynął okres pięciu lat. Nie trzeba też w żadnej sposób informować Urzędu Skarbowego o sprzedaży nieruchomości.

# MOMENT NABYCIA - SPADEK

- W przypadku odpłatnego zbycia, nabytych w drodze spadku, nieruchomości lub praw majątkowych liczy się od **końca roku kalendarzowego**, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie tej nieruchomości lub nabycie **prawa majątkowego przez spadkodawcę**.



# ZBYCIE ODZIEDZICZONEGO MAJĄTKU

## Przykład:

“Jan Kowalski (wnuk) oświadcza, że przyjmuje spadek wprost po Ryszardzie Kowalskim (dziadek), przypadający z testamentu Marii Kowalskiej (matka Jana Kowalskiego), która przed upływem terminu do złożenia oświadczenia o przyjęciu lub odrzuceniu spadku po Ryszardzie Kowalskim zmarła, nie złożwszy takiego oświadczenia.”

Ryszard Kowalski nabył nieruchomości 1980 r.

Ryszard Kowalski i Maria Kowalska zmarli w 2023 r.

Jan Kowalski sprzedał nieruchomości w 2023 r.

# ZASADY ROZLICZANIA

- Deklaracja PIT-39
- do 30 kwietnia
- stawka podatkowa 19%

# ZASADY OPODATKOWANIA

- ✓ Podstawa opodatkowania: dochód
- ✓  $\text{Dochód} = (\text{przychód} - \text{koszty uzyskania przychodów}) + \text{odpisy amortyzacyjne}$
- ✓ Przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych jest cena określona w umowie z kupującym, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia (np. opłaty notarialne, koszty pośrednictwa).
  - ✓ Jeżeli cena, bez uzasadnionej przyczyny, znacznie odbiega od wartości rynkowej to urząd skarbowy może określić przychód uwzględniając wartość rynkową.
- ✓ Do kosztów uzyskania przychodów zalicza się udokumentowane wydatki, które poniesiono na nabycie lub wybudowanie nieruchomości lub praw majątkowych.

# NIERUCHOMOŚĆ NABYTA W DRODZE SPADKU

KUP = Kwota **zapłaconego podatku od spadków i darowizn** w takiej części, w jakiej wartość zbywanej nieruchomości przyjęta do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn odpowiada łącznej wartości rzeczy i praw majątkowych przyjętej do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn.

## Przykład:

Wartość rzeczy i praw majątkowych przyjęta do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn:  
500 000 zł

Wartość zbywanej nieruchomości przyjęta do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn:  
200 000 zł

Udział wartości zbywanej nieruchomości w łącznej wartości przyjętego spadku

$$(200\ 000\ \text{zł} / 500\ 000\ \text{zł}) \times 100\% = 40\%$$

Zapłacony podatek od spadków i darowizn: 58 164 zł

Część zapłaconego podatku, która może być zaliczona do kosztów:  $58\ 164 \times 40\% = 23\ 266\ \text{zł}$ .

# ULGA MIESZKANIOWA

- Wolne od podatku są dochody przeznaczone na **własne cele mieszkaniowe**
- Czas realizacji wydatków - **3 lata**
- Kwota wolna liczona wg wzoru:

$(\text{dochód} \times \text{deklarowane wydatki na cele mieszkaniowe}) / \text{przychód z odpłatnego zbycia} = \text{dochód wolny od podatku}$

## Wydatkami na własne cele mieszkaniowe są wydatki poniesione na:

- nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub udziału w takim lokalu, a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem
- nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie
- nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego, w tym również z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego oraz nabycie innego gruntu, lub udziału w gruncie, prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, jeżeli nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, grunt ten zmieni przeznaczenie na grunt pod budowę budynku mieszkalnego
- budowę, adaptację lub remont własnego budynku mieszkalnego lub własnego lokalu mieszkalnego
- modernizację lub adaptację na cele mieszkalne własnego budynku niemieszkalnego, własnego lokalu niemieszkalnego
- na spłatę kredytu wraz z odsetkami (w tym także tzw. kredytu refinansowego i konsolidacyjnego), zaciągniętego na sfinansowanie własnych potrzeb mieszkaniowych w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej
- Państwa Unii Europejskiej,, Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo Konfederacji Szwajcarskiej.
- Inne Państwa - pod warunkiem, że urząd skarbowy może (na mocy obowiązujących umów międzynarodowych) uzyskać informacje podatkowe od państwa, na którego terytorium ponosisz wydatki na cele mieszkaniowe

