

Table of Contents

| | |
|---|---|
| Table of Contents | 1 |
| Sprzedaż wybudowanego domu przez osobę fizyczną nieprowadzącą działalności - PDOF | 2 |
| Ustalenie źródła przychodu z tytułu sprzedaży wybudowanego domu | 2 |
| Sprzedaż nieruchomości w okolicznościach wskazujących na działalność gospodarczą | 3 |
| Podsumowanie | 6 |

Sprzedaż wybudowanego domu przez osobę fizyczną nieprowadzącą działalności - PDOF

Tematem pierwszej lekcji jest zagadnienie opodatkowania sprzedaży domu, wybudowanego przez osobę fizyczną nieprowadzącą działalności gospodarczej. Kwestię tę przeanalizujemy na gruncie podatku dochodowego od osób fizycznych.

Ustalenie źródła przychodu z tytułu sprzedaży wybudowanego domu

Podatnik, chcąc dokonać prawidłowego rozliczenia podatku dochodowego od osób fizycznych, musi w pierwszej kolejności ustalić, w zakresie którego źródła przychodu zostało uzyskane dane przysporzenie majątkowe.

Trzeba bowiem mieć na uwadze, że ustawa PIT zawiera w swej treści obszerny katalog potencjalnych źródeł przychodu. W obszarze interesującego nas zagadnienia wskazać należy, że art. 10 ust. 1 ustawy, jako źródło przychodu, wymienia m.in.:

- pozarolniczą działalność gospodarczą (pkt 3)
- odpłatne zbycie rzeczy (pkt 8).

Przy czym przychód z odpłatnego zbycia rzeczy zawiera dalsze rozwinięcie, ponieważ w punkcie tym wskazano, że chodzi o:

- a. nieruchomości lub ich części oraz udział w nieruchomości,
- b. spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- c. prawo wieczystego użytkowania gruntów,
- d. inne rzeczy,

- jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w lit. a-c - przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, a innych rzeczy - przed upływem pół roku, licząc od końca miesiąca, w którym nastąpiło nabycie; w przypadku zamiany okresy te odnoszą się do każdej z osób dokonującej zamiany.

Analiza treści art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy PIT prowadzi do wniosku, że odpłatne zbycie nieruchomości lub praw związanych z nieruchomościami stanowi dla podatnika odrębne źródło przychodu **w przypadku spełnienia łącznie dwóch warunków:**

1. **sprzedaż nie występuje w ramach działalności gospodarczej oraz**
2. **miała miejsce przed upływem pięciu lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie.**

Jeżeli odpłatne zbycie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej, to tak uzyskany przychód ze sprzedaży nieruchomości należy zakwalifikować do pozarolniczej działalności gospodarczej (art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy PIT). Nie będzie miało w tym przypadku znaczenia, czy sprzedaż odbędzie się przed czy też po upływie 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie.

Natomiast jeśli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i od końca roku kalendarzowego w którym miało miejsce nabycie (wybudowanie) upłynęło więcej niż 5 lat, to przychód pochodzący ze sprzedaży nieruchomości będzie całkowicie wyłączony z opodatkowania podatkiem PIT.

WAŻNE

Przychody z odpłatnego zbycia nieruchomości mogą być kwalifikowane do jednego z dwóch źródeł przychodu: pozarolnicza działalność gospodarcza lub odpłatne zbycie nieruchomości wykonywane poza działalnością gospodarczą.

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, iż kluczową kwestią jest ustalenie, kiedy mamy do czynienia z pozarolniczą działalnością gospodarczą. Jest to bardzo istotne z perspektywy podatnika, ponieważ określenie czy sprzedaż nieruchomości miała cechy pozwalające uznać, iż doszło do zbycia w ramach wykonywania działalności gospodarczej jednoznacznie wyklucza możliwość zakwalifikowania uzyskanego przychodu do źródła określonego w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy PIT.

Przeanalizujemy zatem okoliczności oraz przykładowe sytuacje, które mogą mieć wpływ na kwalifikację sprzedaży wybudowanego domu, jako dokonanej w warunkach działalności gospodarczej.

Sprzedaż nieruchomości w okolicznościach wskazujących na działalność gospodarczą

Przypomnijmy na wstępie, że ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych przewiduje własną, autonomiczną definicję legalną działalności gospodarczej. Oznacza to, że przy analizie skutków podatkowych należy posilkować się wyłącznie definicją zawartą w ustawie PIT. Niezasadne jest zatem opieranie się na pojęciu działalności gospodarczej w rozumieniu innych aktów prawnych - np. ustawy Prawo przedsiębiorców.

