

Streszczenie: W artykule przedstawiona została problematyka opodatkowania dochodów uzyskiwanych z nieruchomości. Zaprezentowano dwa źródła osiągnięcia dochodów związanych z nieruchomością – najem obiektu i jego sprzedaż. Następnie omówiono kwestie warunkujące obciążenie podatkiem dochodowym środków uzyskanych z tych tytułów. Ponadto w artykule przedstawione zostało opodatkowanie najmu i sprzedaży nieruchomości podatkiem od towarów i usług (VAT).

Słowa kluczowe: dochody z nieruchomości, opodatkowanie najmu nieruchomości, opodatkowanie sprzedaży nieruchomości, podatek VAT od najmu nieruchomości, podatek VAT od sprzedaży nieruchomości.

1. Wstęp

Inwestycja w nieruchomości jest powszechnie postrzegana jako atrakcyjna i rentowna. Jednakże z badań przeprowadzonych przez firmę Tavex wynika, że (Olbryś i Pawlak, b.d.) w IV kwartale 2021 roku Polacy najczęściej inwestowali w lokaty (37,8%), a inwestowanie środków w nieruchomości znalazło się na czwartej pozycji (22,4%). Może to wynikać z faktu, że zakup mieszkania czy innej nieruchomości wymaga dużych nakładów kapitałowych. Co ciekawe, ponad połowa (53,2%) ankietowanych wskazała, że w obecnej sytuacji gospodarczej warto zainwestować w nieruchomości. Atrakcyjność tego rodzaju inwestycji może wynikać z faktu, że w długoterminowym horyzoncie wartość nieruchomości rośnie szybciej niż ceny produktów (Pawlak, b.d.). Zatem w przypadku sprzedaży obiektu właściciel otrzymuje zysk będący różnicą między aktualną wartością rynkową nieruchomości a ceną jej wcześniejszego pozyskania. Jednak sprzedaż nie jest jedyną formą czerpania korzyści z inwestycji w mieszkanie. Właściciel może osiągać także zysk z wynajmu nieruchomości, co stanowi dla niego dodatkowy dochód pasywny (Barembuch, 2018).

Celem artykułu jest przedstawienie źródeł dochodów uzyskiwanych z nieruchomości, jakimi są najem oraz sprzedaż obiektu, a także kwestii związanych z opodatkowaniem tych dochodów, zarówno podatkiem dochodowym, jak i podatkiem od towarów i usług. Osiągnięte w ten sposób dochody podlegają opodatkowaniu na

gruncie polskich przepisów podatkowych. W przypadku najmu nieruchomości wysokość obciążenia podatkiem dochodowym uzależniona jest od podmiotowości podatnika oraz stosowanej przez niego formy opodatkowania, a wysokość podatku od towarów i usług ustalana jest na podstawie celu najmu. Natomiast opodatkowanie dochodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości uzależnione jest od czynników, takich jak podmiotowość sprzedawcy, forma sprzedaży obiektu (czy miała ona miejsce prywatnie, czy w ramach prowadzonej działalności gospodarczej) oraz od dodatkowych warunków wskazanych w przepisach podatkowych (np. pięcioletni okres przetrzymywania nieruchomości, przeznaczenie uzyskanych środków, charakter sprzedawanego obiektu). Obciążenie transakcji sprzedaży nieruchomości podatkiem od towarów i usług opiera się przede wszystkim na sposobie dokonania sprzedaży – prywatnie lub w ramach działalności gospodarczej, oraz na dodatkowych warunkach wskazanych w ustawie. Omówienie wskazanej problematyki opodatkowania odbywa się na podstawie analizy literatury związanej z zagadnieniami najmu oraz sprzedaży nieruchomości, a także na podstawie analizy aktów prawnych, które regulują kwestie obciążenia dochodów uzyskanych z tytułu najmu oraz sprzedaży nieruchomości podatkiem dochodowym oraz podatkiem od towarów i usług.

2. Dochody z nieruchomości i ich opodatkowanie

Odwołując się do definicji zawartej w Kodeksie cywilnym, należy stwierdzić, że nieruchomości stanowią grunty, budynki trwale z nimi związane lub części takich budynków, jeżeli mogą być one traktowane oddzielnie od gruntu jako przedmiot własności (lokale) (Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. ...). Jak wspomniano we wstępie, właściciel nieruchomości może uzyskiwać korzyści ekonomiczne z dwóch źródeł – z najmu obiektu lub jego sprzedaży. Dochody te podlegają jednak opodatkowaniu wynikającemu z ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych [dalej: ustawa o PIT] lub ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych [dalej: ustawa o CIT], jeżeli właściciel nieruchomości jest osobą prawną, spółką kapitałową w organizacji, jednostką organizacyjną niemającą osobowości prawnej lub inną, o której mowa w art. 1 teŹże Ustawy.

2.1. Dochód z najmu nieruchomości i jego opodatkowanie

Pojęcie najmu uregulowane jest w Kodeksie cywilnym. Należy przez nie rozumieć umowę, w której wynajmujący deklaruje się do przekazania danego obiektu najemcy do używania, za co ten zobowiązuje się płać określony w umowie czynsz (Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. ...). Najem może zostać ustanowiony na czas określony lub nieokreślony, co również zostaje zawarte w umowie. Jeżeli okres najmu nieruchomości przekracza rok, dokument taki powinien zostać sporządzony w formie pisemnej. Niedotrzymanie tego warunku skutkuje tym, że umowę uznaje się za zawartą na czas nieokreślony. Kodeks cywilny nie nakłada ograniczeń co do podmio-

towości wynajmującego – może nim być każdy, kto zobowiązuje się do oddania najemcy nieruchomości do używania. Zatem nie zależy to od faktu posiadania prawa własności do danego obiektu, a opiera się na zapewnieniu najemcy możliwości używania nieruchomości będącej przedmiotem najmu.

Traktując najem nieruchomości jako inwestycję, która ma generować dochody dla wynajmującego (na potrzeby artykułu przyjęto założenie, że wynajmujący jest jednocześnie właścicielem obiektu), można wyróżnić najem o charakterze krótko- lub długoterminowym. Pierwszy z wymienionych – najem krótkoterminowy – może przynosić wynajmującemu wyższe dochody, jednak nie gwarantuje ich stabilności (Rynek Pierwotny, 2022). Wiąże się to z ryzykiem braku generowania przychodów z najmu w okresach spadku zainteresowania wynajmem obiektów na rynku nieruchomości – przykładem materializacji tego rodzaju ryzyka było wystąpienie pandemii COVID-19, które szczególnie dotknęło rynek nieruchomości komercyjnych (Narodowy Bank Polski, 2021). Ponadto związany jest on z koniecznością ponoszenia dodatkowych kosztów związanych z promowaniem lokalu, sprzątaniem po każdym najmie czy z poszukiwaniem kolejnych najemców. Natomiast najem nieruchomości o charakterze długoterminowym jest bardziej stabilnym, a przez to również bezpieczniejszym źródłem generowania przychodów. Mogą one mieć nieco niższą wartość, jednak wynajmujący nie ponosi w tym przypadku dodatkowych kosztów związanych z częstą zmianą najemców, które to występowały przy najmie krótkoterminowym.

