Warszawa, dnia 02 stycznia 2019 r.

RZECZPOSPOLITA POLSKA
MINISTERSTWO FINANSÓW
Podsekretarz Stanu
Filip Świtała

ZAWIADOMIENIE O ROZPOCZĘCIU KONSULTACJI PODATKOWYCH W ZAKRESIE OBJAŚNIEŃ DOTYCZĄCYCH ZMIAN PRZEPISÓW REGULUJĄCYCH OPODATKOWANIE PRZYCHODÓW Z ODPŁATNEGO ZBYCIA NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie § 5 zarządzenia Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 20 czerwca 2017 r. w sprawie konsultacji podatkowych (Dz. Urz. Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 22 czerwca 2017 r., poz. 122) zawiadamiam o rozpoczęciu konsultacji podatkowych w sprawie objaśnień podatkowych dotyczących stosowania od 1 stycznia 2019 r. przepisów regulujących opodatkowanie przychodów z odpłatnego zbycia nieruchomości.

I. CEL KONSULTACJI

Z dniem 1 stycznia 2019 r. wchodzi w życie ustawa z dnia 23 października 2018 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 2159), która nowelizuje m.in. ustawę o podatku dochodowym od osób fizycznych[1], zwaną dalej „ustawą PIT", w zakresie zasad opodatkowania przychodów z odpłatnego zbycia nieruchomości.

Mające obowiązywać od 1 stycznia 2019 r. zmiany odnoszą się przede wszystkim do spadkobierców zbywających nieruchomości nabyte w spadku i są ukierunkowane na pełniejszą realizację na gruncie podatku dochodowego od osób fizycznych sukcesji praw spadkodawcy związanych z odziedziczoną nieruchomością. Ponadto zmiany dotyczą współmałżonków i byłych małżonków oraz warunków korzystania z tzw. ulgi mieszkaniowej.

Ze względu na fakt, że zostały znowelizowane zasady obowiązujące już ponad 10 lat, a więc zasady powszechnie ugruntowane w świadomości odbiorców, zastosowanie w tym przypadku procedury konsultacji podatkowych jest uzasadnione i konieczne.

Biorąc pod uwagę wskazane okoliczności, zdecydowałem o potrzebie wydania objaśnień dotyczących stosowania tych przepisów. Dążąc do pozyskania dodatkowej wiedzy, stanowisk i opinii podmiotów zainteresowanych tymi przepisami oraz kształtem planowanych objaśnień, a także uwzględniając znaczenie tych objaśnień, rozpoczynam proces konsultacji podatkowych.

Żywię nadzieję, że otwarta formuła konsultacji podatkowych oraz ich dostępność przez Internet, sprawią, iż udział w nich weźmie możliwie liczna grupa podmiotów zainteresowanych zagadnieniami, które omówione będą w planowanych objaśnieniach dotyczących stosowania zmienionych przepisów w zakresie opodatkowania przychodów z odpłatnego zbycia nieruchomości.

[1] Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 1509, z późn. zm.).

II. OPIS ZAGADNIENIA BĘDĄCEGO PRZEDMIOTEM KONSULTACJI

Zmiany w zakresie opodatkowania przychodów z odpłatnego zbycia nieruchomości dotyczą:

- **spadkobierców zbywających nieruchomości nabyte w spadku**

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a–c ustawy PIT, przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości powstaje wtedy, gdy zbycie następuje przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym miało miejsce nabycie.

Dodany przepis art. 10 ust. 5 ustawy PIT stanowi, że w przypadku zbycia nieruchomości nabytych w drodze spadku, 5-letni okres liczony będzie od daty nabycia przez spadkodawcę.

Natomiast nowy przepis art. 10 ust. 7 ustawy PIT doprecyzowuje, że nie stanowi nabycia albo odpłatnego zbycia, o których mowa w ust. 1 pkt 8 lit. a–c, odpowiednio nabycie albo odpłatne zbycie, w drodze działu spadku, nieruchomości lub praw majątkowych, określonych w ust. 1 pkt 8 lit. a–c, do wysokości przysługującego podatnikowi udziału w spadku.

Zmiany będą dotyczyły również regulacji w zakresie ustalania kosztów uzyskania przychodów z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości nabytych w spadku.

Przepis art. 22 ust. 6d ustawy PIT, w brzmieniu obowiązującym do 31 grudnia 2018 r., określa zamknięty katalog kosztów uwzględnianych przy zbyciu nieruchomości nabytych tytułem darmym. Mianowicie, za takie koszty, są uznawane wyłącznie udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość nieruchomości, poczynione w czasie jej posiadania oraz kwota zapłaconego podatku od spadków i darowizn.

Znowelizowany przepis art. 22 ust. 6d ustawy PIT umożliwi zaliczenie do kosztów podatkowych z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości, które nabyte były w drodze spadku, również:

– koszty nabycia (wytworzenia) tej nieruchomości poniesione przez spadkodawcę oraz

– ciężary spadkowe.

