

Jak sprzedać mieszkanie bez podatku



Od 1 stycznia 2015 roku podatku od sprzedaży mieszkania nie płacą osoby, które kupiły go (odziedziczyły, otrzymały w darowiźnie) w 2009 roku lub wcześniej. Dla fiskusa liczy się rok kalendarzowy. Pięcioletni termin jest naliczany od końca roku, w którym mieszkanie zostało kupione. Właściciele z krótszym stażem, którzy zdecydują się sprzedać lokum, muszą oddać fiskusowi aż 19 procent zysku z transakcji. W tym wypadku zysk to różnica między ceną sprzedaży i kosztami uzyskania, czyli...

KOSZTY UZYSKANIA

- wynagrodzenie dla pośrednika, notariusza i rzeczoznawcy (zarówno przy kupnie jak i sprzedaży danej nieruchomości),
- podatek od czynności cywilnoprawnych, opłaty sądowe,
- suma udokumentowanych nakładów, które powiększyły wartość lokalu (np. wydatki związane z remontem),
- podatek od spadków i darowizn (jego wysokość to proporcjonalna część udziału mieszkania w całości otrzymanego majątku),
- kupno nowego lokum,
- spłata kredytu hipotecznego.

UWAGA!



PAMIĘTAJ

Koszty poniesione przy kupnie mieszkania, które sprzedajesz, musisz zwaloryzować o inflację odnotowaną pomiędzy rokiem kupna i sprzedaży mieszkania. Wskaźniki inflacyjne znajdziesz w Monitorze Polskim.

Fiskus uzna kupno nowego mieszkania jako koszty obniżające podatek, gdy kupisz je przed upływem dwóch lat od końca roku, w którym nastąpiła sprzedaż lokalu. Kwotę przeznaczoną na potrzeby mieszkaniowe wpisujesz w formularzu PIT-39 i składasz we właściwym urzędzie skarbowym (w roku sprzedaży). Osoby, które mimo wcześniejszej deklaracji, nie przeznaczą środków objętych ulgą na cele mieszkaniowe, będą musiały zapłacić zaległy podatek wraz z odsetkami od zaległości podatkowych.

Dla fiskusa liczą się tylko udokumentowane koszty, czyli potwierdzone rachunkami, fakturami oraz sądowymi i urzędowymi decyzjami.

Podatku od sprzedaży lokalu nie można obniżyć o zapłacone odsetki od kredytu hipotecznego. Według Naczelnego Sądu Administracyjnego (wyrok z 20 czerwca 2013 roku, sygn. II FSK 2218/11) sprzedawca mieszkania w rozliczeniu podatkowym nie powinien brać pod uwagę zapłaconych odsetek od kredytu hipotecznego. Taką wykładnię przepisów potwierdziło Ministerstwo Finansów (interpretacja MF z 25 października 2013 roku, nr DD2/033/65/KBF/10/PK-104/RD-112278).