Najem nieruchomości może być dokonywany zarówno prywatnie, jak i w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. O ile sama czynność najmu nie ma określonych prawnie ograniczeń co do podmiotowości wynajmującego, o tyle poszczególne rodzaje najmu mają takie regulacje (Markiewicz, 2022). Odwołując się do Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. ...) można wyróżnić najem „tradycyjny”, okazjonalny oraz instytucjonalny, który pojawia się w wariantach z dojściem do własności lub bez dojścia do własności. W przypadku najmu tradycyjnego nie ma wskazań co do podmiotu wynajmującego – może to być zarówno osoba fizyczna, prowadząca działalność gospodarczą lub nie, jak i osoba prawna. Umowa może być w tym rodzaju najmu zawarta na czas określony lub bezterminowo. Z perspektywy przepływów środków pieniężnych dla właściciela ważna jest także swoboda w zmianie wysokości czynszu. W przypadku najmu tradycyjnego wynajmujący nie może swobodnie podnosić jego wysokości. Obowiązują tutaj art. 8a i 9 ustawy o ochronie praw lokatorów, które określają m.in. wartość podwyżki, warunki uzasadniające zmianę wysokości czynszu czy okres, w jakim można dokonywać podwyżek (nie częściej niż co 6 miesięcy). Z kolei najem okazjonalny został zarezerwowany wyłącznie dla osób fizycznych, które nie prowadzą działalności gospodarczej polegającej na wynajmowaniu nieruchomości (Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. ...). W tym rodzaju najmu umowa jest zawierana na czas określony, który nie może jednak przekroczyć 10 lat. Wynajmujący w najmie oka-

zjonalnym ma możliwość swobodnej zmiany wysokości czynszu, jednak w zgodzie z warunkami, które zostały określone w umowie najmu. Ostatni ze wskazanych w ustawie o ochronie praw lokatorów rodzaj najmu określany jest jako instytucjonalny. Wyróżnia się tutaj dwa jego warianty: bez dojścia do własności lub z dojściem do własności. W pierwszym przypadku, tzn. najmu instytucjonalnego bez dojścia do własności, wynajmującym może być osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna niemająca osobowości prawnej, których działalność gospodarcza polega na wynajmowaniu lokali (Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. ...). Umowa takiego najmu zostaje zawarta na czas określony, przy czym nie stosuje się zapisów art. 661 par. 1 Kodeksu cywilnego, który mówi, że po upływie terminu umowy najmu zawartej na 10 lat uznaje się ją za zawartą na czas nieokreślony. W najmie instytucjonalnym bez dojścia do własności wynajmujący również ma prawo do swobodnej zmiany wysokości czynszu w granicach określonych w umowie. W przypadku najmu instytucjonalnego z dojściem do własności wynajmującym także może być osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna bez osobowości prawnej, których działalność gospodarcza polega na wynajmowaniu lokali. Różnicę stanowi to, że wynajmowany lokal ma założoną dla siebie księgę wieczystą, a przez zawarcie umowy najemca zobowiązuje się do nabycia wynajmowanej nieruchomości. Z drugiej strony, w ramach zawartej umowy wynajmujący zobowiązuje się do przekazania najemcy prawa własności wynajmowanego lokalu, razem z wszelkimi prawami do korzystania z lokalu. Przekazanie to ma miejsce najpóźniej w dniu zakończenia umowy, po zapłacie przez najemcę ceny za nieruchomość będącą przedmiotem umowy (Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. ...). Umowa ta również zawierana jest na czas oznaczony, bez zastosowania art. 661 par. 1 Kodeksu cywilnego, jednak ma ona formę aktu notarialnego. Jeżeli chodzi o czynsz, wynajmujący ma prawo do swobodnej modyfikacji jego wysokości na zasadach określonych w umowie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności. Podsumowanie omówionych rodzajów najmu zostało przedstawione w tab. 1.

Przychód z tytułu najmu, jak również z wielu innych źródeł podlega opodatkowaniu na gruncie polskich przepisów prawnych. Opodatkowanie uzyskanych z tego tytułu korzyści finansowych określone jest w Ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Ustawa z dnia 23 lipca 1991 r. ...), Ustawie z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Ustawa z dnia 20 listopada 1998 r. ...), a także w Ustawie z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. ...). To, z którego aktu prawnego wynika obowiązek podatkowy, zależy od podmiotowości osoby wynajmującej – czy jest to osoba fizyczna, czy osoba prawna – oraz od tego, czy najem odbywa się w ramach działalności gospodarczej, czy nie.

Osoba fizyczna, która uzyskuje przychody z najmu prywatnego, ma możliwość wyboru formy opodatkowania pomiędzy skalą podatkową a zryczałtowanym podatkiem od przychodów ewidencjonowanych (Łaniewski, 2021). Jeżeli wynajmujący

Tabela 1. Rodzaje najmu

Rodzaj najmu	Najem tradycyjny	Najem okazjonalny	Najem instytucjonalny bez dojścia do własności	Najem instytucjonalny z dojściem do własności
Podmiot wynajmujący	Każdy, kto jest uprawniony do zawarcia umowy najmu (zob. ppkt 2.1)	Wyłącznie osoby fizyczne, które nie prowadzą działalności gospodarczej w zakresie najmu nieruchomości	Osoba fizyczna, osoba prawna, jednostka organizacyjna bez osobowości prawnej, których przedmiotem działalności jest wynajmowanie lokali	Osoba fizyczna, osoba prawna, jednostka organizacyjna bez osobowości prawnej, których przedmiotem działalności jest wynajmowanie lokali
Okres najmu	Czas oznaczony lub nieoznaczony	Czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat	Czas oznaczony	Czas oznaczony
Zmiana wysokości czynszu	Ograniczona swoboda zmiany wysokości czynszu; obowiązują art. 8a i 9 ustawy o ochronie praw lokatorów	Swoboda w podnoszeniu czynszu, jednak w zgodzie z warunkami zawartymi w umowie	Swoboda w podnoszeniu czynszu, jednak w zgodzie z warunkami zawartymi w umowie	Swoboda w podnoszeniu czynszu, jednak w zgodzie z warunkami zawartymi w umowie

Źródło: opracowanie własne na podstawie (Markiewicz, 2022; Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. ...).

zdecyduje się na wybór skali podatkowej, opodatkowaniu będzie podlegał dochód osiągnięty z najmu, czyli przychód pomniejszony o koszty związane z jego pozyskaniem. Źródłem przychodu w najmie jest czynsz płacony przez najemcę. Natomiast do kosztów uzyskania przychodu można zaliczyć te wydatki, które zostały poniesione w celu osiągnięcia przychodu, a jednocześnie nie są wymienione w art. 23 Ustawy o PIT (Ustawa z dnia 23 lipca 1991 r. ...). Przykładami takich kosztów w przypadku najmu mogą być opłaty za zużycie mediów, odpisy amortyzacyjne nieruchomości będącej przedmiotem najmu czy koszty remontów tego obiektu (Lewandowski, 2018). Ustalane w ten sposób dochody z najmu należy zsumować z pozostałymi dochodami wynajmującego, które również są opodatkowane według skali podatkowej. Następnie, jeżeli otrzymana kwota nie przekracza 120 000 zł, podatek ustalany jest jako 17% dochodu całkowitego pomniejszone o kwotę zmniejszającą podatek w wysokości 5100 zł (Ustawa z dnia 23 lipca 1991 r. ...). Jeżeli jednak dochody przekroczą 120 000 zł, wartość podatku zostanie obliczona jako 15 300 zł powiększone o 32% z nadwyżki ponad kwotę 120 000 zł. Informację na temat dochodów z tytułu najmu wynajmujący przekazuje do urzędu skarbowego

poprzez deklarację PIT-36. Warto zaznaczyć, że w efekcie wprowadzenia Polskiego Ładu od 2023 roku wynajmujący w ramach najmu prywatnego traci możliwość wyboru, a przychody osiągnięte z tego tytułu będą podlegały opodatkowaniu w ramach ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych (Ustawa z dnia 29 października 2021 r. ...).

