

Податки з продажу нерухомості

Які податки слід платити при продажу нерухомості, включаючи приріст капіталу

 11.07.2022

Який вид податків необхідно сплатити при продажу нерухомості

Де платити податок

Дохід від продажу нерухомості, розташований в Польщі, оподатковується в Польщі.

Коли платити податок у Польщі

Ви сплачуєте податок, коли продасте нерухомість:

- оплатно,
- до спливу 5 років, що відраховується з кінця календарного року, в якому:
 - ви набули або побудували нерухомість,
 - нерухомість набув або збудував спадкодавець (якщо ви продаєте нерухомість, набуту як спадщину),
- не займаючись підприємницькою діяльністю з продажу нерухомості.

Важливо: Дохід від продажу нерухомості не буде оподатковуватися в Польщі, якщо ви продасте нерухомість через 5 років. У такій ситуації ви не подаєте податкову декларацію в Польщі.

Правила оподаткування

Базою оподаткування є дохід, отриманий від продажу нерухомості. Ви розраховуєте його за формулою:

База оподаткування (дохід) = загальний дохід – витрати на отримання доходу

Дохід – це ціна, зазначена в договорі з покупцем.

Дохід має бути зменшено на витрати на продаж нерухомості, які ви понесли, наприклад, нотаріальні витрати, вартість посередницьких послуг.

Пам'ятайте: якщо ціна, зазначена в договорі – без поважних причин – істотно відрізняється від ринкової вартості майна, то податковий орган самостійно визначить ваш дохід з урахуванням ринкової вартості. При цьому при розрахунку податку ви враховуєте дохід, визначений податковим органом, а не той, який зазначено в договорі.

До витрат на отримання доходу входять також задокументовані витрати, які ви понесли на надбання або будівництво нерухомості.

Якщо ви продаєте нерухомість, яку надбали безкоштовно, наприклад, у вигляді дарування чи спадщини, то витрати на отримання доходу, становлять:

- документально підтверджені витрати спадкодавця на набуття або будівництво нерухомості,
- сума сплаченого податку на спадщину та дарування,
- спадковий тягар, який припадає на вас (погашена спадкова заборгованість, задоволені вимоги до резервної частки та виконані звичайні записи та розпорядження).

Ви також можете включити задокументовані витрати, що збільшують вартість нерухомості, до витрат, які не підлягають податковому обліку, понесені, коли майно належало вам. Ви визначаєте суму витрат на підставі рахунків-фактур VAT та документів, що підтверджують стягнення адміністративних зборів.

Важливо: якщо сума понесених витрат перевищує суму доходу, це означає, що ви зазнали збитків від продажу нерухомості. У цьому випадку ви не сплачуєте податок (але подаєте податкову декларацію).

Доходи, звільнені від оподаткування

У певних ситуаціях доходи від продажу нерухомості можуть бути звільнені від оподаткування.

Звільненими від податку є доходи, отримані:

- від оплатного продажу нерухомості, її частини чи частки в нерухомостях, що входять до складу фермерського господарства.

Це звільнення не поширюється на доходи, отримані за плату від продажу землі, яка внаслідок цього продажу втратила свій сільськогосподарський характер.

- за рахунок компенсації, виплаченої відповідно до положень про управління нерухомостями або за оплатний продаж нерухомості з метою її відчуження та для продажу нерухомості у зв'язку із реалізацією покупцем права переважної купівлі, згідно з положеннями про управління нерухомостями.

Таке звільнення не буде надано, якщо ви придбали нерухомість за 2 роки до початку процедури відчуження, або якщо нерухомість була оплатно продана за ціну, щонайменше на 50% нижчу від суми отриманої компенсації або ціни продажу нерухомості для цілей, що виправдовують її відчуження, або у зв'язку із реалізацією права переважної купівлі.

Примітка: Ви не подаєте декларацію у випадку звільнення від податків.

Пільга на житло

Дохід від продажу нерухомості може бути повністю або частково звільнений від оподаткування, якщо ви використовуєте дохід на власні житлові цілі. На це у вас є 3 роки, рахуючи з кінця податкового (календарного) року, в якому ви продали майно.

