



Ministerstwo  
Finansów



Ministerstwo Finansów  
ul. Świętokrzyska 12  
00-916 Warszawa

[www.mf.gov.pl](http://www.mf.gov.pl)

**Opodatkowanie  
przychodu (dochodu)  
z odpłatnego zbycia  
nieruchomości**

## **Opodatkowanie przychodu (dochodu) z odpłatnego zbycia nieruchomości\***

Podatek dochodowy od osób fizycznych (zwany dalej PIT) płaci się w przypadku: uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia 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 następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie.

### **ZASADY ROZLICZEŃ PODATKU DOCHODOWEGO Z ODPLATNEGO ZBYCIA NIERUCHOMOŚCI**

Zasady rozliczenia, wysokość opodatkowania i możliwość skorzystania z ulg podatkowych przy odpłatnym zbyciu nieruchomości i praw majątkowych zależą od daty nabycia (wybudowania) zbywanej nieruchomości lub prawa majątkowego. To skutek dwóch zmian przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Pierwsza zmiana weszła w życie 1 stycznia 2007 r., druga obowiązuje od 1 stycznia 2009 r.

---

\* Stan prawny na dzień 1 stycznia 2012 r.

Data nabycia (wybudowania) zbywanych odpłatnie nieruchomości i praw majątkowych	do końca 2006 r.	w okresie od 1 stycznia 2007 r. do 31 grudnia 2008 r.	od 1 stycznia 2009 r.
Do opodatkowania	przychód	dochód (przychód — koszty)	dochód (przychód — koszty)
Podatek	10% przychodu	19% dochodu	19% dochodu
Ulgi i zwolnienia <sup>1</sup>	- tzw. ulga mieszkaniowa <sup>2</sup> - zwolnienie przychodu, jeżeli nabycie nastąpiło w drodze spadku lub darowizny <sup>3</sup>	tzw. ulga meldunkowa <sup>4</sup>	tzw. ulga mieszkaniowa (nowa) <sup>5</sup>

## I. NIERUCHOMOŚCI NABYTE LUB WYBUDOWANE DO 31 GRUDNIA 2006 R.

### Jak obliczyć i zapłacić podatek PIT?

Opodatkowaniu podlega przychód uzyskany z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych według stawki 10%. Należność z odpłatnego zbycia - cenę, można pomniejszyć jedynie o poniesione przez podatnika koszty związane z odpłatnym zbyciem, np. opłaty notarialne.

#### UWAGA!

Nie można pomniejszyć przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych o koszty uzyskania przychodu, tj. koszty nabycia zbywanej nieruchomości lub prawa majątkowego (np. wydatki na nabycie lub wybudowanie).

Podatek PIT należy wpłacić bez wezwania w terminie 14 dni od dnia dokonania odpłatnego zbycia na rachunek urzędu skarbowego właściwego według miejsca zamieszkania podatnika.

W terminie płatności podatku należy złożyć deklarację (PIT-23), w której wykazuje się kwotę osiągniętego przychodu, koszty związane ze zbyciem i obliczoną kwotę podatku PIT.

### Zwolnienia i ulgi

Przy odpłatnym zbyciu nieruchomości i praw majątkowych możemy skorzystać z tzw. ulgi mieszkaniowej. Wolny od podatku PIT będzie przychód uzyskany ze sprzedaży nieruchomości i praw majątkowych, w części w jakiej wydatkowany zostanie na własne cele mieszkaniowe, m.in. na nabycie budynku mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, gruntu pod budowę budynku mieszkalnego, na budowę, rozbudowę albo remont lub modernizację własnego budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego, na spłatę kredytu lub pożyczki mieszkaniowej.

### Jak skorzystać z ulgi mieszkaniowej?

Aby skorzystać z tej ulgi, należy:

- w ciągu 14 dni od dnia sprzedaży złożyć we właściwym urzędzie skarbowym oświadczenie, że przychód uzyskany ze sprzedaży nieruchomości lub praw majątkowych wydatkowany będzie w ciągu 2 lat na własne cele mieszkaniowe, oraz
- wydatki na własne cele mieszkaniowe ponieść nie później niż w okresie 2 lat od dnia sprzedaży.