# ULGA MIESZKANIOWA - realizacja wydatku na nieruchomości małżonka

W przypadku małżonków każdy z nich jest odrębnym podatnikiem, a jednym z warunków zastosowania zwolnienia jest poniesienie wydatków na budowę własnego budynku mieszkalnego, stanowiącego własność lub współwłasność podatnika. Tym samym niedopuszczalna jest taka wykładnia przepisu dotyczącego zwolnienia z opodatkowania, która pozwalałaby na uznanie, że z samego tylko faktu pozostawania w związku małżeńskim podatnik staje się współwłaścicielem gruntu będącego własnością drugiego z małżonków, na którym wybudowany został budynek mieszkalny, nawet jeżeli oboje będą w nim realizować cele mieszkaniowe.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 15 maja 2018 r., sygn. akt II FSK 1066/16

# ULGA MIESZKANIOWA - ustalenie kwoty ulgi

Przeznaczenie na własne cele mieszkaniowe tylko części przychodu

$(\text{dochód} \times \text{wydatki na cele mieszkaniowe}) / \text{przychód z odpłatnego zbycia} = \text{dochód zwolniony}$

## Przykład

Przychód z odpłatnego zbycia: 300 000 zł

Koszty uzyskania przychodu: 200 000 zł

Dochód: 100 000 zł

Wydatki na cele mieszkaniowe: 250 000 zł

Dochód podlegający zwolnieniu:

$((100\ 000\ \text{zł} \times 250\ 000\ \text{zł}) / 300\ 000\ \text{zł}) = 83\ 333,33\ \text{zł}$



# ULGA MIESZKANIOWA - domek letniskowy

**Mieszkanie otrzymane w darowiźnie Wnioskodawczynie wraz z mężem zamierza sprzedać**, a za pieniądze ze sprzedaży mieszkania zamierza kupić/wybudować dom. Działka nr... na których dozwolona jest budowa obiektów budowlanych zgodnych z ustalonym przeznaczeniem, czyli **zabudowa rekreacji indywidualnej z możliwością całorocznego użytkowania**. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania w projekcie budowlanym widnieje nazwa obiektu jako **"budynek letniskowy"**.

Dom, który Wnioskodawczynie wraz z mężem zamierza postawić jest budynkiem typu mieszkalnego jednorodzinnego umożliwiającym **całoroczne użytkowanie**. Ponadto, Wnioskodawczynie wskazuje, że powstała cała linia orzecznictwa Naczelnego Sądu Administracyjnego oraz Sądu Najwyższego w tej kwestii i podatnik zamierzający zamieszkać w "domu letniskowym" na stałe nie musi obawiać się, że inny organ skarbowy zajmie w tej sprawie odmienne stanowisko.

Mając na uwadze przedstawione zdarzenie przyszłe oraz obowiązujące uregulowania prawne należy stwierdzić, iż w sytuacji gdy przychód uzyskany ze sprzedaży mieszkania nabytego przez Wnioskodawczynię w drodze darowizny w 2019 r. zostanie wydatkowany nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie na budowę **domu letniskowego całorocznego**, stanowiącego Jej własność lub współwłasność i **który to dom nie będzie spełniał funkcji rekreacyjnej**, a będzie **służył zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych** Wnioskodawczynie, to dochód uzyskany z tego tytułu **będzie korzystał ze zwolnienia**, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Wydatki poniesione na budowę opisanego we wniosku domu będą stanowiły bowiem wydatki na cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. W związku z powyższym stanowisko Wnioskodawczynie jest prawidłowe.

Pismo z dnia 24 marca 2021 r. Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej 0115-KDIT2.4011.59.2021.2.KC Realizacja celu mieszkaniowego jako przesłanka ulgi mieszkaniowej.

