



Ministerstwo  
Finansów



Ministerstwo Finansów  
ul. Świętokrzyska 12  
00-916 Warszawa

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

**Opodatkowanie  
dochodu z odpłatnego  
zbycia nieruchomości**



## Opodatkowanie 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.



### UWAGA!

Okres 5 lat liczy się od końca roku podatkowego, w którym zbywana nieruchomość została nabyta.

### Przykład.

Jeżeli nieruchomość została zakupiona w lutym 2009 roku, to okres 5 lat zaczynamy liczyć od stycznia następnego roku, czyli od stycznia 2010 r. Okres 5 lat upłynie więc po 31 grudnia 2014 r.

### UWAGA!

Zbycie w 2015 roku nieruchomości, która została nabyta przed 1 stycznia 2010 roku, nie podlega opodatkowaniu podatkiem PIT.

---

\*Stan prawny na dzień 1 stycznia 2015 r.

## ZASADY OPODATKOWANIA

### **Opodatkowany dochód**

Podatek PIT obliczany jest od dochodu. Oznacza to, że przychód uzyskany z odpłatnego zbycia pomniejszony o koszty odpłatnego zbycia<sup>1</sup>, pomniejsza się także o koszty uzyskania przychodu.

Do kosztów uzyskania przychodów zalicza się koszty nabycia oraz koszty wytworzenia (wybudowania) zbywanej nieruchomości lub prawa majątkowego (np. prawa wieczystego użytkowania gruntów).

Jeżeli zbywana nieruchomość lub prawo majątkowe nabyte były w drodze spadku, darowizny lub w inny nieodpłatny sposób, kosztem uzyskania przychodów jest kwota 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.

Ponadto do kosztów uzyskania przychodów, zarówno w przypadku nieruchomości i praw majątkowych nabytych odpłatnie, jak i nieodpłatnie, można zaliczyć 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.**

### **Ulga mieszkaniowa**

Wolne od podatku PIT są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli uzyskane przy-

chody z tego tytułu przeznaczone zostaną na własne cele mieszkaniowe.

Kwota zwolnienia jest limitowana i zależy od tego, w jakiej części zostanie wydatkowany przychód na cele mieszkaniowe, tzn. zwolniony będzie dochód w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych.

Warunkiem zwolnienia jest poniesienie wydatków na własne cele mieszkaniowe w określonym terminie, tzn. począwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie 2 lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.

### **Jak obliczyć dochód zwolniony z opodatkowania?**

Dochód x wydatki na cele mieszkaniowe  
----- = dochód zwolniony  
Przychód<sup>1</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: 45 000 zł = 50 000 zł x 180 000 zł/200 000 zł*

*Do opodatkowania pozostaje dochód w kwocie: 5 000 zł.*

Jeżeli przychód z odpłatnego zbycia w całości zostanie wydatkowany 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:  $50\,000\text{ zł} = 50\,000\text{ zł} \times \frac{200\,000\text{ zł}}{200\,000\text{ zł}}$*

*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.

### **UWAGA!**

**Za wydatki na własne cele mieszkaniowe uznaje się wyłącznie wydatki na spłatę kredytu, zaciągniętego przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia.**

#### *Przykład:*

*Pan B w grudniu 2010 r. nabył mieszkanie własnościowe, sfinansowane w całości kredytem bankowym. W maju 2015 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.

### **Stawka podatku**

Podatek wynosi 19% osiągniętego dochodu stanowiącego różnicę pomiędzy przychodem<sup>1</sup> z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych a kosztami uzyskania przychodu, powiększoną o sumę odpisów amortyzacyjnych dokonanych od zbywanych nieruchomości lub praw.

### **Zeznanie roczne PIT-39**

Po zakończeniu roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, w terminie do 30 kwietnia należy złożyć zeznanie 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.

W zeznaniu wykazuje się 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 zeznania, czy też będą poniesione dopiero po złożeniu zeznania – tj. w okresie 2 lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym uzyskany był przychód.

**Przykład I:**

*(dochód w całości zwolniony z opodatkowania PIT)*

*Pan B w czerwcu 2015 r. uzyskał przychód w wysokości 300 tys. zł ze sprzedaży nieruchomości. Nieruchomość tę nabył w drodze spadku w styczniu 2014 r. Ponieważ zbywaną nieruchomość nabył w drodze spadku - nie wystąpiły koszty uzyskania przychodów, zatem dochód równy jest przychodowi i wynosi 300 tys. zł. W grudniu 2015 r. Pan B wydał 100 tys. zł na zakup gruntu pod budowę własnego budynku mieszkalnego. Pozostałe środki planuje przeznaczyć na budowę, którą rozpocznie jesienią 2016 r., a zakończy do 31 grudnia 2017 r. W kwietniu 2016 r. Pan B składa zeznanie PIT-39 za 2015 r., w którym wykazuje cały dochód ze sprzedaży, tj. 300 tys. zł, jako dochód zwolniony z opodatkowania PIT, pomimo że tylko część wydatków poniósł w 2015 r., zaś pozostałe wydatki planuje ponieść po dacie złożenia zeznania.*

**Przykład II:**

*(dochód w części zwolniony z opodatkowania)*

*Pan B w czerwcu 2015 r. sprzedał nieruchomość za 200 tys. zł, którą nabył w grudniu 2014 r. za 150 tys. zł. W grudniu 2015 r. Pan B wydał 80 tys. zł na zakup gruntu pod budowę własnego budynku mieszkalnego. Ponadto planuje, że w listopadzie 2016 r. przeznaczy 100 tys. zł na budowę domu. W kwietniu 2016 r. Pan B składa zeznanie PIT-39 za 2015 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.*

**Obliczenie dochodu zwolnionego z opodatkowania:**

- Przychód z odpłatnego zbycia: 200 tys. zł - czerwiec 2015 r.
- Koszty uzyskania przychodu: 150 tys. zł.
- Dochód: 50 tys. zł.
- Wydatki na cele mieszkaniowe: 180 tys. zł (80 tys. zł – grudzień 2015 r., 100 tys. zł – listopad 2016 r.).



- *Dochód podlegający zwolnieniu: 45 tys. zł = 50 tys. zł x 180 tys. zł/200 tys. zł.*
- *Do opodatkowania pozostaje dochód w kwocie: 5 tys. zł.*

### **Termin płatności podatku**

Podatek należny wynikający z zeznania PIT-39 należy wpłacić w terminie złożenia zeznania.

### **Korekta zeznania PIT-39**

Jeżeli w złożonym zeznaniu 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 zeznania i zapłacić podatek PIT 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 z odpłatnego zbycia, do dnia zapłaty podatku włącznie, w wysokości odsetek pobieranych od zaległości podatkowych.

---

<sup>1</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 2012 r., poz. 361, z późn. zm.).

**BROSZURA MA CHARAKTER INFORMACYJNY  
I NIE STANOWI WYKŁADNI PRAWA**







Pełnomocnik Rządu ds. Informacji i Edukacji Finansowej  
w zakresie Budżetu, Finansów Publicznych i Instytucji Finansowych  
oraz Ochrony Finansów Publicznych



**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.portalpodatkowy.mf.gov.pl](http://www.portalpodatkowy.mf.gov.pl)