#### UWAGA!

Jeżeli w okresie 2 lat od dnia sprzedaży wydatki nie zostaną poniesione albo będą niższe niż deklarowane, wówczas podatek PIT należy wpłacić najpóźniej

następnego dnia po upływie 2 lat wraz z odsetkami naliczanymi od terminu płatności (tj. po upływie 14 dni od dnia sprzedaży) do dnia, w którym upłynęły 2 lata, licząc od dnia sprzedaży - w wysokości połowy odsetek za zwłokę pobieranych od zaległości podatkowych.

W przypadku niedotrzymania powyższego terminu zapłaty, należy dodatkowo naliczyć odsetki począwszy od następnego dnia po upływie 2 lat, licząc od dnia sprzedaży, aż do dnia zapłaty - w pełnej wysokości odsetek za zwłokę pobieranych od zaległości podatkowych.

#### **Przykład**

*Pan A sprzedał 31 stycznia 2011 r. działkę za 200 tys. zł<sup>6</sup>, którą kupił w grudniu 2006 r. W terminie płatności podatku, czyli 14 lutego 2011 r., Pan A złożył oświadczenie, że cały przychód przeznaczy na zakup mieszkania. Okres 2 lat kończy się 31 stycznia 2013 r. W 2011 r. Pan A kupił mieszkanie za 150 tys. zł, czyli do wydatkowania pozostaje 50 tys. zł. Jeżeli do końca stycznia 2013 r. Pan A nie wydatkuje tych 50 tys., to będą one podlegały opodatkowaniu a obliczony podatek PIT powinien zapłacić najpóźniej 1 lutego 2013 r. wraz z odsetkami w wysokości połowy odsetek za zwłokę pobieranych od zaległości podatkowych, liczonych od 15 lutego 2011 r. do 1 lutego 2013 r. Jeżeli Pan A podatek PIT zapłaci np. 28 lutego 2013 r., to oprócz odsetek naliczonych do 1 lutego będzie musiał także zapłacić odsetki za zwłokę pobierane od zaległości podatkowych, naliczone od 2 lutego 2013 r. do dnia zapłaty łącznie.*

#### **UWAGA!**

Jeżeli zbywane nieruchomości i prawa majątkowe zostały nabyte do końca 2006 r. w drodze spadku lub darowizny, wówczas przychód z odpłatnego zbycia tych nieruchomości i praw majątkowych w całości jest zwolniony z opodatkowania podatkiem PIT.

#### **Przykład**

*W 2006 r. Pan A dokonał darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na rzecz swojej córki. Mieszkanie to córka sprzedała w 2011 r., i pomimo że nie upłynął jeszcze 5-letni okres, to uzyskany z odpłatnego zbycia przychód nie podlega opodatkowaniu PIT.*

## **II. NIERUCHOMOŚCI NABYTE LUB WYBUDOWANE W OKRESIE OD 1 STYCZNIA 2007 R. DO 31 GRUDNIA 2008 R.**

Od 1 stycznia 2007 r. wprowadzono nowe zasady opodatkowania dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, nabytych lub wybudowanych po 31 grudnia 2006 r., oraz wprowadzono nowe zwolnienie z opodatkowania przychodów na podstawie tzw. ulgi meldunkowej.

#### **Opodatkowany dochód**

Według nowych zasad podatek PIT obliczany jest od dochodu. Oznacza to, że przychód<sup>6</sup> uzyskany z odpłatnego zbycia pomniejszany jest o koszty uzyskania przychodu tj. o udokumentowane koszty nabycia lub udokumentowane koszty wytworzenia (wybudowania). Koszty te mogą być powiększone o udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość nieruchomości i praw majątkowych, poniesione w czasie ich posiadania.

