

Sprzedaż nieruchomości bez podatku - kiedy to możliwe?



Sprzedaż mieszkania lub domu to jedna z najważniejszych decyzji finansowych w życiu. Choć wielu właścicieli koncentruje się przede wszystkim na cenie i sytuacji rynkowej, w praktyce równie istotne są konsekwencje podatkowe. To właśnie podatek dochodowy często budzi najwięcej wątpliwości i bywa źródłem kosztownych błędów.

W 2026 roku przepisy w tym zakresie pozostają niezmiennie, jednak ich prawidłowa interpretacja – poparta stanowiskiem organów podatkowych i orzecznictwem sądów – ma kluczowe znaczenie dla bezpieczeństwa transakcji.

Kiedy sprzedaż nieruchomości podlega opodatkowaniu?

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT, opodatkowaniu podlega odpłatne zbycie nieruchomości, jej części lub udziału, jeżeli następuje ono **przed upływem 5 lat**, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie.

To właśnie sposób liczenia terminu jest jednym z najczęstszych źródeł błędów.

Przykład:

- zakup mieszkania: luty 2020 r.
- początek biegu terminu: 31 grudnia 2020 r.
- koniec 5-letniego okresu: 31 grudnia 2025 r.
- sprzedaż od 1 stycznia 2026 r. – brak podatku

Stanowisko to jest konsekwentnie potwierdzane przez organy podatkowe, m.in. w interpretacjach indywidualnych Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej.

Jeżeli sprzedaż następuje po upływie tego okresu:

- **nie ma podatku PIT**
- **nie ma obowiązku składania PIT-39**

Natomiast sprzedaż przed upływem 5 lat zawsze oznacza obowiązek rozliczenia – nawet jeśli finalnie podatek wyniesie 0 zł.

Jak ustala się dochód i wysokość podatku?

Podatek nie jest liczony od ceny sprzedaży, lecz od **dochodu**.
Podstawę prawną stanowi art. 30e ustawy o PIT, który przewiduje:

- stawkę podatku: **19%**
- opodatkowanie dochodu, czyli przychodu pomniejszonego o koszty

Co można odliczyć?

Zgodnie z art. 22 ust. 6c i 6d ustawy o PIT, kosztami uzyskania przychodu są m.in.:

- cena zakupu nieruchomości,
- koszty notarialne i podatki przy nabyciu,
- udokumentowane nakłady zwiększające wartość (remonty, wykończenie),
- koszty sprzedaży (np. prowizja pośrednika).

Kluczowe znaczenie ma dokumentacja.

Sądy administracyjne wielokrotnie podkreślały (np. wyroki NSA), że:

tylko wydatki właściwie udokumentowane (np. fakturami VAT) mogą zostać uznane za koszt podatkowy.

Brak dokumentów = brak możliwości obniżenia podatku.

Dlaczego moment nabycia nieruchomości jest tak ważny?

Pięcioletni okres to najważniejszy element planowania podatkowego. W praktyce jego prawidłowe ustalenie może oznaczać oszczędność nawet kilkudziesięciu tysięcy złotych.

Szczególne przypadki - spadek i darowizna

W przypadku nabycia w drodze spadku zastosowanie ma art. 10 ust. 5 ustawy o PIT.
Oznacza to, że:

- okres 5 lat liczy się **od momentu nabycia nieruchomości przez spadkodawcę**, a nie spadkobiercę.

Potwierdza to utrwalona linia orzecznicza, m.in. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego, które wskazują, że:

spadkobierca „wchodzi” w sytuację podatkową spadkodawcy.

W praktyce często pozwala to sprzedać nieruchomość bez podatku znacznie szybciej.

Ulga mieszkaniowa - jak legalnie uniknąć podatku?

Najważniejszym mechanizmem zwolnienia z PIT jest tzw. **ulga mieszkaniowa**, uregulowana w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT.

Na czym polega?

Jeżeli środki ze sprzedaży zostaną przeznaczone na własne cele mieszkaniowe:

- w całości → brak podatku
- w części → podatek tylko od części dochodu

Termin:

- **3 lata od końca roku sprzedaży**

Co uznaje się za cele mieszkaniowe?

Zgodnie z ustawą i interpretacjami organów podatkowych:

- zakup mieszkania lub domu,
- budowa domu,
- remont własnej nieruchomości,
- zakup działki pod budowę,
- spłata kredytu hipotecznego.

Organy podatkowe podkreślają jednak jednoznacznie:

ulga dotyczy wyłącznie realizacji własnych potrzeb mieszkaniowych, a nie inwestycji pod wynajem.

To stanowisko jest regularnie potwierdzane w interpretacjach KIS oraz orzeczeniach sądów administracyjnych.

Najczęstsze błędy podatników

Z praktyki rynku nieruchomości wynika, że najwięcej problemów pojawia się nie przy samej sprzedaży, lecz przy rozliczeniu podatku.

Najczęstsze błędy to:

- błędne liczenie 5-letniego terminu,
- brak dokumentów potwierdzających koszty,
- wydatkowanie środków poza katalogiem celów mieszkaniowych,
- przekroczenie 3-letniego terminu,
- przekonanie, że zakup „jakiegokolwiek” nieruchomości daje ulgę.

W przypadku błędów konieczna jest korekta PIT-39 oraz dopłata podatku wraz z odsetkami.

Obowiązki formalne po sprzedaży

Jeżeli sprzedaż nastąpiła przed upływem 5 lat, podatnik ma obowiązek złożyć deklarację **PIT-39**.

Termin:

- od 15 lutego do 30 kwietnia roku następującego po sprzedaży

Obowiązek ten istnieje nawet wtedy, gdy:

- wystąpiła strata,
- dochód jest w całości zwolniony z podatku.

Brak złożenia deklaracji może skutkować odpowiedzialnością karno-skarbową.

Podsumowanie

Podatek od sprzedaży nieruchomości to jeden z kluczowych elementów każdej transakcji na rynku mieszkaniowym.

Najważniejsze zasady:

- 5 lat liczymy od końca roku nabycia,
- podatek wynosi 19% dochodu,
- kluczowe znaczenie mają udokumentowane koszty,
- ulgę mieszkaniową można zastosować tylko przy realizacji własnych potrzeb,
- nawet przy braku podatku często trzeba złożyć PIT-39.

Zarówno przepisy ustawy o PIT, jak i ich wykładnia przez organy podatkowe oraz sądy administracyjne pokazują jedno:

odpowiednie zaplanowanie sprzedaży może całkowicie wyeliminować podatek lub znacząco go ograniczyć.

Dlatego przed podjęciem decyzji o sprzedaży warto przeanalizować nie tylko rynek, ale również konsekwencje podatkowe – najlepiej jeszcze przed podpisaniem umowy.



534 577 183
www.nieruchomoscihorizon.pl