Wynajmując nieruchomość prywatnie, wynajmujący może także wybrać opodatkowanie tego przychodu na zasadach ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych. W tym przypadku ewidencjonuje się jedynie przychód uzyskany z najmu, czyli czynsz, a nie ustala się kosztów związanych z uzyskaniem tego przychodu. Wybierając tę metodę, zryczałtowany podatek oblicza się jako 8,5% przychodów, jeżeli nie przekraczają one 100 000 zł, a powyżej tego progu podatek powiększony jest o 12,5% przychodów od tej nadwyżki (Ustawa z dnia 20 listopada 1998 r. ...).

Osoba fizyczna może także wynajmować nieruchomość i uzyskiwać przychód z tego tytułu w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (Ustawa z dnia 23 lipca 1991 r. ...). Kwestią problematyczną może być jednak określenie, jak dokonywany jest najem – prywatnie czy w ramach działalności. W maju 2021 roku Naczelny Sąd Administracyjny wydał uchwałę (Uchwała siedmiu sędziów NSA z dnia 24 maja 2021), która może być pomocna w ustaleniu sposobu ujmowania przychodów z najmu. W orzeczeniu tym NSA wspiera podejście, że wynajmujący ma prawo samodzielnie zdecydować, czy czynsz otrzymywany od najemcy będzie wykazywał jako przychód z najmu prywatnego czy w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Jeżeli wybierze drugą z przedstawionych możliwości, tzn. osiągnęte przychody z najmu zakwalifikuje do przychodów z działalności gospodarczej, to wynajmowaną nieruchomość powinien on wprowadzić do firmowej ewidencji środków trwałych (Grabowski, 2021). Przychody osiągnęte z najmu w ramach działalności gospodarczej podlegają opodatkowaniu podobnie jak najem prywatny – dochód według skali podatkowej lub ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych. Jednak pojawia się w tym przypadku także możliwość opodatkowania podatkiem liniowym w wysokości 19% uzyskanego dochodu. Wybór formy opodatkowania również zależy od decyzji wynajmującego (Grabowski, 2022).

W sytuacji, gdy wynajmującym jest osoba prawna, przychód uzyskany z najmu zaliczany jest do przychodów z zysków kapitałowych (Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. ...) i podlega opodatkowaniu na gruncie ustawy o CIT. Zgodnie z zapisami wspomnianego aktu prawnego przychód powstaje w momencie przynajmniej częściowego wykonania usługi, jednak nie później niż na dzień wystawienia faktury lub dzień uregulowania należności (Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. ...). W przypadku najmu długoterminowego zastosowanie może mieć art. 12 ust. 3c tej samej ustawy, który wskazuje, że jeśli usługi rozliczane są okresowo, to przychód z tego tytułu należy zidentyfikować na ostatni dzień okresu rozliczeniowego, który został ustalony w umowie pomiędzy stronami lub na fakturze. Przychód taki musi jednak występować przynajmniej raz w roku (Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. ...). Dochód uzyskany przez osobę prawną, tzn. przychód pomniejszony o koszty związane z jego

osiągnięciem, obciążony jest podatkiem w wysokości 19% podstawy opodatkowania. Jako że przychód z najmu klasyfikowany jest jako przychód z zysków kapitałowych, nie ma zastosowania 9-procentowa stawka podatku dla podmiotów, które nie przekroczyły przychodów w wysokości 2 000 000 euro (Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. ...).

Wynajmując nieruchomość, należy zwrócić także uwagę na kwestie związane z podatkiem VAT. Są one uregulowane w ustawie z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. ...), która wskazuje, że podatnikami są osoby prawne, podmioty nieposiadające osobowości prawnej, a także osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą (Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. ...). Przez pojęcie działalności gospodarczej na gruncie ustawy o VAT należy rozumieć wszelkie działania, które opierają się na wykorzystywaniu zasobów w sposób ciągły w celach zarobkowych. Wynajem nieruchomości spełnia te warunki, zatem zostanie on obciążony podatkiem VAT. Na gruncie przepisów prawa związanych z tym obciążeniem podatkowym istotny jest jednak cel najmu (Styczyński, 2022). W przypadku wynajmu obiektu, w którym prowadzona będzie działalność gospodarcza, należy zastosować stawkę 23%. Jeżeli natomiast najem ma charakter krótkoterminowy, to zgodnie z załącznikiem 3 poz. 47 do ustawy o VAT należy zastosować stawkę VAT w wysokości 8%. Z kolei w sytuacji, gdy lokal wynajmowany jest na cele mieszkaniowe, przychód taki jest zwolniony z opodatkowania podatkiem od towarów i usług (Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. ...). Aby ustalić konieczność obciążenia przychodów z tytułu najmu podatkiem od towarów i usług, oprócz celu najmu warto także zwrócić uwagę, czy wynajmującemu nie przysługuje zwolnienie podmiotowe. Ma to miejsce w sytuacji, gdy w poprzednim roku obrotowym nie przekroczył on wartości sprzedaży osiągniętej w ramach prowadzonej działalności w wysokości 200 000 zł (Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. ...). Wówczas nie podlega on obowiązkowi naliczenia i odprowadzenia do urzędu skarbowego podatku VAT od najmu nieruchomości.

Podsumowując, należy stwierdzić, że najem nieruchomości obciążony jest podatkiem dochodowym oraz podatkiem od towarów i usług. W przypadku podatku dochodowego ważny jest charakter najmu – czy jest to najem prywatny czy w ramach działalności gospodarczej. Istotna jest także podmiotowość wynajmującego oraz wybrany przez niego sposób opodatkowania, gdyż to od tych czynników zależy wysokość obciążenia podatkiem dochodowym. Natomiast w odniesieniu do podatku VAT największe znaczenie ma cel najmu – czy jest to najem lokalu wykorzystywanego w działalności gospodarczej (stawka 23%), najem krótkoterminowy (stawka 8%) czy najem na cele mieszkaniowe (zwolnienie z podatku od towarów i usług).

