

Porady prawne.

§

Jakie podatki należy zapłacić do urzędu skarbowego po zawarciu umowy przeniesienia praw do działki? - 25.03.2019

Po zawarciu umowy przeniesienia praw do działki **należy uiścić podatek od czynności cywilnoprawnych**, który reguluje ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych.

Tym bowiem podatkiem opodatkowana jest sprzedaż i zamiana rzeczy i praw majątkowych - art. 1 ust. 1 pkt 1a. W związku z tym, że umowa przeniesienia praw do działki ma charakter „umowy sprzedaży” należy uznać, że podlega ona opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych.

Obowiązek zapłaty podatku spoczywa na kupującym i powstaje z chwilą zawarcia umowy (nie jej zatwierdzenia przez zarząd ROD) – art. 3 ust. 1 pkt 1 i art. 4 pkt. 1. Kupujący powinien w terminie 14 dni od zawarcia tej umowy złożyć do urzędu skarbowego właściwego ze względu na miejsce zamieszkania, deklarację podatkową PCC- 3 i uiścić należny podatek (art. 10 ust.1).

Przy umowie sprzedaży, podstawę opodatkowania stanowi wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego (art. 6 ust. 1 pkt 1). Co do zasady będzie to wartość majątku działkowca określona w umowie przeniesienia praw do działki. Stawka podatku wynosi 2% (art. 7 ust. 1 pkt. 1a). Istnieją jednak interpretacje Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej, w których wskazuje on, że wartość podatku wynosi 1% (art. 7 ust. 1 pkt. 1b). Z uwagi na powyższe, należy w każdej sprawie skonsultować się z właściwym urzędem skarbowym lub wystąpić do Krajowej Informacji Skarbowej o indywidualną interpretację podatkową. Warto również pamiętać, że zgodnie z ustawą o podatku od czynności cywilnoprawnych, z podatku PCC zwolniona jest sprzedaż rzeczy ruchomych, jeżeli ich wartość nie przekracza 1 000 zł (art. 9 pkt 6).

Odnosnie opodatkowania podatkiem PIT, który reguluje ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, to zgodnie z wyrokiem NSA z dnia 6.04.2017 r. (II FSK 3660/16) oraz wyrokiem NSA z dnia 17.05.2018 r. (II FSK 1242/16), **co do zasady będzie obowiązywało zwolnienie od podatku dochodowego od osób fizycznych**. Wynika to z kwalifikacji prawnej przychodu ze zbycia nasadzeń i naniesień na działce, które zdaniem NSA, stanowią przychód ze zbycia rzeczy (art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. d), a nie z innych praw majątkowych (art. 10 ust. 1 pkt 7). Powyższy sposób interpretacji sprzedaży majątku działkowca oznacza, że **działkowiec przenoszący prawo do działki na inną osobę, będzie musiał zapłacić podatek dochodowy od osób fizycznych wyłącznie wtedy, gdy dokona ww. przeniesienia przed upływem pół roku, licząc od końca miesiąca, w którym nastąpiło nabycie**.

W związku z tym, że ww. orzeczenie sądowe jest wiążące tylko w określonych stanach faktycznych, zachęcamy działkowców do skontaktowania się w konkretnej sprawie z właściwym urzędem skarbowym! Można również wystąpić do Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej o wydanie indywidualnej interpretacji podatkowej (więcej informacji na ten temat dostępnych jest na: <http://www.kis.gov.pl/zalatwianie-spraw/wydawanie-interpretacji>).