

**NASZ GOŚĆ**

# Marek Szymanek

## gdy odzyskasz ziemię

Spadkobiercy, którzy odzyskają wywłaszczoną przed laty nieruchomość, nie zapłacą podatku od jej sprzedaży. ➔ **D4**



# Odzyskujesz prawa do gruntu – nie płacisz podatku przy sprzedaży

**ROZMOWA** | Działka należąca do rodziców czytelnika została im zabrana wiele lat temu, bo przedsiębiorstwo państwowe miało rozbudowywać właśnie na niej swoje zakłady. Po dziesięcioleciach starań o zwrot terenu, na którym żadna inwestycja nie została zrealizowana, ziemia wróciła do spadkobierców właścicieli. Czy będą musieli zapłacić podatek, chcąc ją od razu sprzedać?

**W:** Kiedy dochodzi do wywłaszczenia?

**MAREK SZYMANEK:** Zarówno wcześniej obowiązujące, jak i aktualne regulacje prawne przewidują w pewnych okolicznościach możliwość pozbawienia właściciela albo użytkownika wieczystego praw przysługujących mu do nieruchomości. Czynnosc ta nazywana jest wywłaszczeniem. Może być jednak dokonana wyłącznie wtedy, gdy odbierana właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomość zostaje przeznaczona na cele publiczne.

Instytucją wywłaszczenia posługiwano się w poprzednim ustroju politycznym. Przy czym nie zawsze uwzględniane były faktyczne możliwości realizacji na odebranych terenach celów publicznych. Często inwestycje takie – np. wybudowanie szkoły, ogólnodostępnego parku czy ośrodka zdrowia – ostatecznie nie były realizowane.

**W takiej sytuacji były właściciel może się starać o zwrot nieruchomości?**

Jeśli cel wywłaszczenia nie został zrealizowany, to po stronie poprzedniego właściciela nieruchomości albo jego spadkobierców powstaje uprawnienie do żądania jej zwrotu. Poprzedni właściciel



♦ Marek Szymanek

radca prawny, wspólnik w kancelarii Grynhoff Woźny Maliński

lub jego spadkobierca mogą wobec tego żądać zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub jej części, jeżeli stała się ona zbędna do realizacji celu określonego w decyzji o wywłaszczeniu (art. 136 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

**Kiedy można uznać, że nieruchomość stała się zbędna?**

Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami mówią, że nieruchomością zbędną w tym przypadku jest taka nieruchomość, na której mimo upływu siedmiu lat od dnia, w którym

decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, nie rozpoczęto prac związanych z realizacją tego celu albo gdy mimo upływu 10 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, cel ten nie został zrealizowany. Zwrotu wywłaszczonych nieruchomości dokonuje starosta w drodze decyzji administracyjnej na wniosek właściciela albo jego spadkobierców.

**Czy spadkobiercy właściciela nieruchomości zapłacą podatek dochodowy, jeżeli sprzedadzą do razu odzyskaną ziemię?**

Kluczowe dla istnienia obowiązku zapłaty podatku dochodowego w tej sytuacji jest ustalenie znaczenia pojęcia „nabywanie” nieruchomości. W literaturze i orzecznictwie sądowoadministracyjnym rozpowszechniony jest pogląd, że o ile decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości jest zdarzeniem prawnym, wywierającym skutki praworzeczowe polegające na pozbawieniu prawa własności nieruchomości, o tyle zwrot wywłaszczonej nieruchomości prowadzi do zdarzeń dokładnie odwrotnych – mianowicie do przywrócenia stosunków praworzeczowych panujących przed wydaniem decyzji o wywłaszczeniu. Mówiąc inaczej: w konsekwencji zwrotu wywłaszczonej nieruchomości poprzedni właściciel albo jego spadkobiercy stają się na powrót posiadaczami prawa utraconego w wyniku wywłaszczenia.

**Czyli, odzyskując nieruchomość, nie nabywają jej?**

Decyzja o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości pełni funkcję restytucyjną, tj. przywraca prawo własności nieruchomości jej poprzedniemu właścicielowi lub jego następcom prawnym (por. uchwała Sądu Najwyższego

z 25 stycznia 1996 roku [III AZP 31/95]). Decyzja o zwrocie powoduje zatem przejście prawa własności na dotychczasowego właściciela (lub jego spadkobierców), jednakże sama nie kreuje tego prawa – przywraca tylko wcześniej panujące stosunki praworzeczowe (por. uzasadnienie do uchwały składu siedmiu sędziów NSA z 17 grudnia 1996 roku [FPS 7/96]). Wobec tego decyzja starosty, wydana w konsekwencji skierowania przez uprawnione podmioty żądania zwrotu nieruchomości niewykorzystanej na cel wywłaszczenia, jest decyzją restytucyjną. W efekcie wraz z dniem uzyskania przez decyzję o zwrocie nieruchomości walu ostateczności właściciel albo jego spadkobiercy po-

nownie stają się właścicielami (współwłaścicielami) nieruchomości. Nie powinno ulegać przy tym wątpliwości, że sytuacja prawna spadkobierców jest dokładnie taka sama jak sytuacja prawna poprzedniego właściciela, który doczekał zwrotu wywłaszczonej mu nieruchomości. Stanowisko takie potwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, który w wyroku z 9 lipca 2008 roku (III SA/Wa 582/08) stwierdził, iż spadkobiercy odzyskujący nieruchomość na podstawie decyzji administracyjnej orzekającej o zwrocie powinni być traktowani w taki sam sposób jak wywłaszczeni właściciele. Zatem sprzedaż przez spadkobierców odzyskanej nieruchomości nie jest opodatkowana.

