

Jak podarować mieszkanie bez podatku?

Już drugi rok z rzędu najbliżsi krewni mogą w dowolnym momencie i dowolną liczbę razy przekazywać sobie mieszkanie czy dom, nie płacąc przy tym podatku od darowizny. Dalsi krewni nie zapłacą takiego podatku tylko wówczas, gdy po spełnieniu szeregu warunków zyskają prawo do ulgi.

Wystarczy, że bliscy krewni zawiadomią o darowiznie urząd skarbowy i wszelkie zobowiązania wobec fiskusa na tym się kończą. Ponieważ każda zmiana właściciela nieruchomości musi być dokonana w formie aktu notarialnego, obowiązek powiadomienia urzędu skarbowego o takiej darowiznie lub spadku spoczywa na notariuszu.

Zięć, synowa i teściowie

Synowa czy zięć w stosunku do teściów, nie zapłacą podatku od podarowanego lub odziedziczonego mieszkania, jeśli spełnią warunki uprawniające do skorzystania z ulgi w podatku od spadków i darowizn. Choć zięć, synowa i teściowie zaliczani są w dalszym ciągu do I grupy pokrewieństwa dla celów podatku od spadków i darowizn, nie mogą korzystać z pełnego zwolnienia od podatku przy nabywaniu własności rzeczy lub praw majątkowych. Muszą więc zawsze płacić podatek od darowizny lub spadku według tabeli podatkowej przewidzianej dla I grupy pokrewieństwa.

Jedynie gdy przedmiotem spadku lub darowizny jest własność mieszkania, domu czy praw majątkowych związanych z nieruchomością mieszkalną, a ponadto spełnionych będzie wiele warunków określonych w art. 16 ustawy, mogą oni skorzystać ze specjalnej ulgi mieszkaniowej. Jedyny przywilej, jaki takim osobom zaliczanym do I grupy pokrewieństwa pozostał w stosunku do innych krewnych kwalifikujących się do II grupy, to możliwość skorzystania z takiej ulgi mieszkaniowej zarówno w przypadku gdy mieszkanie lub prawo majątkowe o charakterze mieszkaniowym otrzymają w spadku, jak i w darowiznie. Podczas gdy dla osób z kręgu II grupy pokrewieństwa prawo to jest zawężone jedynie do spadków, zaś osoby zaliczone do III grupy nabywców (bez pokrewieństwa) mogą skorzystać z ulgi tylko w drodze dziedziczenia, zapisu, dalszego zapisu lub polecenia testamentowego, i to wyłącznie w przypadku, gdy na podstawie pisemnej umowy z podpisem notarialnie poświadczonym sprawowały opiekę nad wymagającym takiej opieki spadkodawcą przez co najmniej dwa lata od dnia poświadczenia podpisów przez notariusza.

Prawo do ulgi mieszkaniowej

By skorzystać z ulgi mieszkaniowej w podatku od spadków i darowizn, trzeba spełnić łącznie kilka warunków. Z ulgi mogą skorzystać wyłącznie osoby, które nie są właścicielami innego budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, bądź będąc nimi, przeniosą własność budynku lub lokalu na rzecz zstępnych, Skarbu Państwa lub gminy w terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia zeznania podatkowego albo zawarcia umowy darowizny w formie aktu notarialnego.

Brak prawa do omawianej ulgi dotyczy także osób, które już dysponują spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu lub są właścicielami spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego czy wynikających z przydziału spółdzielni mieszkaniowych: prawa do domu jednorodzinnego lub prawa do lokalu w małym domu mieszkalnym, z tym że prawo do ulgi podatnicy tacy w razie dysponowania powyższymi prawami uzyskają, jeśli prawa te przełożą zstępnym lub przełożą do dyspozycji spółdzielni, w terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia zeznania podatkowego albo zawarcia umowy darowizny w formie aktu notarialnego.

Warunki do spełnienia

Potencjalni beneficjenci omawianej ulgi mieszkaniowej w podatku od spadków i darowizn nie mogą też być najemcami lokalu lub budynku. Jeśli jednak są najemcami i chcą skorzystać z ulgi, muszą rozwiązać taką umowę najmu w terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia zeznania podatkowego albo zawarcia umowy darowizny w formie aktu notarialnego.

By nie utracić prawa do ulgi, muszą zamieszkiwać, będąc zameldowanymi na pobyt stały, w nabytym lokalu lub budynku i nie dokonać jego zbycia przez okres pięciu lat od dnia złożenia zeznania podatkowego lub zawarcia umowy darowizny w formie aktu notarialnego.

Nie stanowi podstawy do wygaśnięcia decyzji lub ustalenia zobowiązania podatkowego zbycie udziału na rzecz innego ze spadkobierców lub obdarowanych. Podobnie rzecz się ma, jeżeli zbycie było uzasadnione koniecznością zmiany warunków lub miejsca zamieszkania, a podatnik przeznaczy środki uzyskane ze sprzedaży na nabycie innego budynku lub lokalu mieszkalnego.

110 mkw.

Podatek dochodowy

W ramach ulgi w podatku nie wlicza się do podstawy opodatkowania wartości do 110 mkw. powierzchni użytkowej.

2008/01/16