Витрати на власне житло - це витрати, понесені, зокрема, на:

- придбання житлового будинку, квартири, що є окремою нерухомістю, а також на придбання земельної ділянки або частки в земельній ділянці чи права безстрокового користування земельною ділянкою, пов'язану з таким будинком чи приміщенням;
- набуття права кооперативної власності на житло;
- придбання землі під будівництво житлового будинку, у тому числі для початку будівництва житлового будинку, та придбання іншої земельної ділянки, якщо не пізніше трьох років після закінчення податкового року, в якому відбувся оплатний продаж, ця земельна ділянка змінить цільове призначення на землю під будівництво житлового будинку за умови, що до закінчення трирічного періоду ви отримаєте право власності, на яке ви понесете або понесли витрати на придбання;
- будівництво, пристосування або реконструкцію власного житлового будинку або власної квартири;
- модернізацію або пристосування для житлових потреб власного нежитлового будинку, власного нежитлового приміщення.

Ви можете досягти власних цілей у сфері житла не лише в Польщі, а й у країнах-членах Європейського Союзу, Європейської економічної зони чи Швейцарської Конфедерації.

Важливо: Витрачати свій дохід від житла в іншій країні можна за умови, що податковий орган може (за відповідними міжнародними угодами) отримати податкову інформацію з країни, де ви несете витрати на житло.

До витрат на житло можна віднести також витрати на погашення кредитів із відсотками (у тому числі так званих кредитів рефінансування та консолідації), наданих на фінансування власних житлових потреб у банку чи в ощадно-кредитній спілці. Це стосується і кредиту, взятого на продавану нерухомість.

Пам'ятайте: для того, щоб витрати на погашення позики з відсотками були звільненими, ви повинні взяти позику перед продажем нерухомості.

Як розрахувати неоподатковуваний дохід

Якщо ви спрямуєте весь дохід від продажу нерухомості на власні житлові цілі, отриманий дохід буде повністю неоподатковуваним.

Однак у вас є можливість використати лише частину доходу на власні житлові потреби. У такій ситуації ви розраховуєте неоподатковуваний дохід за формулою:

задекларовані витрати на житло

_____ x дохід = дохід, вільний від податку

доходи від оплатного продажу нерухомості

Як визначити базу для обчислення податку

Ви визначите базу для розрахунку податку за формулою:

загальний дохід - неоподатковуваний дохід = база оподаткування

Скільки ви сплатите

Податок на продаж нерухомості становить 19%.

Яку представити декларацію

Якщо ви продали нерухомість, розташовану в Польщі - подавайте декларацію PIT-39.

Важливо: Ви подаєте декларацію PIT-39 незалежно від того, отримали ви дохід від продажу майна чи зазнали збитків.

Коли подавати декларацію

Ви маєте час подати податкову декларацію PIT-39 з 15 лютого по 30 квітня року, наступного за роком, у якому ви продали нерухомість.

Примітка: дострокові декларації вважаються поданими 15 лютого.

Якщо 30 квітня випадає на суботу або день законного відпочинку, останнім днем для подання декларації вважається перший робочий день, що настає після дня або днів відпочинку.

Куди подавати декларацію

Ви подаєте декларацію про суму отриманого або втраченого доходу до податкового органу, компетентного у воєводстві, в якому ви уклали нотаріальний акт про передачу права власності на нерухомість.

У кожному воєводстві є один податковий орган, куди ви подаєте свою декларацію:

- нижньосілезьке – Податкове управління Вроцлав-Псе Поле;

- куявсько-поморське - Друге податкове управління в Бидгощі;
- люблінське - Перше податкове управління в Любліні;
- любуське - Перше податкове управління в Зеленій Гурі;
- лодзінське - Податкове управління Лодзь-Середмістя;
- малопольське - Податкове управління Краків-Середмістя;
- мазовецьке - Третє податкове управління Варшава-Середмістя;
- опольське - Начальник першого податкового управління в Ополю;
- підкарпатське - Перше податкове управління в Жешові;
- підляське - Перше податкове управління в Білостоці;
- поморське - Перше податкове управління в Гданську;
- сілезьке - Перше податкове управління в Катовіце;
- свентокшиське - Друге податкове управління в Кельце;
- вармінсько-мазурське - Податкове управління в Ольштині;
- великопольське - Податкове управління Познань-Нове Место;
- західнопоморське - Третє податкове управління в Щецині.

