



Opodatkowanie handlu nieruchomościami w tym flipy - VAT, CIT, PIT

Paweł K. Kamiński

- Doradca podatkowy, właściciel Kamiński | doradztwo podatkowe
- Doświadczenie zdobyte w trakcie pracy w „Wielkiej Czwórcie” i obsłudze “wielkiego biznesu” wykorzystuje przy wspieraniu małych i średnich przedsiębiorstw.
- Na portalach Instagram, Facebook, YouTube działa jako Twój Doradca Podatkowy.
- Sercem Gdańszczanin, z rodziną osiadł we Wrocławiu.

Handel nieruchomościami

**Działalność gospodarcza vs.
sprzedaż majątku prywatnego**

Opodatkowanie handlu nieruchomościami

Sprzedaż majątku prywatnego

- Brak VAT
- PIT – źródło „odpłatne zbycie”
- Sprzedający nie działa jako podatnik VAT
- Majątek osobisty, który nie jest związany z działalnością gospodarczą

Sprzedaż w ramach działalności gospodarczej

- Opodatkowanie VAT
- Sprzedający działa jako podatnik VAT
- PIT – działalność gospodarcza
- Majątek wykorzystywany w ramach działalności gospodarczej

Czy fliper prowadzi działalność gospodarczą?

Handel nieruchomościami

**Dostępne formy
opodatkowania dochodu**

Handel nieruchomościami – opodatkowanie dochodu

Brak PIT jeśli nieruchomość jest sprzedawana po upływie 5 lat od końca roku nabycia.

Sprzedaż prywatna!

Zwolnienie PIT - ulga na wydatki na cele mieszkaniowe
(termin: 3 lata od końca roku sprzedaży)

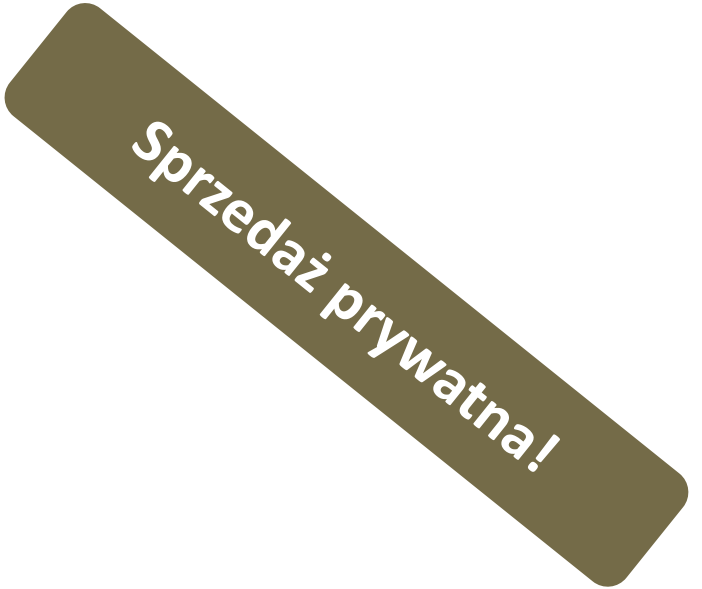
Handel nieruchomościami – opodatkowanie dochodu

Pan Karol w 2023 r. kupił
mikrokawalerkę za **300.000 zł**.

Niestety mieszkanie okazało się za małe
i w 2024 r. sprzedał je za **450.000 zł**.

Pan Karol w lutym 2025 r. znalazł promocję w sklepie
budowlanym i przeznaczył **160.000 zł** na remont własnego,
nowego mieszkania, w którym zamieszkał.

Czy pan Karol musi zapłacić PIT od sprzedaży z 2024 r.?



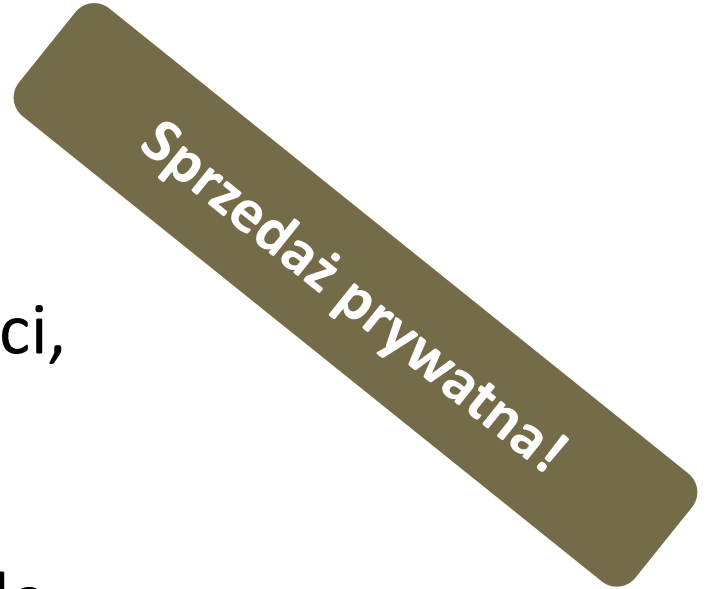
Handel nieruchomościami – opodatkowanie dochodu

Art. 21. ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT

Wolne od podatku dochodowego są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości [...] w wysokości, która odpowiada

- iloczynowi tego dochodu i
- udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości

[...] **jeżeli przychód** uzyskany ze zbycia został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe [...]