–gb

## ♦ WARTO WIEDZIEĆ

- Spadkobiercy nie nabywają praw do nieruchomości, ale prawa te odzyskują.
- Dokonane na podstawie decyzji administracyjnej przywrócenie prawa do nieruchomości na rzecz spadkobierców poprzedniego właściciela nie stanowi „nabywania” przez nich nieruchomości w rozumieniu przepisów art. 10 ust. 1 pkt 8) UoPIT.
- Dochód osiągnięty przez spadkobierców w następstwie sprzedaży zwróconego prawa do nieruchomości nie będzie podlegał opodatkowaniu podatkiem dochodowym, nawet jeśli sprzedaż odzyskanej nieruchomości nastąpi przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpił jej zwrot.

## ♦ DO WZIĘCIA OD RĘKI W AGENCJACH NIERUCHOMOŚCI

Lokalizacja (ulica/dzielnica)	Powierzchnia w mkw.	Liczba pokoi	Typ własności	Rok budowy	Piętro	Cena wywoławcza w zł	Cena mkw. w zł
<b>Mieszkania</b>							
Wola/Płocka	30	1	Spółdzielcze własnościowe	1950	III/IV	200 000	6667
Targówek/Myszkowska	33	1	Spółdzielcze własnościowe	1976	IX/X	210 000	6364
Praga-Północ Targowa	38	1	Spółdzielcze własnościowe	1950	II/IV	250 000	6579
Mokotów/Ractawicka	40	2	Spółdzielcze własnościowe	1974	II/X	300 000	7500
Ursynów/Ciszewskiego	45	2	Spółdzielcze własnościowe	1982	II/X	340 000	7556
Wola/Olbrachta	50	2	Hipoteczne	1956	V/V	330 000	6600
Ursus/1 Maja	55	3	Spółdzielcze własnościowe	1981	III/X	400 000	7273
Ursynów/KEN	62	3	Spółdzielcze własnościowe	1980	VII/VII	440 000	7097
Ursynów/Rosola	64	3	Spółdzielcze własnościowe	1981	III/X	420 000	6563
Mokotów/Puławska	70	3	Spółdzielcze własnościowe	1959	III/IV	560 000	8000
Ursynów/Findera	71	3	Hipoteczne	1992	III/V	550 000	7746

źródło: AD, Dragowski, Emmerson Nieruchomości, Bracia Strzelczyk

## ♦ CO I ZA ILE SPRZEDALI WARSZAWSKY POŚREDNICY

<b>Mokotów</b> , św. Bonifacego, 33 mkw., jeden pokój, cena 200 tys. zł (6061 zł za mkw.), piętro 5/11, spółdzielcze własnościowe z 1975 r. Stan bardzo dobry.
<b>Wola</b> , Lumumby, 34 mkw., jeden pokój, cena 240 tys. zł (7059 zł za mkw.), piętro 5/10, spółdzielcze własnościowe z 1967 r. Do remontu
<b>Bielany</b> , Broniewskiego, 42 mkw., dwa pokoje, cena 280 tys. zł (6667 zł za mkw.), piętro 4/10, spółdzielcze własnościowe z 1974 r. Stan dobry.
<b>Ochota</b> , Korotyńskiego, 44 mkw. dwa pokoje, cena 270 tys. zł (6136 zł za mkw.), piętro 5/10, spółdzielcze własnościowe z 1974 r. Do remontu.
<b>Praga-Północ</b> , Wileńska, 45 mkw., dwa pokoje, cena 280 tys. zł (6222 zł za mkw.), parter/10, spółdzielcze własnościowe z 1976 r. Stan dobry.
<b>Bemowo</b> , Coopera, 60 mkw., dwa pokoje, cena 510 tys. zł (8500 zł za mkw.), piętro 3/4, spółdzielcze własnościowe z 2007 r., w cenie garaż. Stan bardzo dobry.
<b>Bemowo</b> , Sołtana, 65 mkw., trzy pokoje, cena 390 tys. zł (6000 zł za mkw.), piętro 5/10, spółdzielcze własnościowe z 1981 r. Do remontu.

źródło: AD, Dragowski, Bracia Strzelczyk, Emmerson Nieruchomości

oprac. b.kal.