

Pytanie: Czy sprzedaż domu wykorzystywanego dla potrzeb własnych podlegać będzie opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych, czy też podatkiem VAT?

Z transakcją sprzedaży nieruchomości wiążą się określone obowiązki podatkowe.

Opodatkowaniu podatkiem VAT podlegają, co do zasady, wyłącznie czynności dokonywane przez podatników VAT, a więc przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą. Działalność gospodarcza w rozumieniu art. 15 ust. 2 ustawy o podatku od towarów i usług obejmuje wszelką działalność producentów, handlowców lub usługodawców, w tym podmiotów pozyskujących zasoby naturalne oraz rolników, a także działalność osób wykonujących wolne zawody, również wówczas, gdy czynność została wykonana jednorazowo w okolicznościach wskazujących na zamiar wykonywania czynności w sposób częstotliwy. Czynność sprzedaży domu mieszkalnego nie ma charakteru zorganizowanego i częstotliwego działania, nie stanowi tym samym działalności gospodarczej.

Opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlegają transakcje, które nie są wykonywane w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. A zatem PCC podlegają umowy sprzedaży nieruchomości, rzeczy ruchomych, prawa użytkowania wieczystego, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, a także prawa do domu jednorodzinnego oraz prawa do lokalu w małym domu mieszkalnym.

W związku z powyższym, sprzedaż domu wykorzystywanego dla zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych i niezwiązanego z prowadzeniem działalności gospodarczej będzie podlegać opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych (PCC). Takie też postanowienie w sprawie interpretacji prawa podatkowego wydał Naczelnik Urzędu Skarbowego w Wieliczce z dnia 21 września 2007r. (sygn. akt PM/436-5/07).

Zgodnie z ustawą z dnia 9 września 2000r. o podatku od czynności cywilnoprawnych obowiązek podatkowy w podatku PCC powstaje z chwilą dokonania czynności cywilnoprawnej i przy umowie sprzedaży ciąży na kupującym. Podstawę opodatkowania przy umowie sprzedaży stanowi wartość rynkowa rzeczy lub praw majątkowych. Stawka podatku od umowy sprzedaży nieruchomości wynosi 2 proc. A zatem podatnik, który kupił dom, będzie musiał zapłacić podatek od czynności zawarcia umowy sprzedaży. Podatek od czynności cywilnoprawnych odprowadza do urzędu skarbowego notariusz, u którego zawierany jest akt notarialny sprzedaży nieruchomości. To on gwarantuje właściwe zawarcie transakcji i jest płatnikiem podatku od czynności cywilnoprawnych. Jego obowiązkiem jest pobranie podatku od podatnika i przekazanie go do właściwego urzędu skarbowego. Podatnik musi więc wpłacić kwotę należnego podatku notariuszowi.

Podstawa prawna:

1. Ustawa o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004r. (Dz.U. z 2004r. Nr 54 poz. 535 ze zmianami)
2. Ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych z dnia 9 września 2000r. (Dz.U. z 2007r. Nr 68 poz. 450 ze zmianami)