Handel nieruchomościami – opodatkowanie dochodu

PIT

Stawka PIT:

- stawka liniowa,
- skala podatkowa,
- ryczałt od przychodów ewid.

Dotyczy:

- JDG, joint venture,
spółka cywilna, spółka jawna

CIT

Stawka CIT: 9% lub 19%

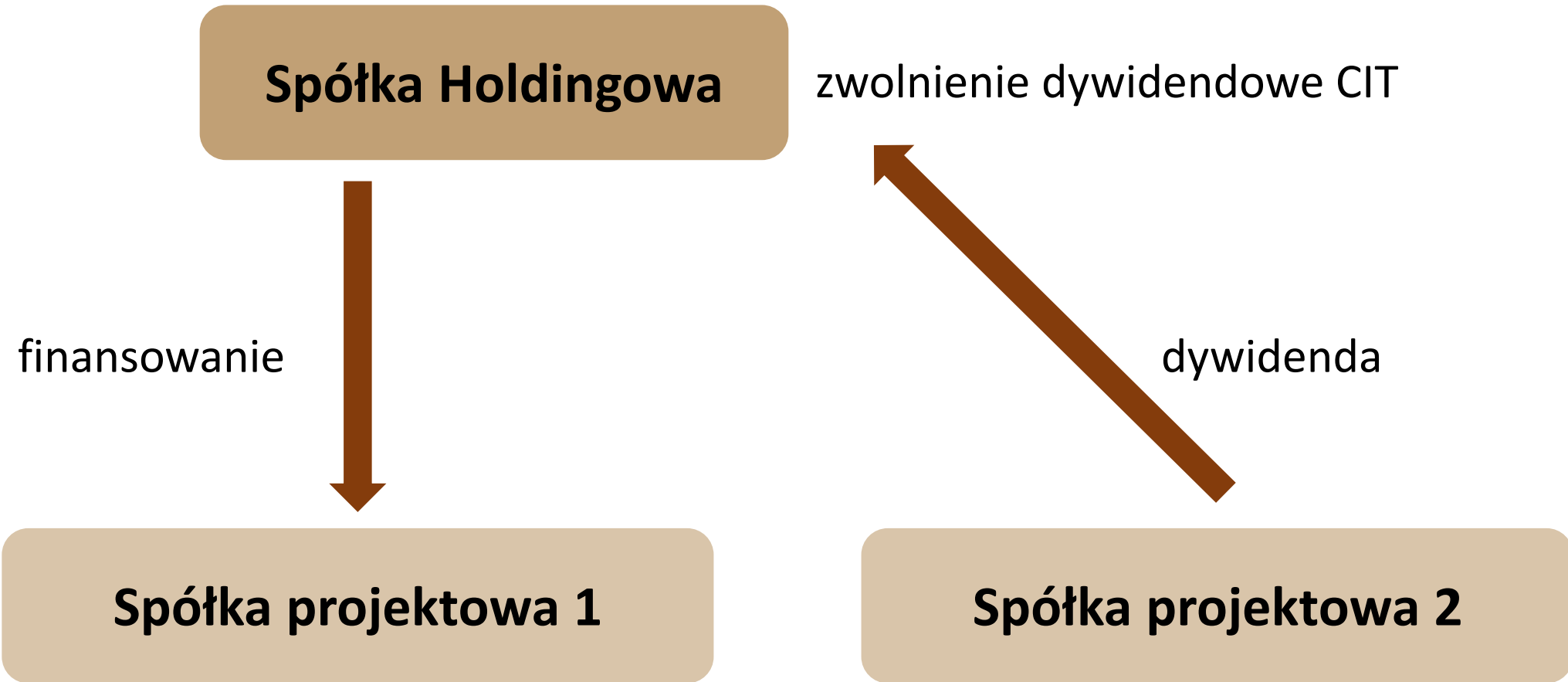
Dotyczy:

- spółka komandytowa
- spółka z o.o.
- P.S.A.
- S.A.

Handel nieruchomościami – opodatkowanie dochodu

Ryczałt od przychodów ewidencjonowanych PIT
– stawka 5,5% czy 10%?

Handel nieruchomościami – opodatkowanie dochodu



Handel nieruchomości – opodatkowanie dochodu

CIT estoński?

**Jak przenieść biznes
do spółki?**

Spółka holdingowa?

**Sprzedaż nieruchomości
vs. udziałów**

Wydatki na inwestycje

**Moment rozpoznania
jako koszt uzyskania przychodu**

Wydatki na inwestycje – moment rozpoznania CIT/PIT

Nieruchomość jako ŚT

Oddanie do użytkowania - początek amortyzacji

- zakup gruntu – *ograniczenia w amortyzacji!*
- odsetki od kredytu inwestycyjnego
- koszt podwykonawców

Nieruchomość jako towar

Osiągnięcie przychodu ze sprzedaży

- projekt inwestycji
- towarzysząca inwestycja drogowa
- rozbiórka istniejących budowli lub nawierzchni betonowych

Rozliczane na bieżąco:

- wydatki dot. całokształtu przedsiębiorstwa,
- koszty ogólne (zarządu, administracji, sprzedaży, itd.)