# ULGA MIESZKANIOWA a kilka mieszkań

W marcu 2023 r. **sprzedał Pan mieszkanie, które** nabył w 2020 r. a więc przed upływem 5 lat. Zatem powinien Pan zapłacić podatek od dochodu 19%, jednakże środki te chce Pan przeznaczyć na własne cele mieszkaniowe i w 2024 r. zamierza Pan **nabyć nowe mieszkanie od developera**. Mieszkanie to będzie w stanie developerskim, więc będzie Pan musiał wydać dodatkowe środki na wykończenie tego mieszkania. **Na zakup mieszkania oraz wykończenie wyda Pan wszystkie środki otrzymane ze sprzedaży mieszkania. W mieszkaniu tym będzie Pan zameldowany i będzie to Pana mieszkanie, w którym będzie Pan mieszkał.**

Zgodnie "z ustawą" byłby Pan wówczas całkowicie zwolniony z podatku dochodowego. Obecnie mieszka Pan na wsi w miejscowości A., a nowe mieszkanie **planuje Pan kupić w B. W B. posiada Pan 3 mieszkania nabyte dużo wcześniej, jednakże wskazuje Pan, że ilość posiadanych nieruchomości nie ma znaczenia.**

Podkreślam, że ustawodawca regulując omawiane zwolnienie **nie ograniczył wydatkowania przychodu** z tytułu zbycia nieruchomości tylko do jednego z wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 1 ww. ustawy celów, jednakże - przy spełnieniu pozostałych przesłanek - wydatkowanie przychodu musi być ukierunkowane na **zrealizowanie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika**. Innymi słowy, ustawodawca nie zastrzegł, że własne cele mieszkaniowe podatnika **ograniczać się muszą do posiadania przez niego tylko jednej nieruchomości mieszkalnej**. Zatem osoba, która posiada miejsce zamieszkania może nabyć kolejną nieruchomość mieszkalną w celu zaspokojenia własnych celów mieszkaniowych.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzam, że w świetle powołanych uprzednio przepisów prawa, wydatkowanie przez Pana przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości przed upływem trzech lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie nieruchomości, na zakup lokalu mieszkalnego, **w którym będzie realizował Pan własne cele mieszkaniowe** - pomimo tego że jest Pan właścicielem innych nieruchomości mieszkalnych - **uprawnia Pana do zwolnienia z opodatkowania dochodu uzyskanego z odpłatnego zbycia**, na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ww. ustawy.

# ULGA MIESZKANIOWA a kilka mieszkań

W styczniu 2021 r. **zbyła Pani mieszkanie w A., którego właścicielem była Pani krócej niż 5 lat.** Środki z tego zbycia w całości przeznaczyła Pani na **zakup mieszkania w B.** Kawalerka, której jest Pani właścicielem i w której obecnie mieszka, ze względu na mały metraż, nie spełnia wszystkich Pani potrzeb mieszkaniowych. Nie ma w niej miejsca na wniesienie wszystkich sprzętów potrzebnych Pani do funkcjonowania, w tym do pracy. Obecnie, w czasie pandemii, gdy pracuje Pani wielokrotnie zdalnie, nie ma komfortu funkcjonowania, ze względu na mały metraż mieszkania i wydzielenie m.in. przestrzeni do pracy. Nie ma Pani środków na zakup większego mieszkania, dlatego też zdecydowała się Pani środki ze zbycia mieszkania przeznaczyć na **zakup drugiego małego mieszkania, położonego niedaleko od Pani obecnego miejsca zamieszkania.** Chciałaby Pani przebywać w ciągu tygodnia kilka dni w jednym mieszkaniu i kilka dni w drugim. Ma to zapewnić Pani komfort funkcjonowania, wpłynąć na poprawę jakości życia, w tym w pracy i zaspokoić Pani potrzeby mieszkaniowe.

Wydatkowanie przychodu na własne cele mieszkaniowe oznacza, według stanowiska prezentowanego w orzecznictwie i doktrynie, że celem podatnika jest realizacja potrzeby zapewnienia sobie tzw. "dachu nad głową". Poprzedzenie wyrażenia "cele mieszkaniowe" przymiotnikiem "własne" świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 i dopisując ten przymiotnik, przesądził, że celem nadrzędnym jest możliwość uwzględnienia przy obliczaniu dochodu zwolnionego z opodatkowania tylko takich wydatków, które poniesione zostały na zaspokojenie "własnych" potrzeb mieszkaniowych podatnika, np. na zakup lokalu mieszkalnego, na cele określone w art. 21 ust. 25 pkt 1 ww. ustawy - co ma miejsce w analizowanej sprawie.

