

Przy zamianie nieruchomości obowiązują niemal identyczne zasady obliczania podatku jak przy sprzedaży, i to indywidualnie dla każdej ze stron uczestniczących w transakcji. Przychodem z odpłatnego zbycia w drodze zamiany nieruchomości u każdej ze stron umowy przenoszącej własność jest wartość nieruchomości, rzeczy lub prawa zbywanego w drodze zamiany. Oznacza to, że każda ze stron umowy zamiany ma przychód w wysokości wartości zbywanej przez siebie nieruchomości. Wartość tę określa się w umowie, jednak urząd skarbowy może ją skorygować – na takich samych zasadach, na jakich ma prawo skorygować cenę sprzedaży nieruchomości. W przypadku zamiany z zyskiem (nieruchomość mniej warta na więcej wartą) większy podatek dochodowy zapłaci zbywający nieruchomość o wyższej wartości.

Wysokość podatku przy zamianie nieruchomości zależy od okresu, w którym nieruchomość została nabyta. Może się więc zdarzyć, że każdy z uczestników zamiany zapłaci inny podatek, obliczony według różnych stawek podatkowych lub skorzysta z innego zwolnienia.

Przepisy

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, źródłem przychodów jest odpłatne zbycie 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 występuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło ich nabycie lub wybudowanie.

Podatek od zamiany mieszkania

Art. 19 ust. 2 ustawy wskazuje, że przychodem z odpłatnego zbycia w drodze zamiany nieruchomości lub praw majątkowych o których mowa wyżej, u każdej ze stron umowy przenoszącej własność jest wartość nieruchomości, rzeczy lub prawa zbywanego w drodze zamiany. Dodatkowo, przytoczony wyżej art. 10 ust. 1 pkt 8 wskazuje, że w przypadku zamiany 5 - letni okres odnosi się do każdej z osób dokonującej zamiany.

5 lat - bez podatku

Każdy, kto zamienia mieszkanie, które kupił co najmniej 5 lat przed transakcją, nie płaci z tego tytułu podatku. To generalna zasada, jaka obecnie jeszcze obowiązuje i bardzo korzystna dla podatników. Jeżeli wszyscy uczestnicy zamieniają mieszkania, które należą do nich 5 lat lub dłużej (liczy się data z aktu notarialnego), nikt nie płaci podatku dochodowego od transakcji.

Uwaga! Jeżeli ktoś z uczestników zamiany ma mieszkanie krócej, wówczas podlega innym przepisom podatkowym (ale tylko on, nie dotyczy to pozostałych uczestników transakcji).

Przykład

Pani Kasia jest właścicielką kawalerki od 7 lat i postanowiła zamienić ją na 2-pokojowe mieszkanie Pani Marysi, która kupiła go 4 lata temu. W takim wypadku całkowite zwolnienie podatkowe od zamiany mieszkań przysługuje tylko pani Kasi. Pani Marysia podlega innym przepisom.

10 procent od przychodu

Osoba zamieniająca mieszkanie na inne mieszkanie, którego właścicielem została przed końcem 2006 r., podlega przepisom podatkowym ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w brzmieniu obowiązującym przed 1 stycznia 2007 r. Dzięki temu przysługuje jej ulga okre-

ślona w art. 21 ust. 1 pkt 32a ustawy w brzmieniu obowiązującym do końca 2006 r. i nie zapłaci podatku gdy zamiana dotyczy:

- budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu,
- spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w tych prawach,
- gruntów, udziału w gruncie, albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z budynkiem lub lokalem wymienionym w pkt. a.

Przedmiotem zamiany mogą być wyłącznie znajdujące się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej nieruchomości i prawa wymienione w/w, które nie są przeznaczone na cele rekreacyjne.

Zbawienny meldunek

Zamieniając mieszkanie kupione w latach 2007-2008, musimy się liczyć z obowiązkiem zapłacenia 19-procentowego podatku od dochodu, czyli różnicy między mieszkaniem droższym i tańszym. I to bez względu na to, kiedy go zamienimy. Jeżeli różnica wartości zamienianych lokali to 100.000,00 zł, wówczas fisku-

sowi będziemy musieli oddać 19.000,00 zł. Jak zaoszczędzić te pieniądze zgodnie z przepisami? Wystarczy być zameldowanym w zamienianym mieszkaniu co najmniej 12 miesięcy przed transakcją. Uwaga! Jeżeli zabraknie chociaż jednego dnia, wówczas fiskus nie uzna ulgi.

2009

Jeżeli chcemy zamienić mieszkanie kupione 1 stycznia 2009 i później, wówczas podlegamy innym przepisom podatkowym. Każdy uczestnik transakcji musi zapłacić 19-procentowy podatek od dochodu, ale... może skorzystać z takich samych ulg, jak w przypadku nabycia nieruchomości w latach 2007-2008. Jednak wówczas zwolnienie z podatku przysługiwało tylko wtedy, gdy za-

mienialiśmy własne mieszkanie na inne, znajdujące się na terenie Polski. Teraz skorzystamy z ulgi także, gdy zamienimy lokum na inny, znajdujący się w krajach Unii Europejskiej, Europejskiego Obszaru Gospodarczego i w Szwajcarii. Nadal nie dotyczy to nieruchomości przeznaczonej na cele rekreacyjne.