

## **Sprzedaż nieruchomości nabytej po 2010 r. – zasady ustalania przychodu i kosztów uzyskania przychodu przybliży ekspert z Urzędu Skarbowego w Prudniku**

Zasady ustalania przychodu i kosztów uzyskania przychodu w związku ze sprzedażą nieruchomości nabytej po 2010 r. i zbytej przed upływem 5 lat były przedmiotem telefonicznego dyżuru eksperta z Urzędu Skarbowego w Prudniku, który odbył się dla czytelników Nowej Trybuny Opolskiej

### **1. Pytanie:**

Co jest przychodem w związku ze sprzedażą nieruchomości przed upływem 5 lat licząc od końca roku kalendarzowego w którym nastąpiło nabycie?

### **Odpowiedź**

Przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 26 lipca 1992 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2012 r. poz. 361 ze zm.), jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia. Jeżeli jednak cena, bez uzasadnionej przyczyny, znacznie odbiega od wartości rynkowej tych rzeczy lub praw, przychód ten określa organ podatkowy lub organ kontroli skarbowej w wysokości wartości rynkowej. Wartość rynkową rzeczy lub praw majątkowych określa się na podstawie cen rynkowych stosowanych w obrocie rzeczami lub prawami tego samego rodzaju i gatunku, w uwzględnieniu w szczególności ich stanu i stopnia zużycia oraz czasu i miejsca odpłatnego zbycia.

Za koszty odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uważa się wszystkie wydatki poniesione przez sprzedającego, które są konieczne, aby transakcja sprzedaży mogła dojść do skutku. Do kosztów odpłatnego zbycia można zaliczyć:

- koszty wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego
- prowizje pośredników w sprzedaży nieruchomości
- koszty ogłoszeń w prasie związanych z zamiarem sprzedaży nieruchomości
- wydatki związane ze sporządzeniem przez notariusza umowy cywilnoprawnej, opłatę notarialną, podatek od czynności cywilnoprawnych, opłatę sądową

Ponadto, w każdym przypadku pomiędzy tymi wydatkami a dokonany odpłatnym zbyciem musi istnieć związek przyczynowo – skutkowy.

2. Pytanie:

Co można zaliczyć do kosztów uzyskania przychodu z tytułu sprzedaży nieruchomości przed upływem 5 lat nabytych w drodze spadku?

Odpowiedź

Zgodnie z art. 22 ust. 6d ustawy z dnia 26 lipca 1992 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2012 r. poz. 361 ze zm.) za koszty uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a – c, nabytych w drodze spadku, darowizny lub w inny nieodpłatny sposób, uważa się udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania oraz kwotę zapłaconego podatku od spadków i darowizn w takiej części, w jakiej wartość zbywanej rzeczy lub prawa przyjęta do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn odpowiada łącznej wartości rzeczy i praw majątkowych przyjętej do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn. Natomiast w myśl art. 22 ust. 6e w/w ustawy wysokość powyższych nakładów ustala się na podstawie faktur VAT w rozumieniu przepisów o podatku od towarów i usług oraz dokumentów stwierdzających poniesienie opłat administracyjnych.