2.2. Dochód ze sprzedaży nieruchomości i jego opodatkowanie

Dochód z nieruchomości może pochodzić także z jej sprzedaży. Sprzedaż została prawnie zdefiniowana w Kodeksie cywilnym jako umowa, w której sprzedawca przenosi na nabywcę prawo własności rzeczy oraz wydaje mu sam przedmiot trans-

akcji, w zamian za co kupujący odbiera ten przedmiot i płaci sprzedawcy ustaloną cenę (Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. ...). We wspomnianym akcie prawnym znajdują się także inne uregulowania określające sposób dokonania sprzedaży nieruchomości. Wskazują one, że umowa sprzedaży nieruchomości, czyli przeniesienia prawa jej własności, powinna zostać zawarta pisemnie, w formie aktu notarialnego (Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r.). Jeżeli forma ta nie zostanie zachowana, umowę należy uznać za nieważną. Umowa sprzedaży nieruchomości powinna określać strony transakcji, cenę i sposób zapłaty, a także precyzyjne określenie przedmiotu transakcji (m.in. lokalizacja i powierzchnia obiektu). W dokumencie tym należy także zamieścić informację o terminie fizycznego przekazania nieruchomości nabywcy (Gradzka, 2019). Przy sprzedaży nieruchomości rola notariusza polega na sporządzeniu aktu notarialnego oraz na złożeniu do sądu wniosku o wpis w księdze wieczystej, który zawiera informację o przeniesieniu prawa własności do nieruchomości na nabywcę. Wniosek ten powinien zostać złożony najpóźniej w dniu sporządzenia aktu notarialnego (Ustawa z dnia 14 lutego 1991 r.). Za sporządzenie aktu notariusz pobiera opłatę, której wysokość zależy od wartości nieruchomości (Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. ...). Poza wynagrodzeniem notariusza ze sprzedażą nieruchomości związane są także koszty opłat sądowych za modyfikację wpisu w księgach wieczystych oraz podatek od czynności cywilnoprawnych w wysokości 2% od umowy sprzedaży nieruchomości. Jednak zgodnie z regulacjami prawnymi ciężar ostatniego z wymienionych zobowiązań przypada na nabywcę obiektu (Ustawa z dnia 9 września 2000 r. ...).

Zastanawiając się, czy istnieją ograniczenia co do możliwości sprzedaży nieruchomości, należy stwierdzić, że pewne wątpliwości mogą powstać w przypadku obiektu obciążonego hipoteką. Niepewność ta może wynikać ze świadomości nabywcy, że potencjalny przedmiot transakcji stanowi zabezpieczenie istotnego zobowiązania, np. kredytu hipotecznego. Jednak aktualnie obowiązujące regulacje prawne nie zabraniają sprzedaży nieruchomości, na której została ustanowiona hipoteka. Istnienie takiego zabezpieczenia nie zmienia faktu, że prawo własności do nieruchomości ma jej właściciel – tj. w przypadku kredytu hipotecznego kredytobiorca, co uprawnia go także do swobodnego dysponowania nieruchomością. W sytuacji gdy właściciel zamierza sprzedać nieruchomość, powinien on powiadomić o tym bank, który jest wierzycielem hipotecznym, a także nabywcę nieruchomości, aby uświadomić go o istniejącym zabezpieczeniu. Kredytobiorca mający prawo własności danego obiektu obciążonego hipoteką powinien także uzyskać od banku zaświadczenie o wysokości zobowiązania oraz promesę, czyli zgodę na wykreślenie zabezpieczenia z księgi wieczystej po spłacie wartości kredytu. Po przeprowadzeniu transakcji sprzedawca powinien uzyskać od kredytodawcy zgodę na zwolnienie hipoteki i przekazać ją nowemu właścicielowi obiektu (Serafin, 2021). Podsumowując, należy stwierdzić, że proces sprzedaży nieruchomości obciążonej hipoteką nie odbiega istotnie od sprzedaży obiektu niebędącego zabezpieczeniem zobowiązań kredyto-

wych. W tej sytuacji sprzedawca powinien jedynie poinformować bank o zamiarze sprzedaży oraz pozyskać odpowiednie dokumenty.

Sprzedaż nieruchomości nierozzerwalnie związana jest z koniecznością dokonania wyceny przedmiotu transakcji, która jest podstawą do wyznaczenia ceny sprzedaży wskazanej w umowie, stanowiącej dochód ze sprzedaży nieruchomości podlegający opodatkowaniu. Zagadnienia związane z określeniem wartości danego obiektu uregulowane są w ustawie o gospodarce nieruchomościami (Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. ...). W przypadku sprzedaży nieruchomości należy ustalić jej wartość rynkową, której oszacowaniem zajmują się rzeczoznawcy majątkowi (Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. ...). Wartość ta to przybliżona, możliwa do uzyskania kwota, jaką można otrzymać, sprzedając dany obiekt przy zachowaniu warunków rynkowych, tj. gdy strony transakcji są zainteresowane jej przeprowadzeniem, działają dobrowolnie i mają dostęp do odpowiednich informacji (Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. ...). Wycena nieruchomości odbywa się na podstawie szacunków, zatem może ona różnić się w zależności od uwzględnionych czynników – nie ma jednej określonej i prawidłowej wartości. Ustawa o gospodarce nieruchomościami wskazuje także sposoby określania wartości rynkowej obiektu – podejście porównawcze, dochodowe lub mieszane, jeśli niemożliwe jest zastosowanie dwóch poprzednich (Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. ...). W podejściu porównawczym ustalenie szacunkowej wartości obiektu opiera się na odwołaniu się do cen sprzedaży podobnych nieruchomości, które były przedmiotem transakcji rynkowej. W kolejnym kroku zebrane dane koryguje się, uwzględniając zmianę wartości pieniądza w czasie i różnice w charakterystykach nieruchomości. Zastosowanie podejścia porównawczego jest możliwe wtedy, gdy miały miejsce transakcje dotyczące podobnych nieruchomości oraz istnieje dostęp do informacji o cenach sprzedaży oraz cechach tych obiektów. Z kolei podejście dochodowe stosowane jest przede wszystkim w odniesieniu do nieruchomości, które stanowią źródło dochodów dla właściciela – obecnie lub w przyszłości. Opiera się ono na założeniu, że wartość obiektu w oczach nabywcy, a tym samym potencjalna cena zakupu z jego perspektywy, uzależniona jest od dochodu, jaki oczekuje on uzyskać z nabytej nieruchomości (Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. ...). Oszacowaniem wartości nieruchomości z zastosowaniem odpowiedniego podejścia zajmuje się rzeczoznawca majątkowy. W procesie wyceny powinien on wziąć pod uwagę cel wyceny, lokalizację i typ nieruchomości, jej stan i przeznaczenie w planie miejscowym, a także dostępne informacje dotyczące podobnych obiektów – ich ceny, cechy i dochody z nich osiągnane (Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. ...). Efektem prac rzeczoznawcy majątkowego jest pisemna opinia o wartości nieruchomości, która ma formę operatu szacunkowego (Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. ...).