Odnosząc zatem zacytowane wyżej przepisy na grunt niniejszej sprawy, stwierdzić należy, że wydatkowanie całego przychodu z odpłatnego zbycia mieszkania w A. **na zakup mieszkania w B. uprawnia Panią do skorzystania ze zwolnienia,** o którym mowa w ww. art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

# ULGA MIESZKANIOWA a kilka mieszkań



W dniu 26 sierpnia 2016 r. wraz z mężem **sprzedaliśmy lokal**. Kwotę uzyskaną ze sprzedaży lokalu postanowiliśmy przeznaczyć na **zakup 2 lokali mieszkalnych** o powierzchni jedno 37 m<sup>2</sup> i drugie 46 m<sup>2</sup>. Mamy na utrzymaniu 2 dzieci: syna w wieku lat 14 i córkę w wieku lat 16. **Obecnie zamieszkujemy w domu jednorodzinnym o powierzchni ok. 150 m<sup>2</sup> (działka ma powierzchnię ok. 900 m<sup>2</sup>) tak, że obecnie zapewniamy im warunki życiowe i do nauki. Nie mamy jednak gwarancji, że tak będzie w przyszłości.** Mąż przeszedł operację kolana (wycięcie łątkotki). Ma problemy z chodzeniem. Ja chorowałam na nowotwór podstawnokomórkowy. Uległ on zaleczeniu ale stan ten nie musi być trwały. Sytuacja wyżej opisana zmusiła nas do rozpatrywania przymusu sprzedaży naszego dotychczasowego domu, którego nie będziemy w stanie utrzymać ze względu na sytuację zdrowotną właścicieli. Posiadane mieszkanie o pow. 37,47 m<sup>2</sup> nie zapewnia nam warunków realizacji celów opisanych wyżej. Dlatego podjęliśmy decyzję o sprzedaży tego mieszkania i przeznaczeniu środków z jego sprzedaży na zakup 2 mieszkań o łącznej powierzchni znacznie większej, wg naszego rozeznania nie byłoby nas stać na zakup 1 dużego mieszkania. Ponadto nasza sytuacja zdrowotna spowodowała rozluźnienie łączącego nas związku małżeńskiego i rozpatrywania jest separacja a nawet rozwód w przyszłości. **Dlatego podjęliśmy decyzję o zakupie 2 mieszkań w miejsce jednego dotychczasowego, które pozwoliłyby nam na mniej bolesne rozstanie.**

Wskazując jako **cel mieszkaniowy wydatki poniesione na nabycie lokalu mieszkalnego**, ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych, **nie określa kiedy i jak długo** podatnik powinien mieszkać w nabytym lokalu mieszkalnym, żeby nastąpiła realizacja celu mieszkaniowego. Tym samym brak jest podstaw do uznania, że podatnik nie realizuje celu mieszkaniowego w przypadku, gdy nabył lokal mieszkalny w celu zamieszkania w nim, ale w lokalu tym - z różnych powodów - zamieszka po upływie określonego czasu. W takim przypadku, prawa do zwolnienia nie pozbawia okoliczność, że np. przez jakiś czas lokal będzie **wynajmowany**. **Co istotne, nie jest więc przeszkodą dla zastosowania omawianego zwolnienia** wynajęcie nieruchomości mieszkalnej innemu podmiotowi - i to zarówno przed realizacją własnego celu mieszkaniowego, jak i już po tym fakcie. Innymi słowy, nie ma znaczenia kolejność wykonywanych działań. Ważne jest jedynie to, że nieruchomość została **nabyta w celu realizacji własnego celu mieszkaniowego** - czy to od razu po jej nabyciu, czy też w czasie późniejszym.

