

NIERUCHOMOŚCI

Można stracić na zbyciu odziedziczonego lokalu.

Osoba, która sprzeda mieszkanie otrzymane w spadku, nie odliczy wydatków na spłacony za zmarłego kredyt. W efekcie odda więcej fiskusowi. ✦ C4

Mozna stracić na zbyciu odziedziczzonego lokalu

NIERUCHOMOŚCI | Osoba, która sprzeda mieszkanie otrzymane w spadku, nie odliczy wydatków na spłacony za zmarłego kredyt. W efekcie odda więcej fiskusowi.

PRZEMYSŁAW WOJTASIK

Odziedziczone mieszkanie może stać się finansową pułapką. Jeśli jest obciążone długami, będziemy musieli je spłacić. Tego wydatku nie da się odliczyć przy jego sprzedaży. Spowoduje to konieczność zapłacenia podatku od całej kwoty otrzymanej od kupującego.

- Załóżmy, że odziedziczyliśmy mieszkanie warte 250 tys. zł i za tyle je sprzedamy - mówi Grzegorz Gębka, doradca podatkowy w kancelarii EOL. - Za spadkodawcę musimy spłacić kredyt np. 220 tys. zł. Na sprzedaży zarobimy więc 30 tys. zł, ale podatek liczony od ceny lokalu wyniesie 47,5 tys. zł. Na całej operacji stracimy więc 17,5 tys. zł - wyjaśnia.

Dług to nie koszt

Do kosztów podatkowych nie można zaliczyć spłaconych długów spadkowych - napisał Maciej Grabowski, wiceminister finansów, w odpowiedzi na interpelację poselską nr 17121/2013. Argument, że długi obciążające mieszkanie trzeba spłacić, aby można je było sprzedać, nie przekonują go. Zdaniem

ministra w tej sytuacji do kosztów można zaliczyć tylko nakłady, które zwiększyły wartość lokalu w czasie jego posiadania, oraz zapłacony podatek od spadków i darowizn w części przypadającej na jego nabycie.

Podatek od całej kwoty

Przy takim podejściu koszty do odliczenia mogą więc wynieść zero. Będzie tak, jeśli nic nie inwestowaliśmy w mieszkanie i nie płaciliśmy podatku od spadku, bo odziedziczyliśmy je po rodzinie. Możemy też nie mieć żadnych wydatków związanych z samą transakcją.

Na zmianę stanowiska fiskusa w tej sprawie nie można liczyć. Wskazują na to interpretacje np. Izby Skarbowej w Bydgoszczy (nr ITPB2/415-52/13/RS). A to nie koniec przykrych wiadomości.

- Zapłata za zmarłego kredytu i innych długów spadkowych (np. nieuregulowanego czynszu) nie jest wydatkiem na cele mieszkaniowe uprawniającym do zwolnienia z PIT - mówi Grzegorz Gębka. Wprawdzie jednym z tych celów jest właśnie spłata kredytu, ale musi on być zaciągnięty przez samego podatnika.

♦ **OPINIA**

Izabela Andrzejewska-Czernek
radca prawny
w kancelarii GWW TAX



DLA „RZ”

ARCHIWUM PRYWATNE

Skutki podatkowe sprzedaży odziedziczzonego mieszkania mogą być opłakane. Możemy zapłacić 19 proc. daniny od czystego przychodu, niepomniejszonego o uregulowane długi zmarłego. Ich spłata nie daje nam też prawa do zwolnienia z podatku. Dlatego przed przyjęciem spadku warto sprawdzić, z jakimi wiąże się obciążeniami. Warianty mamy trzy. Jeśli nic nie zrobimy, następuje przyjęcie spadku wprost (ponosimy nieograniczoną odpowiedzialność za długi wraz z pozostałymi spadkobiercami). Możemy go odrzucić w całości (nic nie dziedziczymy, ale też za nic nie odpowiadamy) albo przyjąć z dobrodziejstwem inwentarza (wtedy odpowiadamy do wysokości masy spadkowej). Zasad rozliczenia podatkowego to nie zmienia, ale możemy uniknąć spłaty wierzycieli zmarłej osoby.

- Przepisy są nieubłagane dla osób, które sprzedały odziedziczone zadłużone mieszkanie. Nie dość, że straciły bliskiego, to jeszcze mogą zapłacić podatek od dochodu, którego faktycznie nie osiągnęły - dodaje ekspert.

Daniny unikniemy, gdy ze sprzedażą zaczekamy pięć lat, licząc od końca roku, w którym ją nabyliśmy. Jeśli musimy zrobić to szybciej, mamy obowiązek rozliczenia się z fiskusem. Szczegóły zależą od daty nabycia nieruchomości. Jeśli

nastąpiło w latach 2007-2008, musimy wyliczyć dochód ze sprzedaży i zapłacić od niego 19-proc. podatek (chyba że przysługuje nam tzw. ulga meldunkowa). Opodatkowany będzie też dochód ze sprzedaży mieszkania nabytego od 1 stycznia 2009 r. W tym przypadku daniny można uniknąć tylko przeznaczając pieniądze na cele mieszkaniowe. ■

@ masz pytanie, wyślij e-mail do autora

p.wojtasik@rp.pl