Nieruchomość może zostać sprzedana zarówno prywatnie, jak i w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. W przypadku prywatnego zbycia nieruchomości przez osobę fizyczną dochód osiągnięty przez nią z tego tytułu podlega opodatkowaniu, jeżeli zbycie to nastąpiło w ciągu pięciu lat od nabycia lub wybudowania

nieruchomości (Ustawa z dnia 23 lipca 1991 r. ...). Okres ten liczony jest od końca roku kalendarzowego, w którym miało miejsce pozyskanie danego obiektu. Dochód z tytułu sprzedaży nieruchomości, będący podstawą opodatkowania, stanowi różnica pomiędzy przychodem zrealizowanym na skutek transakcji a kosztami uzyskania tego przychodu, która powiększona jest o łączną wartość dokonanych odpisów amortyzacyjnych dotyczących przedmiotu transakcji (Ustawa z dnia 23 lipca 1991 r.). Wykazany jest on oddzielnie od innych dochodów osiągniętych przez podatnika (np. z tytułu umowy o pracę) w deklaracji PIT-39 i podlega opodatkowaniu według stawki 19%. Przychód z tytułu sprzedaży nieruchomości określony jest jako cena sprzedaży zapisana w umowie, pomniejszona o koszty związane z tą sprzedażą (Ustawa z dnia 23 lipca 1991 r. ...). Gdyby jednak wartość wskazana w umowie istotnie różniła się od ceny rynkowej przedmiotu transakcji, wówczas organ podatkowy ma prawo ustalić przychód ze zbycia tego obiektu w wysokości wartości rynkowej. Z kolei do kosztów uzyskania przychodu ze sprzedaży nieruchomości można zaliczyć udokumentowane wydatki, które są związane z budową lub nabyciem nieruchomości, a także ze zwiększeniem wartości nieruchomości już w okresie jej posiadania. Jeżeli osoba fizyczna otrzymała dany obiekt jako spadek lub darowiznę, wówczas do kosztów uzyskania przychodu może zaliczyć także kwotę podatku od spadków i darowizn, który został zapłacony, oraz przypadające na tę osobę ciężary spadkowe (np. spłacone długi spadkowe), ale tylko w części odpowiadającej udziałowi tej nieruchomości w całości otrzymanego w spadku majątku. Wartość poszczególnych wydatków związanych ze zwiększeniem wartości przedmiotu transakcji ustalana jest na podstawie otrzymanych faktur VAT oraz dowodów uregulowania opłat administracyjnych (Ustawa z dnia 23 lipca 1991 r. ...).

Istnieją również sytuacje, w których mimo sprzedaży nieruchomości w okresie krótszym niż pięć lat od momentu jej pozyskania, dochód ze sprzedaży nie będzie podlegał opodatkowaniu. Ma to miejsce wtedy, gdy środki uzyskane ze zbycia obiektu zostaną przeznaczone na własne cele mieszkaniowe w ciągu trzech lat, które liczone są od końca roku, w którym sprzedano nieruchomość (Ustawa z dnia 23 lipca 1991 r. ...). Warto zauważyć, że kwota dochodu podlegająca zwolnieniu jest ograniczona – jest to wartość obliczona jako iloczyn dochodu ze sprzedaży i udziału wydatków przeznaczonych na własne cele mieszkaniowe w całkowitym przychodzie ze sprzedaży nieruchomości. Jednocześnie nie może być ona wyższa niż przychód uzyskany ze zbycia danego obiektu. Ustawa o PIT wskazuje także, co należy rozumieć przez pojęcie „wydatki na własne cele mieszkaniowe”. Uznawane są za nie m.in. wydatki poniesione na zakup budynku mieszkalnego, zakup gruntu pod budowę domu, a także budowę, remont lub przebudowę posiadanego już budynku mieszkalnego. Do wydatków tych zaliczane są również spłaty kredytu wraz z odsetkami, który zaciągnięty był w banku lub SKOK-u na finansowanie wydatków na cele mieszkaniowe. Ustawa wskazuje także, że jako te wydatki rozumieć należy wartość budynku, gruntu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, który zlokalizowany jest na terenie Unii Europejskiej, Europejskiego

Obszaru Gospodarczego lub Konfederacji Szwajcarskiej, jeśli obiekt ten (lub prawo do udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu) otrzymany został przez odpłatne zbycie w drodze zamiany (Ustawa z dnia 23 lipca 1991 r. ...).

Osoba fizyczna może dokonać sprzedaży nieruchomości także w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. W tej sytuacji przychodem są środki uzyskane z odpłatnego zbycia obiektów, które znajdują się w ewidencji środków trwałych i są wykorzystywane w ramach prowadzonej działalności (Ustawa z dnia 23 lipca 1991 r. ...). Zatem jeżeli dana nieruchomość była wykorzystywana na potrzeby działalności gospodarczej, ale nie wchodziła ona w skład majątku firmy, wówczas dochód ze sprzedaży tej nieruchomości będzie podlegał opodatkowaniu na zasadach stosowanych do sprzedaży prywatnej (Uchwała NSA z dnia 17.02.2014 r. ...). W praktyce gospodarczej można zidentyfikować trzy sytuacje, w których sprzedaż obiektu klasyfikowana jest jako czynność dokonana w ramach prowadzonej działalności. Pierwsza z nich ma miejsce, gdy podmiot decyduje się sprzedać nieruchomość traktowaną jako środek trwały, druga – gdy sprzedaż nieruchomości jest przedmiotem działalności prowadzonej przez osobę fizyczną. Trzeci przypadek występuje wtedy, gdy osoba fizyczna dokonuje sprzedaży nieruchomości prywatnie, jednak urząd skarbowy identyfikuje elementy wskazujące, że transakcja ta ma charakter sprzedaży w ramach działalności gospodarczej (Redakcja podatki.biz, 2007). Wyznacznikami tego są zorganizowany i ciągły sposób dokonywania obrotu nieruchomościami, który może być identyfikowany jako działalność zarobkowa danej osoby fizycznej, nawet jeśli nie jest to oficjalnie zarejestrowana działalność gospodarcza.

Przychód uzyskany ze sprzedaży nieruchomości w ramach działalności gospodarczej pomniejszany jest o koszty uzyskania przychodu poniesione przez podmiot w związku z tą sprzedażą. Otrzymana w ten sposób wartość dochodu ze sprzedaży obiektu stanowi element składowy dochodów całkowitych, które osoba prowadząca działalność gospodarczą uzyskała w danym okresie. Podlegają one łącznie opodatkowaniu zgodnie z metodą opodatkowania wybraną i stosowaną przez podatnika. W przypadku gdy sprzedawana nieruchomość jest związana z celami mieszkaniowymi, np. jest budynkiem lub lokalem mieszkalnym, dochód ze sprzedaży tego obiektu nie stanowi w świetle ustawy o PIT źródła przychodów, o ile podatnik nie dokonał sprzedaży przed upływem pięciu lat od chwili zakupu nieruchomości (Ustawa z dnia 23 lipca 1991 r. ...). Zatem zastosowanie ma tutaj ta sama zasada, która przedstawiona była przy sprzedaży prywatnej obiektu.

