

Opodatkowanie odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych przez osoby prowadzące działalność gospodarczą

Zbycie nieruchomości wykorzystywanych przez osobę fizyczną w ramach prowadzonej przez nią działalności gospodarczej lub przy prowadzeniu działów specjalnych produkcji rolnej, co do zasady, uznaje się za wykonywane przez tą osobę w ramach działalności gospodarczej. Oznacza to, że uzyskany ze zbycia przychód uwzględnia się w rozliczeniu podatkowym na zasadach właściwych dla przychodów uzyskiwanych z działalności gospodarczej.

Przychód z działalności gospodarczej

Przychodem z działalności gospodarczej są przychody z odpłatnego zbycia wykorzystywanych na potrzeby związane z działalnością gospodarczą składników majątku będących środkami trwałymi albo wartościami niematerialnymi i prawnymi podlegającymi ujęciu w ewidencji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych – w tym budynków i lokali będących odrębną własnością – w tym także przychody z odpłatnego zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego lub udziału w takim prawie, które nie podlegają ujęciu w ewidencji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych. Przychód uzyskany ze sprzedaży uwzględnia się w rozliczeniu na zasadach, które podatnik wybrał dla opodatkowania prowadzonej przez niego działalności (np. podatek według skali albo liniowy 19%).

W przypadku podatników rozliczających podatek według skali podatkowej, jak i tych którzy wybrali opodatkowanie podatkiem liniowym, opodatkowaniu podlega dochód uzyskany ze sprzedaży nieruchomości. Dochodem lub stratą z odpłatnego zbycia omawianych składników majątku jest różnica między przychodem z odpłatnego zbycia a:

- wartością początkową wykazaną w ewidencji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, powiększona o sumę dokonanych odpisów amortyzacyjnych;
- wartością wynikającą z dokumentu stwierdzającego nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego lub udziału w takim prawie, którego wartość początkową dla celów dokonywania odpisów amortyzacyjnych ustalono w sposób uproszczony, tj. zgodnie z art. 22g ust. 10 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, powiększona o sumę dokonanych odpisów amortyzacyjnych.

Przychód ze zbycia nieruchomości i praw majątkowych

W świetle art. 14 ust. 2c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych do przychodów z działalności gospodarczej nie zalicza się przychodów z odpłatnego zbycia wykorzystywanych na potrzeby związane z działalnością gospodarczą oraz przy prowadzeniu działów specjalnych produkcji rolnej:

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

W takim przypadku stosuje się ogólne zasady związane z opodatkowaniem zbycia nieruchomości. Zasady te będą zmieniały się w zależności od tego, w którym roku podatnik nabył nieruchomość.

Przychodem z działalności gospodarczej nie jest również zbycie nieruchomości, jeżeli przed zbyciem zostały one wycofane z działalności gospodarczej, a między pierwszym dniem miesiąca następującego po miesiącu, w którym składniki majątku zostały wycofane z działalności i dniem ich odpłatnego zbycia, upłynęło 6 lat.

Uwaga: Jeżeli nieruchomość została wycofana z działalności gospodarczej, a między pierwszym dniem miesiąca następującego po miesiącu, w którym składniki majątku zostały wycofane z działalności i dniem ich odpłatnego zbycia, nie upłynęło 6 lat, wówczas przychód będzie uwzględniony w rozliczeniu podatkowym na zasadach właściwych dla działalności gospodarczej.