Przy czym, podatnik będzie mógł uwzględnić w kosztach podatkowych ciężary spadkowe poniesione zarówno przed, jak i po uzyskaniu przychodu, a także po złożeniu zeznania PIT-39.

- **współmałżonków oraz byłych małżonków**

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a–c ustawy PIT, przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub określonych praw majątkowych powstaje wtedy, gdy zbycie następuje przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym miało miejsce nabycie.

Dodany przepis art. 10 ust. 6 ustawy PIT stanowi, że w przypadku odpłatnego zbycia po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej, nabytych do majątku wspólnego małżonków lub wybudowanych w trakcie trwania wspólności majątkowej małżeńskiej, nieruchomości lub praw majątkowych, określonych w ust. 1 pkt 8 lit. a–c, okres, o którym mowa w tym przepisie, liczy się od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło ich nabycie do majątku wspólnego małżonków lub ich wybudowanie w trakcie trwania wspólności majątkowej małżeńskiej.

- **stosowania tzw. ulgi mieszkaniowej**

Przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy PIT (w brzmieniu obowiązującym do 31 grudnia 2018 r.), zwalnia z opodatkowania dochód uzyskany z odpłatnego zbycia nieruchomości, jeżeli podatnik wydatkuje przychód na własne cele mieszkaniowe, nie później niż w okresie dwóch lat, licząc od końca roku, w którym nastąpiło zbycie.

Zmiana polega na wydłużeniu obowiązującego „dwuletniego” okresu do lat trzech.

Ponadto dodany przepis art. 21 ust. 25a ustawy PIT doprecyzowuje, że w ustawowym terminie powinno dojść do nabycia prawa własności nieruchomości, by ponoszone wydatki na własne cele mieszkaniowe zostały uwzględnione w ramach tzw. ulgi mieszkaniowej.

Natomiast znowelizowany przepis art. 21 ust. 26 ustawy PIT, umożliwia zaliczanie do wydatków na własne cele mieszkaniowe również wydatków na przebudowę, remont lokalu, poniesione jeszcze zanim podatnik stanie się jego właścicielem. Warunkiem będzie jednak, by podatnik stał się właścicielem tego lokalu przed upływem 3-letniego terminu, licząc od końca roku, w którym nastąpiło odpłatne zbycie nieruchomości.

III. ZAKRES KONSULTACJI

Celem konsultacji jest zasięgnięcie opinii, zebranie uwag i sugestii, w zakresie ewentualnych wątpliwości interpretacyjnych odnośnie dodanych oraz zmienionych przepisów dotyczących opodatkowania przychodów z odpłatnego zbycia nieruchomości, od osób i podmiotów biorących udział w konsultacjach. W ramach konsultacji chciałbym uzyskać uzasadnione i konstruktywne opinie dotyczące zmienionych zasad opodatkowania przychodów z odpłatnego zbycia nieruchomości.

IV. TERMIN I SPOSÓB ZGŁASZANIA OPINII

Konsultacje są otwarte dla wszystkich podmiotów i są dostępne do **28 lutego 2019 r.** pod adresem e-mail: konsultacje.odpłatnezbycie.dd@mf.gov.pl

Możliwe jest także wysłanie odpowiedzi na konsultacje drogą pocztową na adres:

Sekretariat Departamentu Podatków Dochodowych
Ministerstwo Finansów
ul. Świętokrzyska 12
00-916 Warszawa

W przypadku przesyłania odpowiedzi e-mailem lub na adres Ministerstwa Finansów, będę wdzięczny za dołączenie wersji edytowalnej zgłaszanych uwag.

Analizie będą poddawane jedynie opinie zawierające szczegółowe uzasadnienie przedstawianych propozycji. Ministerstwo Finansów zastrzega sobie prawo do opublikowania nadesłanych opinii na stronie internetowej MF w dziale „Działalność" w zakładce „Konsultacje podatkowe" dostępnej pod linkiem: http://www.mf.gov.pl/ministerstwo-finansow/dzialalnosc/konsultacje-podatkowe.

Przesłanie opinii oznacza zgodę na publikację zarówno samej opinii, jak i danych podmiotu zgłaszającego opinię, za wyjątkiem danych osobowych.

Informuję, że w przypadku osób fizycznych koniecznym warunkiem uwzględnienia ich opinii w toku konsultacji podatkowych jest wyrażenie zgody na przetwarzanie danych osobowych. Szczegółowe informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych zostały zamieszczone w dołączonej *Klauzuli informacyjnej dotyczącej przetwarzania danych osobowych na podstawie obowiązku prawnego ciążącego na administratorze*.

Podsekretarz Stanu
w Ministerstwie Finansów

Filip Świtała
/podpisano kwalifikowanym podpisem
elektronicznym/