Przechodząc do meritum wskaźmy, że w świetle art. 5a pkt 6 ustawy PIT pozarolnicza działalność gospodarcza oznacza działalność zarobkową:

- a. wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową,
- b. polegającą na poszukiwaniu, rozpoznawaniu i wydobywaniu kopalin ze złóż,
- c. polegającą na wykorzystywaniu rzeczy oraz wartości niematerialnych i prawnych

- prowadzoną we własnym imieniu bez względu na jej rezultat, w sposób zorganizowany i ciągły, z której uzyskane przychody nie są zaliczane do innych przychodów ze źródeł wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 1, 2 i 4-9.

Zanim przejdziemy do analizy poszczególnych elementów podanej definicji musimy zwrócić uwagę na jedną istotną kwestię. Mianowicie wskazana definicja **nie uzależnia faktu prowadzenia działalności gospodarczej od okoliczności jej formalnego zarejestrowania** we właściwym urzędzie czy ewidencji. Oznacza to, że na gruncie ustawy PIT dana aktywność gospodarcza podatnika może zostać zakwalifikowana jako działalność gospodarcza nawet wtedy, jeżeli podatnik nie zgłosił firmy do CEIDG. Prowadzenie działalności gospodarczej jest kategorią obiektywną, niezależnie od tego, jak działalność tę ocenia sam prowadzący ją podmiot i jak ją nazywa.

WAŻNE

Jeśli działalność podatnika spełnia kryteria określone w art. 5a pkt 6 ustawy PIT, mamy do czynienia z pozarolniczą działalnością gospodarczą, mimo braku formalnej rejestracji.

Przejdźmy do analizy przesłanek działalności gospodarczej. Przepis podaje, że za taką jest uznawana działalność zarobkowa, prowadzona w sposób ciągły i zorganizowany.

Z działalnością zarobkową mamy do czynienia wtedy gdy jest ona prowadzona w celu uzyskania zysku (dochodu). Działalność musi być tak prowadzona i ukierunkowana, aby była w stanie zyski faktycznie generować. Trzeba jednak podkreślić, że nieuzyskanie zysku nie powoduje, że cecha zarobkowości jest w tej sytuacji wyłączona. Decydujący jest bowiem sam zamiar osiągnięcia zysku.

W konsekwencji nawet w przypadku, gdy dana transakcja sprzedaży nieruchomości przyniosła stratę, a więc suma wydatków przekroczyła przychód uzyskany z odpłatnego zbycia, to nadal działalność ta ma charakter zarobkowy.

Kolejne kryterium stanowi ciągłość w wykonywaniu działalności gospodarczej. Również w tym przypadku chodzi o zamiar jej wykonywania w sposób stały, niemający charakteru sporadycznego. Do zachowania ciągłości wystarczające jest, aby z całokształtu okoliczności sprawy wynikał zamiar powtarzania określonego zespołu konkretnych działań w celu osiągnięcia efektu w postaci zysku. **Podatnicy muszą mieć na uwadze, że ciągłość działań nie polega wyłącznie na systematycznej sprzedaży. W przypadku ciągłości bierze się pod uwagę ogół różnorodnych czynności, zarówno faktycznych jak i prawnych, które prowadzą do określonego efektu gospodarczego.**

Ostatnim kryterium jest zorganizowanie działalności. W doktrynie podkreśla się, że z działalnością zorganizowaną mamy do czynienia, gdy podatnik podejmuje w sposób uporządkowany i systematyczny określone czynności o charakterze profesjonalnym, w ramach określonego planu oraz struktury działania. **Przejawem zorganizowania jest ogół zaawansowanych działań mających na celu przygotowanie danej rzeczy do sprzedaży, w zakresie w jakim przekracza zakres zwykłego zarządu mieniem.** W przypadku zorganizowania możemy zasadniczo wyróżnić fazę przygotowawczą, fazę realizacji inwestycji oraz fazę sprzedaży.

WAŻNE

Z pozarolniczą działalnością gospodarczą mamy do czynienia gdy charakteryzuje się ona ciągłością, zorganizowaniem oraz jest podejmowana w celach zarobkowych.

