



Podatki i opłata skarbową

A. Interpretacje podatkowe indywidualne

Skutki podatkowe sprzedaży działki oraz możliwość skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

W dniu 11.10.2022 r. wpłynął Pani wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych w zakresie skutków podatkowych odpłatnego zbycia nieruchomości oraz możliwości skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego. Uzupełniła go Pani – w odpowiedzi na wezwanie – pismem złożonym 22.12.2022 r. Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego i zdarzenia przyszłego

W dniu 30.05.2018 r. zakupiła Pani wraz ze znajomym działkę leśną o pow. ogólnej 15 242 m². Każdy z Państwa zapłacił za swoją część odpowiednio do wielkości udziałów. Wcześniej właściciel nie mógł dokonać podziału ze względu na ograniczenia czasowe – ponieważ stale mieszka w USA. Po dokonaniu przez Panią i Pani znajomego podziału (na 2 działki) w dniu 30.08.2018 r. aktem notarialnym współwłasność została zniesiona. Stała się Pani wyłączną właścicielką nieruchomości gruntowej o pow. 11 242 m² i wystąpiła Pani o jej podział (ze względu na jej dużą powierzchnię).

W dniu 15.06.2020 r. uzyskała Pani decyzję podziałową, w wyniku której powstały działki: nr A/9 (2 662 m²), nr A/10 (2 000 m²), nr A/11 (2 000 m²), nr A/12 (2 001 m²), nr A/13 (2 000 m²), nr A/14 (509 m²) – droga wewnętrzna i nr A/15 (71 m²) – pod poszerzenie drogi publicznej.

Wszystkie działki mają status działek leśnych i według wypisu z rejestru gruntów oraz według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy [...] działki położone są w terenach rekreacji i turystyki zbiorowej oznaczonej symbolem D1UT, co wyklucza budowę domu mieszkalnego.

W dniu 20.10.2020 r. sprzedała Pani działkę nr A/13, a w dniu 8.10.2021 r. sprzedała Pani działkę nr A/10 wraz z udziałem w drodze wewnętrznej – działce nr A/14.

Obecnie chciałaby Pani sprzedać trzecią z kolei działkę – działkę nr A/11.

Więcej nie miała Pani poprzednio zamiaru dokonywać sprzedaży kolejnych gruntów, niestety nastąpił znaczny wzrost cen. W przyszłości nie zamierza Pani sprzedawać kolejnych gruntów.

Działki są niezabudowane, kupione od osoby prywatnej bez VAT.

Na co dzień jest Pani czynnym płatnikiem VAT. Prowadzi Pani firmę budowlaną. Zajmuje się Pani zakupem działek budowlanych, budową na nich budynków mieszkalnych jednorodzinnych (bliźniaki, segmenty, lokale), a następnie ich sprzedażą.

Działkę leśną kupiła Pani jako osoba prywatna i stanowi ona Pani prywatny majątek. Nie kupowała jej Pani jako firma. Oprócz podziału geodezyjnego nie dokonała Pani na niej żadnych zmian w postaci uzbrojenia terenu, ogrodzenia czy jakichkolwiek prac w celu jej uatrakcyjnienia. Sprzedanych działek leśnych nr A/13 i nr A/10 oraz obecnie planowanej działki nr A/11 nie wykorzystywała Pani w żaden sposób. Jest to teren zadrzewiony, zakrzaczony, nigdy nie był przedmiotem objętym umowami najmu czy dzierżawy. Dokonała Pani podziału nieruchomości na mniejsze, ponieważ były właściciel nie mógł tego zrobić (zamierzała Pani nabyć ok. 6 000 m²).

Uzyskane ze sprzedaży działek środki pieniężne oraz ewentualnie kolejne przyszłe (ze sprzedaży trzeciej niezabudowanej działki) chciałaby Pani w całości przeznaczyć na zakup mieszkania, na własne cele mieszkaniowe, a także materiały do jego wykończenia.