W przypadku nabycia nieruchomości w drodze spadku lub darowizny, do kosztów uzyskania przychodu zaliczamy kwotę zapłaconego podatku od spadków i darowizn w takiej części, w jakiej wartość zbywanej nieruchomości lub prawa majątkowego przyjęta do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn odpowiada łącznej wartości rzeczy i praw majątkowych przyjętej do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn oraz udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość nieruchomości i praw majątkowych, poniesione w czasie ich posiadania.

#### UWAGA!

Wysokość poniesionych nakładów ustala się na podstawie faktur VAT oraz dokumentów stwierdzających poniesienie opłat administracyjnych.

#### Jak obliczyć i zapłacić podatek PIT?

Podatek wynosi 19% osiągniętego dochodu stanowiącego różnicę pomiędzy przychodem<sup>6</sup> z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych a kosztami uzyskania przychodu, powiększoną o sumę odpisów amortyzacyjnych dokonanych od zbywanych nieruchomości lub praw. Podatek należy zapłacić w terminie złożenia zeznania za rok podatkowy, w którym nastąpiło odpłatne zbycie. Dla rozliczenia podatku nie ma odrębnego formularza. Obliczony podatek należy wykazać w jednym z trzech formularzy zeznań rocznych: PIT-36, PIT-36L lub PIT-38.

#### UWAGA!

W jednym z wymienionych zeznań należy wykazać wyłącznie obliczony podatek PIT do zapłaty z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych.

#### Ulga meldunkowa

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych stanowi, że wolne od podatku PIT są przychody uzyskane z odpłatnego zbycia budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego, jeżeli podatnik był zameldowany w tym budynku lub lokalu na pobyt stały przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy przed datą zbycia.

#### Jak skorzystać z ulgi meldunkowej?

Ze zwolnienia tego zbywca może skorzystać pod warunkiem, że był zameldowany w zbywanym lokalu lub budyn-

ku mieszkalnym przez 12 miesięcy i we właściwym urzędzie skarbowym złoży oświadczenie, że spełnia warunki do zwolnienia. Oświadczenie to należy złożyć w terminie złożenia zeznania za rok podatkowy, w którym nastąpiło zbycie.

#### UWAGA!

Warunek 12-miesięcznego zameldowania na pobyt stały pod oznaczonym adresem domu mieszkalnego lub lokalu musi być spełniony zanim nastąpi czynność odpłatnego zbycia.

### III. NIERUCHOMOŚCI NABYTE LUB WYBUDOWANE OD 1 STYCZNIA 2009 R.

Od 1 stycznia 2009 r. wprowadzono nowe zwolnienie tzw. ulgę mieszkaniową, a zlikwidowana została tzw. ulga meldunkowa. Bez zmian natomiast pozostały regulacje dotyczące zasad ustalania dochodu oraz wysokość podatku PIT (19% dochodu).

#### Nowa ulga mieszkaniowa

Wolne od opodatkowania PIT są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli poczynawszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie 2 lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości lub tego prawa majątkowego został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe; udokumentowane wydatki poniesione na te cele uwzględnia się do wysokości przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych.

## UWAGA!

Aby skorzystać z nowego zwolnienia, nie trzeba składać oświadczenia, że przychód uzyskany ze sprzedaży nieruchomości lub praw majątkowych wydatkowany będzie na własne cele mieszkaniowe.

### Jak obliczyć dochód zwolniony z opodatkowania?

Dochód (przychód<sup>6</sup> - koszty uzyskania przychodów) x wydatki na cele mieszkaniowe

\_\_\_\_\_ = Dochód zwolniony  
Przychód<sup>6</sup> z odpłatnego zbycia

#### Przykład

Przychód z odpłatnego zbycia	200 000 zł
Koszty uzyskania przychodu	150 000 zł
Dochód	50 000 zł
Wydatki na cele mieszkaniowe	180 000 zł
Dochód podlegający zwolnieniu	
$50\,000\text{ zł} \times 180\,000\text{ zł} / 200\,000\text{ zł} =$	45 000 zł
Do opodatkowania pozostaje dochód w kwocie	5000 zł

Jeżeli przychód z odpłatnego zbycia w całości zostanie przeznaczony na własne cele mieszkaniowe, uzyskany z tego tytułu dochód będzie w całości zwolniony od podatku PIT.