Nietrudno zauważyć, że przesłanki ustawowe mają charakter bardzo ogólny i niejasny. Kryteria zaproponowane przez ustawodawcę mogą być interpretowane bardzo szeroko. Prawdą jest, że granica rozróżniająca działalność gospodarczą od sprzedaży niekomercyjnej jest dla podatników często trudna do uchwycenia.

Możemy jednak posiłkować się dostępnym orzecznictwem, które w pewnym zakresie daje wskazówki pozwalające ocenić, czy konkretne odpłatne zbycie nieruchomości należy już uznać za pozarolniczą działalność gospodarczą.

W wyroku NSA z 4.03.2015 r., sygn. akt II FSK 855/14 możemy przeczytać:

„Brak podstaw kwalifikowania do pozarolniczej działalności gospodarczej w rozumieniu art. 5a pkt 6 u.p.d.o.f., podejmowanych przez podatnika czynności mieszczących się w zwykłym zarządzie własnym majątkiem, tzn. mających na celu prawidłowe gospodarowanie tym majątkiem oraz zaspokajanie potrzeb rodziny. Działañ z zachowaniem - normalnych w takich przypadkach - reguł gospodarności nie należy z gruntu utożsamiać z działalnością gospodarczą. W efekcie działania podatnika, w stosunku do stanowiących jego własność składników majątkowych (w tym mienia nieruchomości), wykazują cechy zorganizowania i ciągłości, w rozumieniu art. 5a pkt 6 u.p.d.o.f. gdy podejmowane przez niego czynności, związane z zagospodarowaniem tego mienia i jego rozporządzaniem, będą istotnie odbiegały od normalnego wykonywania prawa własności, a nadto podatnik z operacji tych uczyni sobie lub ma zamiar uczynienia stałego (nie okazjonalnego) źródła zarobkowania.”

Jak natomiast wynika z wyroku NSA z 9.03.2016 r., sygn. akt II FSK 1423/14:

„Każdą transakcją związaną ze sprzedażą nieruchomości (prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) powinna być rozpatrywana indywidualnie, z uwzględnieniem całokształtu okoliczności z nią związanych, w tym czynności podjętych przez sprzedającego przed dokonaną sprzedażą, a którą cechują przymioty charakterystyczne dla prowadzonej działalności gospodarczej (np. deweloperskiej). Znaczenie dla oceny zdarzenia mogą mieć również indywidualne cechy przedmiotu transakcji, bądź okoliczności życiowe, w jakich znajdował się podatnik dokonujący transakcji, a które miały wpływ na jego decyzje.”

W wyroku NSA z 03.10.2014r., sygn. akt II FSK 2390/12 sąd orzekł:

„Zamiary podatnika w dacie nabycia nieruchomości gruntowej, co do jej ewentualnego wykorzystania, o tyle nie mają znaczenia, jeżeli formy jego późniejszej aktywności, zarobkowy cel wprowadzanych w nieruchomości zmian oraz trwały charakter działań wyczerpują znamiona zdefiniowanego w ustawie podatkowej działalności gospodarczej.

Rozważając, czy w konkretnej sprawie nie mamy do czynienia ze zwykłą wyprzedacją majątku osobistego, Sąd uznał - wobec dokonanych przez podatnika czynności w celu przygotowania nieruchomości do sprzedaży - że zbywanej nieruchomości nadano zupełnie nową (i całkowicie odmienną od pierwotnej) jakość faktyczną i ekonomiczną, przy czym było to skutkiem działań podatnika, które znacząco wykraczały poza normalne czynności cechujące pozagospodarczy, nieprofesjonalny obrót nieruchomościami.”

Warto także zacytować wyrok NSA z 18.04.2014r., sygn. akt II FSK 1344/12:

„Podejmowanie aktywnych działań w zakresie obrotu nieruchomościami, które mogą polegać na przykład na uzbrojeniu terenu albo na działaniach marketingowych, świadczą o dokonywaniu dostawy terenu budowlanego, a nie stanowią czynności związanych ze zwykłym wykonywaniem prawa własności.”

Jednym z elementów pozwalającym odróżnić działalność gospodarczą od innych form aktywności i zarobkowania osób fizycznych jest jej ciągłość. Przesłanka ta ma na celu wyeliminowanie z pojęcia działalności gospodarczej przedsięwzięć jednorazowych (względnie podejmowanych sporadycznie). Nie należy jej jednak rozumieć jako konieczność wykonywania działalności bez przerwy (np. przez cały rok, cały miesiąc, a tym bardziej przez cały dzień). Istotny jest zamiar powtarzalności określonych czynności celem osiągnięcia dochodu (np. jak w niniejszej sprawie powtarzalność podziału nieruchomości na działki i ich cykliczna sprzedaż).”