Handel nieruchomościami

**Podatek od przychodów
z budynków**

Podatek od przychodów z budynków

Podatek od budynków
lub

Podatek od nieruchomości
komercyjnych
lub

≠

Podatek od
nieruchomości

Podatek od przychodów
z budynków

Podatek od przychodów z budynków

- ✓ Podatnik: właściciel budynku uzyskujący przychody z najmu lub dzierżawy
- ✓ Stawka: 0,035%
- ✓ Podstawa opodatkowania: suma „przychodu” z budynku **pomniejszona o kwotę 10 mln zł**
- ✓ „Przychodem” jest wartość początkowa nieruchomości (ŚT)

Sprzedaż nieruchomości

Opodatkowanie VAT

Sprzedaż nieruchomości – stawka VAT

NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNE

- **Stawka VAT:** 8%
- **Dotyczy:**
 - mieszkań o powierzchni do 150 m²
 - domów jednorodzinnych o powierzchni do 300 m²

NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE

- **Stawka VAT:** 23%
- **Dotyczy:**
 - biurowców
 - sklepów
 - magazynów
 - obiektów nie objętych stawką 8%

Dostępne zwolnienia z VAT

Dostawa budynków oraz budowli (art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o VAT)

Kryteria:

- a. nieruchomość zabudowana
- b. dostawa poza pierwszym zasiedleniem**
- c. brak ulepszenia nieruchomości w zakresie przekraczającym 30% wartości początkowej**
- d. dostawa po upływie 2 lat po pierwszym zasiedleniu

Dostępne zwolnienia z VAT

Rezygnacja ze zwolnienia dla dostawy budynków lub budowli
(nie dotyczy terenów niezabudowanych!)

- ✓ Możliwość dobrowolnego wyboru opodatkowania transakcji VAT
- ✓ Obie strony muszą być **zarejestrowanymi podatnikami VAT czynnymi**
- ✓ **Złożenie oświadczenia** przed transakcją (Naczelnikowi US lub w akcie notarialnym)
- ✓ Dotyczy wyłącznie zwolnienia określonego w art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o VAT

Dostępne zwolnienia z VAT

Dostawa budynków oraz budowli (art. 43 ust. 1 pkt 10a ustawy o VAT)

Kryteria:

- a. nieruchomość zabudowana
- b. dostawa nie jest objęta opisanym wyżej zwolnieniem z VAT (pkt. 10)
- c. sprzedającemu nie przysługiwało prawo do odliczenia VAT w zw. zakupem
- d. brak odliczenia VAT w związku z ulepszeniem nieruchomości
- e. jeżeli jest odliczenie VAT – brak ulepszenia w zakresie przekraczającym 30% wartości początkowej

Dostępne zwolnienia z VAT

Dostawa niezabudowanego gruntu

(Art. 43 ust. 1 pkt 9 ustawy o VAT)

- ✓ grunty rolne, leśne oraz inne niezabudowane
- ✓ nie są przeznaczone pod zabudowę zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (MPZP) lub decyzją o warunkach zabudowy

Dla gruntów budowlanych lub przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje **stawka VAT 23%**.

Zakup i sprzedaż nieruchomości - odliczenie VAT

**Związek z działalnością
opodatkowaną!**

**Sprzedaż zwolniona z VAT => ryzyko
korekty uprzednio odliczonego VAT**

Dostępne zwolnienia z VAT

Zwolnienie z VAT

≠

**Transakcja nie podlega
opodatkowaniu VAT**

Sprzedaż zabudowanych nieruchomości komercyjnych

Ryzyko (lub szansa?) klasyfikacji nieruchomości jako
zorganizowanej części przedsiębiorstwa (ZCP)

Handel nieruchomościami

VAT czy PCC?

VAT czy PCC – jaki podatek przy sprzedaży / zakupie nieruchomości?

VAT

- Podatnikiem jest sprzedający
- Stawka 8% lub 23%
- Kupujący może odliczyć VAT naliczony, o ile ma do tego prawo
- Brak PCC

PCC

- Podatnikiem jest kupujący
- Stawka 2% lub 6%
- Transakcja **nie podlega VAT** lub jest zwolniona z VAT
- Zwolnienie - pierwsze mieszkanie

Przepisy „anty-flippingowe”

6% PCC

- zakup 6. lub więcej lokali
- lokale mieszkalne
- zlokalizowane na jednej nieruchomości gruntowej
- **sprzedaż lokali jest opodatkowana podatkiem VAT**

**Dziękuję za uwagę
i zapraszam do kontaktu!**

Paweł K. Kamiński
doradca podatkowy

KAMIŃSKI | doradztwo podatkowe

+48 570 750 108

biuro@kaminski-tax.pl

www.kaminski-tax.pl

www.badania-rozwoj.pl

@TwojDoradcaPodatkowy