# ULGA MIESZKANIOWA a mieszkania dla dzieci

Nieruchomości opisane w punktach "B" oraz "C" przeznaczone są **na zaspokojenie Pana własnych celów mieszkaniowych i nie są przeznaczone na cele rekreacyjne**. Planuje Pan w **przyszłości umożliwić zamieszkanie w nich swoich dzieci**, aby możliwie wcześnie uczyły się **prowadzić samodzielne gospodarstwo domowe, nawet pozostając jeszcze na utrzymaniu Pana i Pana żony**. Mając na uwadze podtrzymanie więzi rodzinnych i kontrolę rodzicielską, nieruchomości opisane w punkcie "B" oraz "C" **znajdują się w niedalekiej odległości od miejsca zamieszkania Pana i Pana rodziny**. Planuje Pan także w najbliższym czasie ponieść wydatki na wykończenie nieruchomości określonej w punkcie "B" oraz "C" przedstawionego stanu faktycznego. Zamierza Pan zamieszkać w nieruchomości "B" i "C" na czas remontu oraz dalszym **niedługim czasie, przed zamieszkaniem w nich Pana dzieci, realizując tym samym wymóg własnych celów mieszkaniowych**. Nie zamierza Pan dokonywać odpłatnego zbycia tych mieszkań ani przekazywać ich w darowiźnie. Wydatki jakie zostaną poniesione przez Pana na wykończenie nieruchomości opisanej w punkcie "B" oraz "C" przedstawionego stanu faktycznego, wynosić będą około 1 700 zł w przemnożeniu z metrażem nieruchomości i zostaną poniesione w okresie trzech lat licząc od końca roku, w którym to nastąpiło zbycie nieruchomości przy ul. G. 1 w Z. określonej aktem notarialnym Repertorium A nr 2/2023 z dnia 8 lutego 2023 r. Wydatki, natomiast związane z wykończeniem nieruchomości określonych w punktach "B" oraz "C" potwierdzone będą fakturami wystawionymi imiennie na Pana.

Sytuacja, w której podatnik kupuje mieszkania, **ale celem ich nabycia jest realizacja potrzeb mieszkaniowych jego dzieci - nie jest podstawą do skorzystania ze zwolnienia**, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Wydatki te nie mieszczą się bowiem w pojęciu „zaspokajania własnych potrzeb mieszkaniowych”

# ULGA MIESZKANIOWA - sprzedaż odrębnego majątku

*Podatnik, będąc kawalerem otrzymał mieszkanie w darowiźnie w 2019 roku. Obecnie jest żonaty i w 2023 roku sprzedał to mieszkanie za 300 tys. zł. Zamierza skorzystać ze zwolnienia z podatku dochodowego od sprzedaży nieruchomości przeznaczając środki na cele mieszkaniowe i kupując dom za 450 tys.zł. Aby skorzystać z ulgi mieszkaniowej, powinien kupić dom tylko na siebie, czy może wraz z małżonką?*

# ULGA MIESZKANIOWA - niespełnienie warunku

- ✓ brak realizacji wydatków w ciągu trzech lat
- ✓ obowiązek złożenia korekty zeznania podatkowego
  - ✓ uregulowanie kwoty podatku
  - ✓ uregulowanie kwoty odsetek

# ULGA MIESZKANIOWA w podatku od spadków i darowizn

- ✓ nabycie budynku, lokalu, spółdzielczego prawa
  - ✓ ulga do 110 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej
- ✓ możliwość skorzystania wyłączona dla właścicieli innych nieruchomości
  - ✓ obowiązek zamieszkiwania w lokalu przez 5 lat
    - ✓ zakaz zbycia lokalu przez 5 lat



# PRZYKŁAD ROZLICZENIA ZBYCIA NIERUCHOMOŚCI

W 2018 r. Pani Joanna zakupiła za 300 tys. zł mieszkanie, które sprzedała w 2022 r. za 400 tys. zł, poniosła koszty sprzedaży w wysokości 10 tys. zł. Pani Joanna planuje przeprowadzić remont mieszkania, którego koszt wyniesie 40 tys. zł, dlatego zamierza skorzystać z ulgi mieszkaniowej. Ile podatku będzie musiała zapłacić od sprzedaży mieszkania?

Wartość przychodu: 390 tys.

Wartość dochodu: 90 tys.

Wartość dochodu zwolnionego:  $(90\ 000 \times 40\ 000) / 390\ 000 = 9\ 230,77\ \text{zł}$

Podstawa obliczenia podatku: 80 769 zł

Podatek:  $80\ 769\ \text{zł} \times 19\% = 15\ 346\ \text{zł}$