Важливо: якщо нотаріальний акт був укладений в іншій країні, ви подаєте свою податкову декларацію PIT-39 до Третього податкового управління Варшава-Середмістя.

Які податки сплачуються при продажу часток участі або акцій польської компанії?

Де сплачувати податок

Якщо ви проживаєте в країні Європейського Союзу, іншій ніж Польща, або в Україні, і продаєте частки участі або акції польського акціонерного товариства, ваш дохід може оподатковуватись у Польщі.

Пам'ятайте: щоб дізнатися, в якій країні буде оподатковуватися дохід, отриманий вами від продажу часток участі або акцій, зверніться до договору про уникнення подвійного оподаткування, укладеного між Польщею та країною, де ви проживаєте. Також переконайтеся, що ви не сплачуєте податок двічі з одного і того ж доходу.

Правила оподаткування

Якщо ваш дохід оподатковується в Польщі, ви будете платити податок зі свого доходу. Розрахуйте свій дохід за формулою:

База оподаткування (дохід) = загальний дохід – витрати на отримання доходу

Загальний дохід – це ціна, зазначена в договорі з покупцем.

Пам'ятайте: якщо ціна, зазначена в договорі – без поважних причин – істотно відрізняється від ринкової вартості нерухомості, то податковий орган самостійно визначить ваш дохід з урахуванням ринкової вартості. При цьому при розрахунку податку ви враховуєте дохід, визначений податковим органом, а не той, який зазначено в договорі.

Витрати на отримання доходу – це ціна, яку ви заплатили за продавані частки участі або акції.

Пам'ятайте: якщо продавані частки участі або акції були надбані вами в обмін на безготівковий внесок, витрати на отримання доходу визначаються у розмірі вартості вашого внеску.

Якщо ви продаєте частки участі або акції, які набули у спадщину, то витратами на отримання доходу будуть витрати, понесені спадкодавцем на набуття або підписку на ці частки участі або акції.

Скільки ви заплатите

Податок на продаж нерухомості становить 19%.

Пам'ятайте: Якщо сума понесених витрат вища, ніж сума доходу, це означає, що ви зазнали збитків від продажу часток участі або акцій. У цій ситуації ви не сплачуєте податок (натомість подаєте податкову декларацію).

Яку подавати декларацію

Якщо ви продали частки участі або акції польського акціонерного товариства, а дохід, отриманий від цього, підлягає оподаткуванню в Польщі, подавайте декларацію PIT-38.

Важливо: Ви подаєте декларацію PIT-38 незалежно від того, чи отримали ви дохід від продажу часток участі або акцій, чи зазнали збитків.

Коли подавати декларацію

На подання декларації PIT-38 у вас є час з 15 лютого по 30 квітня року після року, в якому ви продали нерухомість.

Примітка. Декларації, подані до цього терміну, вважаються поданими 15 лютого.

Якщо 30 квітня припадає на суботу або встановлений законом вихідний день, то останнім днем для подачі декларації вважається перший робочий день після вихідного дня або днів.

Куди подавати декларацію

Ви подаєте декларацію із сумою доходу або збитків до податкового органу, компетентного для воєводства, в якому ви продали частки участі або акції.

У кожному воєводстві є один податковий орган, куди ви подаєте свою декларацію:

- нижньосілезьке – Податкове управління Вроцлав-Псе Поле;
- куявсько-поморське - Друге податкове управління в Бидгощі;
- люблінське - Перше податкове управління в Любліні;
- любуське - Перше податкове управління в Зеленій Гурі;
- лодзінське - Податкове управління Лодзь-Середмістя;
- малопольське - Податкове управління Краків-Середмістя;
- мазовецьке - Третє податкове управління Варшава-Середмістя;
- опольське - Начальник першого податкового управління в Ополю;
- підкарпатське - Перше податкове управління в Жешові;
- підляське - Перше податкове управління в Білостоці;
- поморське - Перше податкове управління в Гданську;
- сілезьке - Перше податкове управління в Катовіце;
- свентокшиське - Друге податкове управління в Кельце;
- вармінсько-мазурське - Податкове управління в Ольштині;
- великопольське - Податкове управління Познань-Нове Место;
- західнопоморське - Третє податкове управління в Щецині.

ВАЖЛИВО: Якщо ви не можете встановити відповідність таким чином, то подавайте PIT-38 до Третього податкового управління Варшава-Середмістя.