Przepisy prawa podatkowego wskazują także sytuację, w której nastąpiło wycofanie nieruchomości z wykorzystywania na potrzeby działalności gospodarczej. W przypadku sprzedaży takiej nieruchomości przez osobę fizyczną dochód osiągnięty z tej transakcji będzie traktowany tak, jak gdyby nieruchomość nadal była związana z prowadzoną działalnością. Dopiero po upływie 6 lat, liczonych od początku miesiąca następującego po miesiącu wycofania obiektu z działalności gospodarczej, dochód z jego sprzedaży będzie traktowany jak ze sprzedaży prywatnej (Ustawa z dnia 23 lipca 1991 r. ...). Oznacza to, że będzie on wykazany jako odrębne źródło

przychodów i opodatkowany na zasadach stosowanych do sprzedaży nieruchomości poza działalnością gospodarczą.

Sprzedaży nieruchomości może dokonać także osoba prawna. Wówczas dochód z tej transakcji podlega opodatkowaniu łącznie z innymi dochodami osiągniętymi przez spółkę (Portal Podatkowy, b.d.). Podobnie jak w przypadku osób fizycznych wartość przychodu ze sprzedaży nieruchomości wynika z ceny wskazanej w umowie sprzedaży, o ile nie odbiega ona istotnie od wartości rynkowej obiektu (Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. ...). Jeżeli natomiast cena różni się od warunków rynkowych, wówczas organ skarbowy wzywa strony transakcji do uzasadnienia lub zmiany wartości. W przypadku braku reakcji, sam określa on prawidłową wartość, korzystając przy tym z oceny biegłego i ewentualnie obciążając podatnika kosztami wyceny. Aby ustalić wartość dochodu do opodatkowania, ustalone w ten sposób przychody pomniejszane są następnie o koszty uzyskania przychodu. Sprzedawca może zaliczyć do nich odpisy amortyzacyjne dotyczące danego obiektu (Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. ...). Należy jednak zauważyć, że ustawa o CIT zabrania dokonywania odpisów amortyzacyjnych m.in. od gruntów, budynków, lokali i budowli określanych jako spółdzielcze zasoby mieszkaniowe, a także od budynków i lokali mieszkalnych, które są traktowane jako odrębna nieruchomość (Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. ...). Generalnie, do kosztów uzyskania przychodów nie można zaliczyć wydatków poniesionych na zakup gruntu lub nieruchomości ani związanych z wytworzeniem jej we własnym zakresie. Jednakże w sytuacji sprzedaży danego obiektu zaliczanego do środków trwałych ustawa dopuszcza możliwość potraktowania wskazanych wydatków jako koszty uzyskania przychodu. Powinny one zostać jednak pomniejszone o sumę dokonanych odpisów amortyzacyjnych (Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. ...). Ustalony w ten sposób dochód podlega opodatkowaniu według stawki 19%. Warto zauważyć, że nie każda sprzedaż nieruchomości związana jest z powstaniem obowiązku podatkowego. W sytuacji, gdy sprzedawany obiekt stanowi część gospodarstwa rolnego, dochód uzyskany z tej transakcji podlega zwolnieniu, o ile czynność ta nie odbywa się w ciągu pięciu lat od zakupu obiektu (Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. ...). Okres ten, podobnie jak w podatku dochodowym od osób fizycznych, liczony jest od końca roku kalendarzowego, w którym miało miejsce nabycie nieruchomości będącej przedmiotem obecnej transakcji sprzedaży. Gospodarstwo rolne na potrzeby podatku dochodowego od osób prawnych rozumiane jest tak samo, jak wynika z definicji wskazanej w ustawie o podatku rolnym (Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. ...) – jako obszar gruntów o łącznej powierzchni przekraczającej 1 ha (lub 1 ha przeliczeniowy), które według ewidencji gruntów i budynków stanowią użytki rolne, grunty zadrzewione lub zakrzewione, o ile nie są one zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż rolnicza (Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. ...). Ustawa o CIT wskazuje także drugą sytuację, w której dochód ze sprzedaży nieruchomości może zostać zwolniony z obowiązku podatkowego. Ma to miejsce wtedy, gdy sprzedaż odbywa się na zasadach wskazanych w Ustawie z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, re-

montów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. ...).

Sprzedając nieruchomość, należy zwrócić uwagę na kwestie związane z podatkiem VAT. Jeżeli zbycie obiektu ma charakter sprzedaży prywatnej dokonanej przez osobę fizyczną, wówczas transakcja ta nie podlega obciążeniu podatkiem od towarów i usług. Wynika to z faktu, że ustawa o VAT nie wskazuje osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej jako podatnika (Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. ...). Wyjątkiem jest sytuacja, w której sprzedaż nieruchomości ma charakter działalności gospodarczej – dokonywana jest w sposób ciągły, w celach zarobkowych. W takich okolicznościach czynność ta będzie podlegała obciążeniu podatkiem VAT, mimo iż oficjalnie sprzedawca nie prowadzi zarejestrowanej działalności. Natomiast jeżeli sprzedaż nieruchomości ma miejsce w ramach działalności gospodarczej prowadzonej przez osobę fizyczną lub osobę prawną, transakcja ta będzie podlegała opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług (Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. ...). Ustawa o VAT przewiduje jednak możliwe zwolnienia z tego obowiązku. Podatnik nie zapłaci podatku od towarów i usług od sprzedaży budynków i budowli, jak również ich części, o ile sprzedaż ta ma miejsce przed pierwszym zasiedleniem albo w ramach pierwszego zasiedlenia lub gdy od chwili pierwszego zasiedlenia do przekazania obiektu nie minęły 2 lata (Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. ...). Pierwsze zasiedlenie oznacza sytuację, w której nieruchomość została wybudowana lub ulepszona i przekazana do eksploatacji pierwszemu użytkownikowi lub nabywcy (Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. ...). Ulepszenie ma miejsce wtedy, gdy wydatki poniesione na ten cel wynoszą minimum 30% wartości początkowej obiektu. Jeżeli dana nieruchomość po wybudowaniu lub ulepszeniu jest wykorzystywana przez przedsiębiorcę na własne potrzeby, również jest to traktowane jako pierwsze zasiedlenie. Sprzedaż budynków, budowli, a także ich części może być zwolniona z opodatkowania VAT-em również wtedy, gdy podatnik nie miał możliwości odliczenia podatku naliczonego od zakupu danego obiektu i od wydatków ponoszonych przez niego na ulepszenie nieruchomości (Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. ...). Zwolnienie to przysługuje także w sytuacji, gdy sprzedawca dokonywał wydatków na ulepszenia, od których mógł odliczyć kwotę podatku naliczonego, jednak wysokość tych wydatków nie przekraczała 30% wartości początkowej tych nieruchomości.

Ustawa o podatku od towarów i usług przewiduje także możliwość rezygnacji ze zwolnienia. Wówczas podatnik z własnej woli decyduje się na opodatkowanie transakcji sprzedaży nieruchomości. Rozwiązanie takie może być korzystne szczególnie z punktu widzenia nabywcy, w sytuacji gdy obiekt będzie wykorzystywany przy prowadzeniu działalności, która podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług (Szkudlarek, 2013). Jeżeli do transakcji nie zostanie naliczony VAT, wówczas cały wydatek poniesiony na zakup nieruchomości stanie się kosztem nabywcy. Natomiast rezygnując ze zwolnienia, nowy właściciel zyska możliwość odliczenia podatku VAT od zakupu nieruchomości. Nie każdy podatnik może zrezygnować z omówionego powyżej zwolnienia. Ustawa o VAT wskazuje warunki, które muszą

być spełnione, aby było to możliwe (Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. ...). Podatnik może dobrowolnie opodatkować sprzedaż całości lub części budynku lub budowli wtedy, gdy obie strony transakcji są czynnymi podatnikami VAT. Konieczne jest także złożenie przez sprzedawcę i nabywcę zgodnych oświadczeń o woli opodatkowania transakcji. Należy przedstawić je naczelnikowi urzędu skarbowego przed dniem dostawy nieruchomości lub umieścić w akcie notarialnym poświadczającym przeniesienie własności obiektu.