Wśród podatników funkcjonuje dość powszechna opinia, że jednorazowa sprzedaż nieruchomości nie stanowi jeszcze działalności gospodarczej. Dopiero kolejne odpłatne zbycia powodują, że działalność taka ma charakter ciągły, co kwalifikuje ją jako działalność gospodarczą. Trzeba jednak podkreślić, że nie jest to do końca zgodne z prawdą.

Po pierwsze żaden przepis nie uzależnia działalności gospodarczej od ilości dokonanych transakcji sprzedaży. Nigdzie w ustawie PIT nie znajdziemy takiego fragmentu, zgodnie z którym dopiero od drugiej dokonanej sprzedaży mamy do czynienia z działalnością gospodarczą. **Powoduje to, że jeżeli spełnione są przesłanki określone w art. 5a pkt 6 ustawy PIT, to już w przypadku pierwszej sprzedaży nieruchomości przez osoby fizyczne możemy mieć do czynienia z działalnością gospodarczą.**

WAŻNE

Ustawa PIT nie uzależnia faktu wystąpienia działalności gospodarczej od liczby dokonanych sprzedaży. Jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości jest efektem końcowym działalności prowadzonej w sposób ciągły, zorganizowany i nastawiony na cel

zarobkowy, to stanowi to podstawę do stwierdzenia, iż sprzedaż odbyła się w warunkach działalności gospodarczej.

Warto również wskazać, że dla prawidłowej kwalifikacji przychodów ze sprzedaży nieruchomości nie ma znaczenia subiektywne odczucie czy też przekonanie podatnika, że sprzedaż odbywa się w ramach zarządu majątkiem prywatnym. Działalność gospodarcza jest bowiem kategorią obiektywną, zależną od okoliczności faktycznych, a nie od przeświadczenia podatnika, że przesłanki działalności nie zostały spełnione.

Oznacza to, że jeżeli na skutek oceny całokształtu okoliczności ustalone zostanie, iż sprzedaż nieruchomości miała charakter zorganizowany oraz ciągły, zostanie ona uznana za działalność gospodarczą nawet, jeżeli podatnik oświadczy, że dokonywał sprzedaży w ramach zwykłego wykonywania prawa własności.

Z perspektywy podatnika istotne jest ustalenie granicy działań, które nie przekraczają czynności stanowiących normalną konsekwencję gospodarowania własnym majątkiem. Niestety ustawa PIT nie określa żadnego wzorca w tym zakresie, co powoduje, że granica ta jest bardzo często płynna.

Z jednej strony w orzecznictwie podkreśla się, że podejmowanie przez podatnika działań o charakterze inwestycyjnym, które w żaden sposób nie wiązały się z celami mieszkaniowymi, stanowi podstawę do kwalifikacji sprzedaży jako działalności gospodarczej. Z drugiej jednak strony sądy administracyjne zwracają uwagę, że takie czynności jak zawarcie umowy z pośrednikiem w obrocie nieruchomościami, wydzielenie części przeznaczony do sprzedaży, uporządkowanie nieruchomości czy poszukiwanie nabywcy przez Internet nie wykraczają poza zwykły zarząd majątkiem prywatnym.

Jak czytamy w wyroku NSA z 18.12.2018r., II FSK 2577/17:

„ Nie ma podstaw aby podejmowane przez podatnika czynności mieszczące się w zwykłym zarządzie własnym majątkiem, tzn. mające na celu prawidłowe, racjonalne gospodarowanie tym majątkiem oraz zaspokajanie potrzeb rodziny, kwalifikować jako prowadzenie pozarolniczej działalności gospodarczej w rozumieniu art. 5a pkt 6 u.p.d.o.f., która oznacza działalność prowadzoną we własnym imieniu, bez względu na jej rezultat, w sposób zorganizowany i ciągły, z której uzyskane przychody nie są zaliczane do innych przychodów ze źródeł wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 1, 2 i 4-9 tej ustawy. Jednocześnie jednak prowadzenie działalności gospodarczej, jako uporządkowany ciąg czynności i zdarzeń faktycznych, ma charakter obiektywny.”