#### Przykład

Przychód z odpłatnego zbycia	200 000 zł
Koszty uzyskania przychodu	150 000 zł
Dochód	50 000 zł
Wydatki na cele mieszkaniowe	200 000 zł
Dochód podlegający zwolnieniu	
$50\,000\text{ zł} \times 200\,000\text{ zł} / 200\,000\text{ zł} =$	50 000 zł
Do opodatkowania	0 zł

### Wydatki na własne cele mieszkaniowe

Do wydatków na własne cele mieszkaniowe zalicza się m.in. wydatki na: nabycie budynku mieszkalnego, nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego, a także na budowę, adaptację czy też remont własnego budynku mieszkalnego bądź lokalu mieszkalnego. Za wydatki na własne cele mieszkaniowe uznaje się też wydatki na spłatę kredytu wraz z odsetkami, w tym także tzw. kredytu refinansowego i konsolidacyjnego, zaciągniętych na sfinansowanie własnych potrzeb mieszkaniowych. Przy czym nie ma znaczenia, czy kredyt został zaciągnięty na zbywaną nieruchomość lub prawo majątkowe, czy też na inną inwestycję mieszkaniową, która służyła zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych. Warunkiem jest, by kredyt był zaciągnięty przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia.

Nowym zwolnieniem objęte są także wydatki na spłatę kredytu zaciągniętego przed 1 stycznia 2009 r.

#### Przykład

Pan B w grudniu 2008 r. nabył mieszkanie własnościowe, sfinansowane w całości kredytem bankowym. W maju 2012 r. Pan B otrzymał w darowiźnie działkę, którą zamierza sprzedać w tym samym roku. Przychód z odpłatnego zbycia tej działki będzie więc podlegał opodatkowaniu, gdyż zbycie nastąpi przed upływem 5 lat. Jeżeli jednak uzyskane środki ze sprzedaży działki Pan B przeznaczy na spłatę kredytu mieszkaniowego, wówczas nie będzie zobowiązany do zapłaty podatku PIT.

## UWAGA!

Wydatki na własne cele mieszkaniowe mogą być ponoszone poza granicami kraju, 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.

### **Zeżnanie roczne PIT-39**

Po zakończeniu roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, w terminie do 30 kwietnia należy złożyć zeżnanie roczne (PIT-39), w którym wykazuje się:

- 1) dochody uzyskane w roku podatkowym z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych i należny podatek PIT od dochodu, do którego nie ma zastosowania ulga mieszkaniowa, lub
- 2) dochody zwolnione z podatku PIT ze względu na ulgę mieszkaniową.

Zeżnanie obejmuje dochody zwolnione z opodatkowania PIT niezależnie od tego, czy wydatki na cele mieszkaniowe zostały już poniesione w okresie od dnia odpłatnego zbycia do dnia złożenia zeżnania, czy też będą poniesione dopiero po złożeniu zeżnania – tj. w okresie 2 lat licząc od końca roku podatkowego, w którym uzyskany był przychód.

#### *Przykład I*

*(cały dochód zwolniony z opodatkowania PIT)*

*Pan B w czerwcu 2012 r. uzyskał dochód ze sprzedaży nieruchomości (nabytej w spadku w styczniu 2012 r.) w wysokości 300 tys. zł. W grudniu 2012 r. Pan B wydał 100 tys. zł na zakup gruntu pod budowę własnego budynku mieszkalnego. Pozostałe środki planuje przeznaczyć na budowę, którą rozpocznie jesienią 2013 r., a zakończy do 31 grudnia 2014 r. W kwietniu 2013 r. Pan B składa zeżnanie PIT - 39 za 2012 r., w którym wykazuje cały dochód ze sprze-*

