

Nie zapłacisz ani grosza podatku, gdy sprzedajesz mieszkanie po 5 latach (lub później) od jego kupna. Pamiętaj jednak - dla urzędu skarbowego ważny jest rok kalendarzowy. Obojętnie w którym miesiącu kupiłeś mieszkanie. Jego sprzedaż będzie wolna od podatku dopiero, gdy upłynie co najmniej 5 lat od zakończenia roku, w którym dokonałeś transakcji.

W 2012 roku mogą wreszcie odetchnąć osoby, które kupiły mieszkanie przed końcem 2006 i chcą go sprzedać. Jeszcze w ubiegłym roku musiały od przychodu, czyli całej kwoty uzyskanej z transakcji, płacić 10 procent podatku. Teraz nie zapłacą.



MICHAŁ BARANOWSKI

Jak bez podatku sprzedać mieszkanie

Jeżeli nie chcesz czekać ze sprzedażą mieszkania 5 lat od jego kupna, wówczas czeka cię obowiązkowy podatek od nieruchomości - 19 procent dochodu. Można go uniknąć lub zmniejszyć korzystając z ulg. Ich rodzaj i wysokość zależy od daty kupna sprzedawanej nieruchomości. Inaczej rozliczamy podatek od mieszkań kupionych w 2007 i 2008 roku, a inaczej po 1 stycznia 2009 roku.

Gdy sprzedajesz mieszkanie kupione w 2007 lub 2008 roku

Podatek płacisz od dochodu. Obliczysz go, gdy od kwoty uzyskanej

ze sprzedaży mieszkania odejmiesz koszty uzyskania czyli koszt jego wcześniejszego kupna, opłaty notarialne, cenę ogłoszeń, usług pośrednika itp.

Koszty uzyskania możesz podnieść o udokumentowane (rachunkami) nakłady, które poniosłeś na zwiększenie wartości mieszkania, gdy należało do ciebie (np. remont, rozbudowa, wymiana okien itp).

Jeżeli sprzedawane mieszkanie otrzymałeś w spadku lub darowiźnie, do kosztów uzyskania przychodu zaliczasz kwotę zapłaconego podatku od spadków i darowizn oraz udokumentowane nakłady, które zwiększy-

ły wartość nieruchomości, gdy byłeś właścicielem mieszkania.

Podatek należy zapłacić w terminie złożenia zeznania za rok podatkowy, w którym doszło do sprzedaży. Obliczony podatek należy wykazać w jednym z trzech (zależnie od sposobu rozliczania rocznego podatku) formularzy zeznań rocznych: PIT-36, PIT-36L lub PIT-38.

Nie zapłacisz podatku, gdy skorzystasz z ulgi meldunkowej, czyli byłeś zameldowany w sprzedawanym mieszkaniu na pobyt stały co najmniej 12 miesięcy przed datą sprzedaży.

dokończenie s. 21

UWAGA! Możesz z tego skorzystać jeżeli we właściwym urzędzie skarbowym złożysz oświadczenie, że spełniasz warunki do zwolnienia. Oświadczenie to musisz złożyć razem z rocznym rozliczeniem podatku za rok, w którym sprzedałeś mieszkanie.

lokalu mieszkalnego,
➤ spłata kredytu wraz z odsetkami (także kredytu refinansowego i konsolidacyjnego) zaciągniętych na sfinansowanie własnych potrzeb mieszkaniowych (nie ma znaczenia, czy kredyt został zaciągnięty na sprzedaną nieruchomość czy też na inną inwestycję mieszkaniową, która służyła zaspoko-

nieruchomości wydasz na własne cele mieszkaniowe.

Po zakończeniu roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż, składasz zeznanie roczne (PIT-39), w którym wykazujesz:

➤ dochody uzyskane w roku podatkowym ze sprzedaży mieszkania i należ-



Jak bez podatku sprzedać mieszkanie

Gdy sprzedajesz mieszkanie kupione po 1 stycznia 2009 roku

Podatek rozliczasz identycznie jak w przypadku sprzedaży mieszkań kupionych w latach 2007-2008, ale... nie możesz skorzystać z ulgi meldunkowej. Zastąpiła ją ulga mieszkaniowa. O wiele bardziej skomplikowana od poprzedniczki.

Ulga mieszkaniowa - wolne od opodatkowania są dochody ze sprzedaży mieszkania, które w ciągu 2 lat (licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż) wydasz na własne cele mieszkaniowe. Wydatki muszą być udokumentowane.

Wydatki na własne cele mieszkaniowe:

- kupno budynku mieszkalnego,
- kupno spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
- kupno gruntu pod budowę budynku mieszkalnego,
- budowa, adaptacja oraz remont własnego budynku mieszkalnego bądź

jeniu własnych potrzeb mieszkaniowych); dotyczy to kredytu zaciągniętego przed dniem uzyskania przychodu ze sprzedaży mieszkania,

➤ spłata kredytu hipotecznego zaciągniętego przed 1 stycznia 2009 roku.

UWAGA! Wydatki na własne cele mieszkaniowe mogą być ponoszone poza granicami Polski, tj. w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej. Warunkiem jest jednak istnienie podstawy prawnej (wynikającej z umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub innych ratyfikowanych umów międzynarodowych, których stroną jest Rzeczpospolita Polska) do uzyskania przez organ podatkowy informacji podatkowych od organu podatkowego państwa, na którego terytorium podatnik ponosi wydatki na cele mieszkaniowe.

UWAGA! Aby skorzystać ze zwolnienia, nie musisz składać oświadczenia, że przychód uzyskany ze sprzedaży

ny podatek od dochodu, gdy nie korzystasz z ulgi mieszkaniowej, lub

➤ dochody zwolnione z podatku ze względu na ulgę mieszkaniową.

Zeznanie obejmuje dochody zwolnione z opodatkowania niezależnie od tego, czy wydatki na cele mieszkaniowe zostały już poniesione w okresie od dnia sprzedaży do dnia złożenia zeznania, czy też będą poniesione dopiero po złożeniu zeznania.

Jeżeli w zeznaniu podatkowym wykażesz dochody zwolnione z opodatkowania, a w ciągu 2 lat nie wydasz pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży mieszkania na cele mieszkaniowe określone w ustawie, wówczas musisz złożyć korektę 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 uzyskany został przychód ze sprzedaży, do dnia zapłaty podatku włącznie.