

Придбання нерухомості

Коли договір на придбання нерухомості підлягає оподаткуванню

 11.07.2022

Придбання нерухомості

Коли договір на придбання нерухомості підлягає оподаткуванню

Якщо ви купили нерухомість:

- розташовану у Польщі,
- розташовану за кордоном, і у вас є місце проживання або зареєстрований офіс у Польщі, і договір був укладений у Польщі,

то ви підлягаєте оподаткуванню на цивільно-правові операції.

Коли ви не сплачуєте податок

Ви не будете сплачувати податок на цивільно-правові операції, якщо, серед іншого:

- договір оподатковується ПДВ,
- предметом покупки є нерухомість, розташована за кордоном, і ви не маєте місця проживання або зареєстрованого офісу в Польщі, або ви уклали договір за кордоном.

Хто сплачує податок

Ви сплачуєте податок, якщо ви є покупцем.

Якщо ви купуєте нерухомість разом з іншими, зобов'язання сплачувати податок буде спільно накладено на всіх осіб.

Як визначити суму податку

Ви сплачуєте податок від ринкової вартості нерухомості, а не з ціни, встановленої в договорі. Ціна, встановлена в договорі, може відрізнятися від ринкової вартості нерухомості.

У такій ситуації податковий орган може протягом 5 років з кінця року, в якому ви уклали договір продажу, закликати вас змінити вартість нерухомості.

Ринкова вартість визначається на основі середніх цін, що застосовуються при торгівлі речами чи правами власності одного типу та ґатунку, без вирахування боргів та обтяжень. У той же час враховуються місце їх розташування, стан та ступінь зношеності, а також день вчинення дії.

Сума податку

Податок на продаж нерухомості становить 2%.

Зобов'язання щодо придбання нерухомості

Ви сплатите податок на придбання нерухомості в день укладення договору продажу.

Нотаріус зобов'язаний завантажити його та передати до податкового органу.

Укладаючи договір у вигляді нотаріального акта, вам не потрібно подавати декларацію РСС-3.

Придбання інших складових маєтку

Якщо ви придбали:

- предмети, розташовані в Польщі або права власності, вчинені в Польщі,
- речі, розташовані за кордоном або права власності, вчинені за кордоном, і ви маєте місце проживання або зареєстрований офіс у Польщі, і договір був укладений у Польщі,

то ви підлягаєте оподаткуванню на цивільно-правові операції.

Коли ви не сплачуєте податок

Ви не сплачуєте податок на цивільно-правові операції, якщо, серед іншого:

- договір є оподаткований податком VAT,
- принаймні одна зі сторін договору звільняється від VAT за виконання цієї дії, за винятком договорів, предметом яких є:
 - право на довічне користування,
 - кооперативне право власності на приміщення,
 - право на односімейний будинок у житловому кооперативі,
 - право на паркувальне місце в багатоярусному гаражі,
 - частки в цих правах,
 - частки участі та акції в комерційних компаніях,
- предметом покупки є речі, які, в умовах значення митного законодавства є товарами:
 - ввезеними у вільну митну зону,
 - підлягають процедурі митного складу,

- предметом покупки є рухоме майно, розташоване за кордоном, або права на власність, виконувані за кордоном, і ви не маєте місця проживання чи зареєстрованого офісу в Польщі, або ви уклали контракт за кордоном,
- ринкова вартість рухомого майна не перевищує 1000 zł.

Ви не сплачуватимете податок на цивільно-правові операції, якщо купуєте на власні потреби реабілітаційне обладнання, інвалідне крісло, мопед, мотоцикл або пасажирський автомобіль, і ви включені до групи людей зі значною або помірною інвалідністю незалежно від типу захворювання, або до групи людей з невеликою інвалідністю у зв'язку з порушеннями опорно-рухового апарату.

Хто сплачує податок

Ви сплачуєте податок у випадку, якщо ви покупець.

Якщо ви купуєте компонент нерухомості спільно з іншими особами, то зобов'язання сплачувати податок буде спільно накладено на всіх осіб.

Як визначити вартість податку

Ви сплачуєте податок з ринкової вартості придбаної речі чи права власності, а не з ціни, встановленої у договорі. Ціна, встановлена в договорі, може відрізнитися від ринкової вартості.

У такій ситуації податковий орган може протягом 5 років з кінця року, в якому був укладений договір на продаж, закликати вас змінити вартість предмету договору.

Ринкова вартість визначається на основі середніх цін, що застосовується при торгівлі речами чи правами власності одного типу та ґатунку, без вирахування боргів та обтяжень. У той же час враховуються місце їх розташування, стан та ступінь зношеності, а також день вчинення дії.

Сума податку

Ставка податку за договором продажу на:

- рухомі речі, право на довічне користування, кооперативна власність на житлові приміщення, кооперативне право на комерційні приміщення та внаслідок положень кооперативного законодавства: право на односімейний будинок та право на приміщення в невеликому житловому будинку становить 2%,
- інші права власності - 1%.

Якщо не була виокремлена вартість придбаних предметів або прав власності, на які застосовуються різні ставки податку, ви будете сплачувати податок за найвищою ставкою від їх загальної вартості.

Зобов'язання після придбання інших складників маєтку

Якщо придбання складника маєтку оподатковується, ви подаєте декларацію PCC-3 у компетентний податковий орган та обчислюєте і сплачуєте податок протягом 14 днів від дня податкового зобов'язання.

У випадку спільної купівлі з іншими особами ви подаєте декларацію PCC-3 разом з інформацією про інших платників податку PCC-3/A.

Ви можете подати колективну декларацію РСС-4 до 7-го дня місяця після місяця, в якому виникли податкові зобов'язання, і в якому ви зробили щонайменше три цивільно-правові операції, що охоплюють договір на продаж рухомого майна або майнових прав, і остання з цих операцій проводилася до кінця 14-денного періоду від дати першого з них.

Заключаючи договір у вигляді нотаріального акту вам не потрібно подавати декларацію.

Куди подавати декларацію РСС-3 або РСС-4

Якщо ви не маєте місця проживання в Польщі, то компетентним податковим органом для вас є керівник Третього податкового органу Варшава-Середмістя.