

Nieruchomości od 2007r. /podatki/ **!**

SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI OD 2007 ROKU

Zameldowanie wystarczy, by nie zapłacić podatku

Od 2007 roku wystarczy 12-miesięczne zameldowanie w sprzedawanym mieszkaniu, aby nie płacić PIT.

Więcej obowiązków będą miały biura meldunkowe i referaty wymieniające dowody osobiste. Dzięki nowej uldze także cudzoziemcy będą mogli uniknąć zapłaty podatku w Polsce.

Nowe prawo

Od początku 2007 roku zmieniają się zasady opodatkowania sprzedaży nieruchomości. Podatnicy, sprzedając nieruchomości, będą musieli oddawać fiskusowi 19 proc. dochodu zamiast dotychczasowych 10 proc. przychodu. Utrzymane będzie zwolnienie, które zakłada, że jeśli kupioną nieruchomość sprzedajemy po 5 latach, jesteśmy zwolnieni z PIT. Zniknie większość zwolnień, ale zostanie wprowadzona nowa ulga, która pozwoli w łatwy sposób uniknąć zapłaty podatku. Będzie ona przysługiwała podatnikom, którzy sprzedają mieszkanie, w którym byli zameldowani przez co najmniej 12 miesięcy przed datą jego zbycia. By nie zapłacić podatku, wystarczy postarać się o meldunek i zmianę dowodu osobistego.

Eksperci podkreślają, że ulga jest korzystna dla podatników, ale może stać się zachętą do oszustw w zakresie niepłacenia podatku przy sprzedaży mieszkań lub domów.

Można sprzedać mieszkanie i nie zapłacić podatku

Zmieniają się zasady opodatkowania obrotu nieruchomościami

Dziś nie płacimy PIT

- ▶ gdy chcemy sprzedać mieszkanie po 5 latach od jego nabycia
- ▶ gdy złożymy w urzędzie skarbowym oświadczenie, że pieniądze ze sprzedaży mieszkania przeznaczymy w ciągu 2 lat na inne cele mieszkaniowe
- ▶ gdy otrzymamy mieszkanie w spadku lub darowiźnie
- ▶ gdy sprzedaż nastąpiła w celu uzyskania w zamian spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania albo domu lub jego części
- ▶ gdy sprzedaż nastąpiła w wykonaniu lub w związku z wielostronną umową o zamianie tych budynków lub praw do lokali

Od 1 stycznia 2007 r.

- ▶ gdy chcemy sprzedać mieszkanie po 5 latach od jego nabycia
- ▶ gdy sprzedający mieszkanie będzie zameldowany w nim na pobyt stały przez co najmniej 12 miesięcy przed datą zbycia

Jak skorzystać z ulgi

- 1** **Zaczekaj z kupnem mieszkania do 2007 roku**
Jeśli podatnik będzie chciał skorzystać z nowego zwolnienia przy sprzedaży mieszkania, powinien kupić je po 1 stycznia 2007 r., gdyż nowe zasady opodatkowania będą miały zastosowanie do nieruchomości nabytych po tej dacie.
- 2** **Zamelduj się w nowym mieszkaniu**
By móc nie płacić podatku, trzeba zameldować się w kupionym domu lub mieszkaniu na okres co najmniej 12 miesięcy. Trzeba też zmienić dowód osobisty i złożyć aktualizację NIP-3 w urzędzie skarbowym.
- 3** **Złóż oświadczenie w urzędzie skarbowym**
Gdy minie 12 miesięcy i podatnik sprzeda nabytą nieruchomość, musi w ciągu 14 dni od dnia sprzedaży złożyć oświadczenie o spełnieniu warunków do zwolnienia.

MC

Kolejki w biurach

Można spodziewać się, że od przyszłego roku wzrośnie ruch w biurach meldunkowych i wymieniających dowody osobiste.

Najprawdopodobniej nowa ulga skłoni wielu podatników do uregulowania sprawy stałego zameldowania. Ruch w urzędach meldunkowych i zajmujących się wydawaniem dowodów osobistych zapewne wzmoże się, jednak nie powinno to doprowadzić do paraliżu.

Wprowadzone zwolnienie powinno uniemożliwiać zarobkowy obrót nieruchomościami, z racji konieczności posiadania meldunku przez okres przynajmniej 12 miesięcy.

Obawy przed paraliżem biur meldunkowych są nieuzasadnione. Nie każdy bowiem zamierza zbyć nieruchomość w perspektywie 12 miesięcy i nie zawsze zmiana zameldowania jest korzystna dla podatnika.

Skorzystają cudzoziemcy

Ceny nieruchomości w Polsce osiągają w ostatnim czasie wysoki poziom. Nieruchomości cieszą się też coraz większym zainteresowaniem ze strony cudzoziemców, którzy kupują je głównie w celach inwestycyjnych. Ekspert ostrzegają – nowa ulga pozwoli obcokrajowcom uniknąć podatku. Mogą oni bowiem zameldować się w Polsce.

Proponowane zmiany mają prowadzić do tego, by zwolnione z opodatkowania były przychody ze sprzedaży mieszkania będącego miejscem zamieszkania. Potwierdzeniem tego ma być fakt zameldowania na pobyt stały 12 miesięcy przed zbyciem takiej nieruchomości.

– W większości przypadków będziemy mieli do czynienia z sytuacją, w której podatnik rzeczywiście zbywa swój dom, w którym jest zameldowany. Przemeldowywanie się jedynie w celach uniknięcia podatku nie powinno występować zbyt często z uwagi na 12-miesięczny okres – twierdzi nasz rozmówca. Dodaje jednak, że z ulgi tej będą mogli również korzystać cudzoziemcy – polskie prawo zezwala im na zameldowanie się na pobyt stały po spełnieniu dodatkowych warunków.

Ekspert uważają, że nowa ulga meldunkowa jest korzystna dla podatników, ale może stać się zachętą do oszustw w zakresie niepłacenia podatku przy sprzedaży mieszkań lub domów

Meldunek trzeba udowodnić

Aby skorzystać z nowego zwolnienia podatnik będzie musiał udowodnić, że przysługuje mu prawo do ulgi.

– Jednym z dowodów będzie zaświadczenie z organu meldunkowego albo dane z dowodu osobistego, jeśli w dniu sprzedaży sprzedający jest zameldowany w sprzedawanym mieszkaniu. Zameldowanie nie jest jednak tożsame z zamieszkiwaniem - argumentowała nasza rozmówczyni.

Datę zameldowania na pobyt stały przyjmuje się datę wpłynięcia wniosku o zgłoszenie pobytu stałego. Urząd wystawia wówczas potwierdzenie zameldowania, ważne przez dwa miesiące od dnia wystawienia i w tym czasie należy dokonać wymiany dowodu osobistego.

Data wymiany dowodu nie ma wpływu na początek biegu okresu zameldowania.

Nowe zasady opodatkowania sprzedaży nieruchomości będą miały zastosowanie do dochodów uzyskanych ze zbycia nieruchomości i praw, nabytych od 1 stycznia 2007 r. Do nabytych przed tym dniem będą miały zastosowanie regulacje obowiązujące dziś.