*daży, tj. 300 tys. zł, jako dochód zwolniony z opodatkowania PIT, pomimo, że tylko część wydatków poniosł w 2012 r., zaś pozostałe wydatki planuje ponieść po dacie złożenia zeżnania.*

#### *Przykład II*

*(część dochodu zwolniona z opodatkowania)*

*Pan B w czerwcu 2012 r. sprzedał nieruchomość za 200 tys. zł, którą nabył w grudniu 2011 r. za 150 tys. zł. W grudniu 2012 r. Pan B wydał 80 tys. zł na zakup gruntu pod budowę własnego budynku mieszkalnego. Ponadto planuje, że w listopadzie 2013 r. przeznaczy 100 tys. zł na budowę domu.*

*W kwietniu 2013 r. Pan B składa zeżnanie PIT-39 za 2012 r., w którym wykazuje dochód do opodatkowania w wysokości 5 tys. zł i oblicza od niego podatek PIT (19%) oraz dochód zwolniony z opodatkowania w wysokości 45 tys. zł.*

*Rozliczenie:*

Przychód z odpłatnego zbycia - czerwiec 2012 r.	200 000 zł
Koszty uzyskania przychodu	150 000 zł
Dochód	50 000 zł
Wydatki na cele mieszkaniowe (80 000 - grudzień 2012 r., 100 000 - listopad 2013 r.)	180 000 zł
Dochód podlegający zwolnieniu $50\,000\text{ zł} \times 180\,000\text{ zł} / 200\,000\text{ zł} =$	45 000 zł
Do opodatkowania pozostaje dochód w kwocie	5 000 zł

### **Korekta zeżnania PIT-39**

Jeżeli w złożonym zeżnaniu zostały wykazane dochody zwolnione z opodatkowania, a nie zostały wypełnione warunki zwolnienia określone w ustawie PIT, np. w ustawowym terminie, tj. w okresie 2 lat, nie zostały wydatkowane uzyskane z odpłatnego zbycia środki lub wydatkowane były na cele inne niż mieszkaniowe określone w ustawie, wówczas należy złożyć korektę tego zeżnania i zapłacić podatek PIT wraz z odsetkami za zwłokę. Odsetki nalicza-

ne są od następnego dnia po upływie terminu płatności, tj. po upływie terminu do złożenia zeznania za rok podatkowy, w którym uzyskany został przychód z odpłatnego zbycia, do dnia zapłaty podatku włącznie, w wysokości odsetek pobieranych od zaległości podatkowych.

---

<sup>1</sup> Ulgi i zwolnienia zostały opisane w dalszej części broszury.

<sup>2</sup> art. 21 ust. 1 pkt 32 lit. a) i e) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych - w brzmieniu obowiązującym do 31 grudnia 2006 r.

<sup>3</sup> art. 21 ust. 1 pkt 32 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych - w brzmieniu obowiązującym do 31 grudnia 2006 r.

<sup>4</sup> art. 21 ust. 1 pkt 126 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych - w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2007 r.

<sup>5</sup> art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych - w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2009 r.

<sup>6</sup> Jest to przychód już pomniejszony o koszty odpłatnego zbycia. Zgodnie z art. 19 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia, np. opłaty notarialne, koszty pośrednictwa.



### Podstawa prawna:

Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2010 r. Nr 51, poz. 307, z późn. zm.).

BROSZURA MA CHARAKTER INFORMACYJNY  
I NIE STANOWI WYKŁADNI PRAWA





**Administracja  
Podatkowa**



**Z telefonu stacjonarnego**  
tel. 801 055 055

**Z telefonu komórkowego**  
tel. 22 330 03 30

Czynna od poniedziałku do piątku  
w godzinach 7.00-18.00

**Składanie deklaracji drogą elektroniczną**  
[www.e-deklaracje.gov.pl](http://www.e-deklaracje.gov.pl)