Osoby fizyczne dokonujące sprzedaży wybudowanego domu muszą pamiętać, że w toku ewentualnego postępowania podatkowego urząd skarbowy będzie badał, czy w konkretnych przypadkach doszło do wyzbycia się składników majątku osobistego, czy też aktywność podatnika spełnia warunki uznania jej za działalność gospodarczą. Co do zasady takie postępowanie jest skomplikowane, ponieważ nie ma prostej reguły pozwalającej w jednoznaczny sposób rozgraniczyć sprzedaż zaliczaną do działalności gospodarczej, od odpłatnego zbycia majątku prywatnego. W takim przypadku fiskus będzie analizował całokształt okoliczności, rozpoczynając od sposobu wejścia w posiadanie nieruchomości, poprzez budowę i proces przygotowania do sprzedaży, po działania towarzyszące sprzedaży.

Aby lepiej zrozumieć sens powyższego rozróżnienia i łatwiej móc określić kiedy występuje działalność gospodarcza przy odpłatnym zbyciu nieruchomości porównajmy dwa przypadki, w których osoba fizyczna dokonuje sprzedaży wybudowanego domu.

Przypadek 1

Podatnik otrzymał w drodze darowizny od swojej matki działkę z rozpoczętą budową domu. Dom ten budował jego zmarły ojciec z zamiarem przekazania go synowi. Podatnik za pieniądze uzyskane z zagranicznej pracy zarobkowej dokończył budowę domu. Z uwagi jednak na trudną sytuację życiową oraz ekonomiczną zmuszony był do stałej emigracji zarobkowej za granicę. Po pięciu latach licząc od końca roku kalendarzowego w którym otrzymał darowiznę sprzedał dom swojemu sąsiadowi.

Przypadek 2

Podatnik mieszkający w Warszawie zakupił atrakcyjną działkę budowlaną na Mazurach z zamiarem wybudowania domu i sprzedaży z zyskiem. W tym celu zaciągnął kredyt inwestycyjny w banku, uzbroił działkę i wystąpił o pozwolenie na budowę. Podatnik zatrudnił firmę budowlaną oraz agenta nieruchomości, który zajął się reklamą i rozpowszechnianiem oferty sprzedaży. Po pięciu latach licząc od końca roku kalendarzowego w którym zakupił działkę podatnik sprzedał wybudowany i wykończony dom na aukcji .

W obu powyższych przykładach sprzedaży domu dokonuje osoba fizyczna w ramach swojego majątku prywatnego. Obaj podatnicy nie mają formalnie zarejestrowanej firmy w CEIDG i jednocześnie obaj sprzedają tylko jedną nieruchomość. Pomimo tego już na pierwszy rzut oka widać, że okoliczności obu przypadków odpłatnego zbycia są diametralnie różne.

W pierwszym przypadku mamy do czynienia z **czynnościami mieszczącymi się w zwykłym zarządzie własnym majątkiem**. Podatnik podejmuje typowe działania w ramach gospodarowania swoją nieruchomością, takie jak dokończenie budowy w celu zamieszkania. Od początku zamiarem podatnika była chęć uczynienia z domu miejsca do życia, które miało pełnić funkcję dachu nad głową. Natomiast na podjęcie decyzji o sprzedaży wpływ miały przede wszystkim okoliczności

życiowe.

Zupełnie inaczej wygląda sytuacja w drugim przypadku. Od początku bowiem zamiarem podatnika była chęć uczynienia z nieruchomości źródła zysku. Działka pod budowę została bowiem zakupiona w celach inwestycyjnych, a nie mieszkaniowych. **Czynności podejmowane przez podatnika istotnie odbiegały od normalnego wykonywania prawa własności**, bowiem nadał on nieruchomości inne cechy ekonomiczne poprzez uzbrojenie terenu, wybudowanie oraz wykończenie domu. Działania tego podatnika charakteryzowały się cechami właściwymi dla działalności deweloperskiej, związanej z profesjonalnym obrotem nieruchomości.

Naturalnie każdy przypadek należy analizować indywidualnie, jednak w podanym przykładzie bez wątpienia możemy określić, że pierwszy podatnik osiąga przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości (art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy PIT), natomiast sprzedaż domu dokonana przez drugiego podatnika spełnia kryteria uznania, że przychód został osiągnięty w ramach pozarolniczej działalności gospodarczej (art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy PIT).

WAŻNE

Dopiero analiza wszystkich okoliczności faktycznych towarzyszących sprzedaży wybudowanego domu daje odpowiedź z jakim konkretnie źródłem przychodów mamy do czynienia.