Podsumowując, należy stwierdzić, że w odniesieniu do opodatkowania transakcji sprzedaży nieruchomości podatkiem od towarów i usług mogą wystąpić trzy sytuacje: zwolnienie z VAT, zastosowanie stawki 8% lub 23%. Warunki umożliwiające zwolnienie z obowiązku obciążenia podatkiem zostały przedstawione powyżej. Sprzedaż nieruchomości co do zasady opodatkowana jest stawką 23% (Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. ...). Możliwe jest także zastosowanie 8-procentowej stawki VAT, gdy transakcja obejmuje m.in. sprzedaż nieruchomości należącej do społecznego programu mieszkaniowego (Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. ...). Ma to miejsce przede wszystkim wtedy, gdy dany obiekt stanowi budownictwo mieszkaniowe – tzn. znajduje się w dziale 11 Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. ...). Wskazane zostały tam budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki o dwóch mieszkaniach i wielomieszkaniowe oraz budynki zbiorowego zamieszkania. Jednak przepisy ustawy o VAT wyłączają z zakresu budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym lokale użytkowe i mieszkalne w budynkach niemieszkalnych (Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. ...). Do grupy tej nie zalicza się również jednorodzinnych budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej większej niż 300 m² oraz lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 150 m².

3. Zakończenie

Zakup nieruchomości jest sposobem inwestowania środków, który uważany jest powszechnie za jedno z bardziej atrakcyjnych rozwiązań. Właściciel może pozyskiwać przychody zarówno z najmu, jak i ze sprzedaży obiektu. Nie ma również ograniczeń co do jego podmiotowości, zatem inwestycja taka jest dostępna zarówno dla osób fizycznych, działających prywatnie lub prowadzących działalność gospodarczą, jak i dla osób prawnych. Rozważając rentowność tego przedsięwzięcia, należy wziąć pod uwagę nie tylko osiągnięte przychody i poniesione w związku z tym koszty, ale również kwestie podatkowe.

Dochód uzyskany z najmu nieruchomości podlega opodatkowaniu. Wysokość obciążenia różni się w zależności od podmiotowości podatnika oraz wybranej przez niego formy opodatkowania. W przypadku osoby fizycznej, która wynajmuje obiekt prywatnie, dochód może być opodatkowany według skali podatkowej (17% lub 32% od nadwyżki powyżej 120 000 zł dochodu) lub jako ryczałt od przychodów ewidencjonowanych (8,5% lub 12,5% od nadwyżki powyżej 100 000 zł przychodu). Jeżeli natomiast wynajmujący prowadzi działalność gospodarczą, może on opodatkować

dochód z najmu według wspomnianych już skali podatkowej, ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych lub zdecydować się na wybór podatku liniowego, stosując wówczas stawkę 19% podatku od uzyskanego dochodu. Z kolei osoba prawna, która wynajmuje nieruchomość, nie ma możliwości wyboru sposobu opodatkowania jej dochodów z tego tytułu. Obowiązuje tutaj ustawowa stawka 19% podatku od wysokości uzyskanego dochodu.

Również dochód pozyskany na skutek sprzedaży nieruchomości obciążony jest podatkiem dochodowym. Jeżeli osoba fizyczna zakupiła nieruchomość prywatnie, przetrzymywała ją przez pięć lat, a następnie sprzedała, wówczas dochód osiągnięty z takiej transakcji nie będzie podlegał opodatkowaniu. W przeciwnym wypadku, tj. gdy okres wskazany w ustawie nie został dotrzymany, podatnik zobowiązany będzie zapłacić podatek w wysokości 19% od uzyskanego dochodu. Wyjątkiem jest jednak sytuacja, gdy właściciel przeznaczają dochód na własne cele mieszkaniowe w ciągu trzech lat od jego uzyskania – wówczas do wysokości określonego limitu nie będzie on podlegał opodatkowaniu. W deklaracji podatkowej osoby fizycznej dochód ze sprzedaży nieruchomości wykazywany jest w oddzielnej pozycji.

Sprzedaż nieruchomości w ramach prowadzonej przez osobę fizyczną działalności gospodarczej może mieć postać sprzedaży środka trwałego lub być przedmiotem prowadzonej działalności. Występują również sytuacje, w których urząd skarbowy weryfikuje transakcje sprzedaży i określa, że sprzedaż, pozornie prywatna, w rzeczywistości ma charakter sprzedaży w ramach działalności gospodarczej i w ten sposób powinna też zostać opodatkowana. Jeżeli sprzedawany obiekt związany jest z celami mieszkaniowymi, a transakcja dokonywana jest po upływie 5 lat od jego nabycia, wówczas podobnie jak w przypadku sprzedaży prywatnej dochód z transakcji nie podlega opodatkowaniu. W przypadku osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą dochód ze sprzedaży nieruchomości jest elementem składowym całkowitych dochodów i podlega opodatkowaniu zgodnie z wybraną przez podatnika metodą.

Natomiast jeżeli sprzedawcą nieruchomości jest osoba prawna, dochód uzyskany z tej transakcji także stanowi część całkowitych dochodów osiągniętych w danym okresie. Zastosowanie ma tutaj stawka 19% podatku. Dochód ze sprzedaży nieruchomości nie będzie obciążony tym podatkiem, jeśli przedmiotem transakcji jest gospodarstwo rolne, a samo zbycie ma miejsce później niż w ciągu 5 lat od pozyskania obiektu, jak również wtedy, gdy sprzedaż dokonywana jest według zapisów ustawy dotyczącej postępowania z obiektami uszkodzonymi wskutek działania żywiołów.

Oprócz opodatkowania dochodu należy zwrócić uwagę także na obciążenie podatkiem od towarów i usług samej czynności najmu lub sprzedaży. W kontekście najmu nieruchomości duże znaczenie ma cel najmu. Jeżeli wynajmowany obiekt wykorzystywany będzie w działalności gospodarczej, należy zastosować stawkę 23% VAT. Jeśli najem będzie krótkoterminowy, wówczas powinien on zostać obciążony stawką 8% VAT. Natomiast, gdy najem jest dokonywany na cele mieszkaniowe, to czynność ta zwolniona jest z podatku od towarów i usług.

