**Jakie podatki zapłacimy…**

Obiecałem przeanalizować wszystkie możliwe warianty przejmowania od nas nieruchomości pod Centralny Port Komunikacyjny pod kątem podatków, które musimy (lub nie) od otrzymanych kwot zapłacić.

Do głowy przychodzą mi następujące scenariusze:

- spółka celowa kupuje od nas nieruchomość na podstawie umowy kupna-sprzedaży (dobrowolnie im ją sprzedajemy na podstawie aktu notarialnego),

- zostajemy wywłaszczeni i otrzymujemy odszkodowanie.

Spółka kupuje nieruchomość, którą jej dobrowolnie sprzedajemy

W tym wypadku możliwe są dwa scenariusze:

1. Jesteśmy właścicielami tej nieruchomości od dawna:

Jeżeli od końca roku w którym staliśmy się posiadaczami tej nieruchomości do dnia sprzedaży minęło co najmniej 5 lat – nie zapłacimy od tej transakcji żadnego podatku.

1. Nabyliśmy nieruchomość w ciągu ostatnich 5 lat:

Jeżeli staliśmy się właścicielami nieruchomości w ciągu ostatnich 5 lat, pieniądze otrzymane ze sprzedaży tej nieruchomości powinniśmy rozliczyć w Urzędzie Skarbowym składając PIT-39. Mamy na to 2 lata licząc od końca roku w którym tę nieruchomość sprzedaliśmy. I jeżeli pieniądze te przeznaczyliśmy na zakup innej nieruchomości, podatku nie zapłacimy. Jeżeli natomiast za te pieniądze nie zakupimy innej nieruchomości, albo wydamy na zakup tej nowej nieruchomości tylko część otrzymanej ze sprzedaży kwoty – wtedy od całej nie wydanej na nową nieruchomość kwoty zapłacimy podatek w wysokości 19%.

Ale uwaga: tu również możemy nie kupować sobie za te pieniądze nic i nie zapłacić podatku. Dlaczego? Dlatego, że art. 21 ust. 1 pkt 29 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych mówi: *wolne od podatku dochodowego są […] przychody uzyskane z tytułu […] odpłatnego zbycia nieruchomości na cele uzasadniające jej wywłaszczenie*. Czyli, jeżeli spółka celowa kupi od nas nieruchomość, a nieruchomość ta mogłaby być w przyszłości wywłaszczana – podatku od takiej transakcji płacić nie musimy, niezależnie od tego jak długo mamy tę nieruchomość i co później zrobimy z pieniędzmi. Tylko jak wykazać, w sytuacji, gdy ministerstwo nie chce powiedzieć gdzie będzie lotnisko (cel społeczny), że tę naszą nieruchomość zbyliśmy, bo bylibyśmy z niej wywłaszczeni. Wydaje mi się, że wystarczy zapisanie tego celu w akcie notarialnym. Na etapie negocjacji ceny należy otrzymać zapewnienie tamtej strony, że nabywa nieruchomość, która jest ewentualnie przeznaczona do wywłaszczenia i zapisać to w akcie notarialnym.

Zostajemy wywłaszczeni

Tu sprawa jest prosta, bo dostajemy odszkodowanie. Od otrzymanego odszkodowania nie płaci się podatku, ponieważ zwalnia się z opodatkowania *przychody uzyskane z tytułu odszkodowania wypłacanego stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami* (art. 21 ust. 1 pkt 29 upof).

Wojciech Kornak