Na zakończenie zastanówmy się, jakie skutki podatkowe wywołuje uznanie, że odpłatne zbycie nieruchomości kwalifikuje się do źródła przychodów jako pozarolnicza działalność gospodarcza.

Przede wszystkim nie ma tu zastosowania zasada mówiąca, iż nie podlega opodatkowaniu sprzedaż nieruchomości dokonana po upływie 5 lat licząc od końca roku podatkowego w którym miało miejsce nabycie. Reguła ta odnosi się bowiem wyłącznie do odpłatnego zbycia nie wykonywanego w ramach działalności gospodarczej. **W konsekwencji podatnik może zostać obciążony podatkiem z tytułu sprzedaży nieruchomości także po upływie wskazanego okresu.**

Druga kwestia odnosi się do stawki podatku. Otóż w myśl art. 30e ust. 1 ustawy PIT od dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c podatek dochodowy wynosi 19% podstawy obliczenia podatku (szczegółowe kwestie związane z ustaleniem podstawy będą omówione w dalszej części e-kursu). Ten stały zryczałtowany podatek nie ma natomiast zastosowania do działalności gospodarczej, gdzie zasadniczo obowiązują stawki podatku według skali podatkowej. Jak czytamy w art. 27 ust. 1 ustawy PIT podatek dochodowy od podstawy jego opodatkowania wynosi 12% (minus kwota zmniejszająca podatek), a w przypadku osiągnięcia nadwyżki wartość pierwszego progu podatkowego nadwyżka ta jest opodatkowana stawką 32%. **Transakcje związane z nieruchomościami mogą wygenerować duży zysk, w związku z czym już na jednej sprzedaży można osiągnąć dochód powodujący wejście podatnika w drugi próg podatkowy.**

Kolejna różnica dotyczy zeznania podatkowego, za pomocą którego należy rozliczyć sprzedaż nieruchomości. W świetle art. 45 ust. 1a pkt 3 ustawy PIT, podatnicy osiągający dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych opodatkowanych na zasadach określonych w art. 30e składają PIT-39 w terminie od 15 lutego do 30 kwietnia roku następującego po roku sprzedaży. Natomiast podatnicy osiągający dochody z pozarolniczej działalności gospodarczej są zobowiązani w takim samym terminie złożyć PIT-36.

WAŻNE

Dokonanie prawidłowego rozróżnienia czy sprzedaż wybudowanego domu stanowi dla osoby fizycznej źródło przychodu określone w art. 10 ust. 1 pkt 3 czy też art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy PIT w istotny sposób wpływa na moment powstania obowiązku podatkowego, wysokość podatku oraz sposób rozliczenia.

Podsumowanie

Tematem naszej dzisiejszej lekcji było zagadnienie ustalenia źródła przychodu przy sprzedaży zabudowanej nieruchomości przez osobę fizyczną. W tym zakresie przede wszystkim ustalenia wymaga, czy okoliczności towarzyszące odpłatnemu zbyciu nieruchomości spełniają przesłanki uznania, iż doszło do sprzedaży w wykonaniu działalności gospodarczej.

Na związek sprzedaży z pozarolniczą działalnością gospodarczą wskazuje przede wszystkim zarobkowy charakter działań podatnika, które dodatkowo wykonywane są w sposób zorganizowany oraz ciągły.

Aby ustalić czy w danym przypadku mamy do czynienia z działalnością gospodarczą należy ustalić, czy odpłatne zbycie odbyło się w warunkach zwyczajnego zarządzania prawem własności do nieruchomości czy też działania podatnika miały charakter typowo inwestycyjny i w żaden sposób nie związane z zaspokajaniem własnych potrzeb mieszkaniowych.

Osoba fizyczne dokonujące sprzedaży wybudowanego domu muszą w szczególności mieć na uwadze, że granica rozróżniająca oba źródła przychodów jest bardzo płynna, a ocena odbywa się na podstawie całokształtu działań, a nie wyłącznie w oparciu o pojedyncze czynności związane z procesem sprzedaży.

W kolejnej lekcji pozostaniemy w temacie sprzedaży wybudowanego domu przez osobę fizyczną nieprowadzącą działalności gospodarczej. Problematyczną kwestię przeanalizujemy z perspektywy podatku od towarów i usług i możliwego statusu podatkowego w podatku VAT zbywcy nieruchomości.