W odniesieniu do sprzedaży nieruchomości prywatne zbycie obiektu przez osobę fizyczną nie podlega opodatkowaniu VAT-em. Jeżeli jednak czynność ta dokonywana jest w ramach prowadzonej przez osobę fizyczną lub prawną działalności gospodarczej, należy obciążyć sprzedaż podatkiem od towarów i usług. Zbycie nieruchomości podlega opodatkowaniu według stawki 23%, chyba że dotyczy obiektów należących do społecznego programu mieszkaniowego – wtedy należy zastosować stawkę podatku VAT w wysokości 8%. Możliwe są także zwolnienia z obowiązku zapłaty podatku od towarów i usług, związane m.in. z pierwszym zasiedleniem nieruchomości czy możliwością odliczenia VAT-u od wydatków na ulepszenie. Podatnik może jednak dobrowolnie zdecydować o rezygnacji ze zwolnienia, o ile spełnia wskazane w ustawie warunki.

Inwestowanie w nieruchomości pozwala generować przychody z dwóch różnych źródeł – z najmu lub sprzedaży obiektu. Oba rozwiązania warunkują także konieczność ponoszenia związanych z tym kosztów. Rezultat działalności w zakresie najmu lub sprzedaży nieruchomości odzwierciedlony jest w postaci dochodu, który podlega w dalszej kolejności opodatkowaniu. Krajowe przepisy podatkowe w stosunkowo jasny i zrozumiały sposób przedstawiają zasady obciążenia uzyskanych w ten sposób dochodów, umożliwiając tym samym osobom fizycznym i prawnym ocenę oczekiwanego rezultatu z podjęcia inwestycji w nieruchomości.

Literatura

- Barembuch, A. (2018). *Zarządzanie finansami osobistymi*. Gdańsk: Wydawnictwo Uniwersytetu Gdańskiego.
- Grabowski, G. (2021). *Kiedy najem to działalność gospodarcza – przełomowa uchwała NSA?* Pobrane 4 marca 2022 z <https://wynajmistrz.pl/kiedy-najem-to-dzialalnosc-uchwala-nsa/>
- Grabowski, G. (2022). *Podatek od najmu w 2022 roku – ryczałt czy skala podatkowa?* Pobrane 4 marca 2022 z <https://wynajmistrz.pl/podatek-od-najmu-w-2022-roku-ryczalt-czy-zasady-ogolne-skala-podatkowa/>
- Gradzka, I. (2019). *Umowa sprzedaży nieruchomości*. Pobrane 8 marca 2022 z <https://www.dziennik-prawny.pl/pl/a/umowa-sprzedazy-nieruchomosci>
- Lewandowski, J. (2018). „Rozliczamy PIT-y” – przychody z najmu trzeba wykazać w zeznaniu rocznym. Pobrane 3 marca 2022 z <https://home.kpmg/pl/pl/home/insights/2018/03/rozliczamy-pity-przychody-z-najmu-trzeba-wykazac-w-zeznaniu-rocznym.html>
- Łaniewski, P. (2021). *Podatek od wynajmu mieszkania 2021/2022*. Pobrane 3 marca 2022 z <https://www.pit.pl/podatek-dochodowy/podatek-od-wynajmu-mieszkania-1005031>
- Markiewicz, L. (2022). *Rodzaje najmu mieszkań – różnice. Co trzeba wiedzieć?* Pobrane 28 lutego 2022 z <https://www.infor.pl/prawo/umowy/najem-i-dzierzawy/5397853,Rodzaje-najmu-mieszkan-roznice-Co-trzeba-wiedziec.html>
- Narodowy Bank Polski [NBP]. (2021). *Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2020 r.* Warszawa: Departament Stabilności Finansowej. Pobrane 27 lutego 2022 z https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/index1.html
- Olbrys, A. i Pawlak, A. (b.d.). *Finansowy klimat Polski – postpandemiczna zmiana wartości*. Pobrane 25 lutego 2022 z <https://tavex.pl/raport-finansowy-klimat-polski/>
- Pawlak, A. (b.d.). *Inwestowanie, na jakie rozwiązanie postawić? Gazeta Finansowa*. Pobrane 25 lutego 2022 z <https://tavex.pl/gazeta-finansowa-inwestowanie-na-jakie-rozwiazanie-postawic/>

- Portal Podatkowy. (b.d.). *Przewodnik – opodatkowanie zbycia nieruchomości w CIT*. Pobrane 24 kwietnia 2022 z <https://finanse-arch.mf.gov.pl/web/wp/pp/przewodniki/podatek-dochodowy-od-osob-prawnych/opodatkowanie-zbycia-nieruchomosci-w-cit>
- Redakcja PIT.pl. (2021). *Polski Ład i zmiany w rozliczaniu najmu prywatnego od 2023 r.* Pobrane 3 marca 2022 z <https://www.pit.pl/aktualnosci/polski-lad-i-zmiany-w-rozliczaniu-najmu-prywatnego-od-2023-r-1006383>
- Redakcja Podatki.Biz. (2007). *Sprzedaż nieruchomości a przychód z działalności gospodarczej*. Pobrane 15 kwietnia 2022 z https://www.podatki.biz/artykuly/4_1742.htm
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. z 2004 r. Nr 148, poz. 1564)
- Rynek Pierwotny. (2022). *Najem krótkoterminowy i długoterminowy – podobieństwa i różnice*. Pobrane 27 lutego 2022 z <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniove/najem-krotko-i-dlugoterminowy-podobienstwa-i-roznice/9194/>
- Serafin, A. (2021). *Sprzedaż mieszkania z kredytem hipotecznym – jak to zrobić krok po kroku?* Pobrane 29 marca 2022 z <https://direct.money.pl/artykuly/porady/jak-sprzedac-mieszkanie-z-kredytem,115,0,2272371#czy-mozna-sprzedac-mieszkanie-z-kredytem?-0>
- Styczyński, R. (2022). *Wynajem nieruchomości a stawka VAT – jaka powinna być zastosowana?* Pobrane 5 marca 2022 z <https://poradnikprzedsiębiorcy.pl/-wynajem-nieruchomosci-a-stawka-vat-jaka-powinna-byc-zastosowana>
- Szkudlarek, A. (2013). *Kiedy warto zrezygnować ze zwolnienia z VAT przy sprzedaży zabudowanej nieruchomości?* Pobrane 22 kwietnia 2022 z <https://www.wizjerprawny.pl/porada/kiedy-warto-zrezygnowac-ze-zwolnienia-z-vat-przy-sprzedazy-zabudowanej-nieruchomosci/>
- Uchwała NSA z dnia 17.02.2014 r., II FPS 8/13. Pobrane z <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/1EA308C214>
- Uchwała siedmiu sędziów NSA z dnia 24 maja 2021 r., II FPS 1/21. Pobrane z <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/6D9B8E83C1>
- Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2022 r. poz. 931)
- Ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (Dz. U. 2022 r., poz. 1799).
- Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 333)
- Ustawa z dnia 15 lutego 1992 o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1800 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. z 2022 r., poz. 1265)
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 172)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r., poz. 1360)
- Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. 2022, poz. 1 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 111)

Taxation of Income from Real Estate

Summary: The article presents the issue of taxation of income from real estate. Two sources of income are described: rent and sale of property. Then, there are presented conditions that influence income tax burden concerning income earned from the real estate rent and sale. What is more, the article also refers to the burden of value added tax (VAT) that is connected with rent and sale of property.

Keywords: real estate income, real estate rent income taxation, real estate sale income taxation, real estate rent value added tax, real estate sale value added tax.