

NABYCIE NIERUCHOMOŚCI A NIEUJAWNIONE RÓDŁA PRZYCHODÓW

CZĘŚĆ I

Wstęp

Instytucja opodatkowania dochodów ze źródeł nieujawnionych oraz dochodów niezajdujących pokrycia w ujawnionych źródłach stanowi jedną z najbardziej dokuczliwych dla podatników podatku dochodowego od osób fizycznych sankcyjnych stawek podatkowych. Stawka podatku, który ma charakter zryczałtowany wynosi tu **75% !!!** takiego dochodu. Dochód ten nie łączy się z innymi źródłami wskazanymi w ustawie z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (*tekst jedn. Dz.U. z 2012 roku, poz. 361 z późn. zm.*). Ustalone przez urząd skarbowy lub urząd kontroli skarbowej dochody przypisywane są do roku, w którym nastąpiły zdarzenia wskazujące, że podatnik wydał znacząco więcej środków finansowych niż zadeklarował w swoich zeznaniach dochodów. Nie oznacza to wcale, że organy poprzestaną na analizie jednego roku podatkowego. Często zdarza się, że taki „ustrzelony podatnik” wpada w spiralę bez wyjścia, jeśli nie potrafi wykazać źródeł pochodzenia swoich pieniędzy. Mimo, że jak wiadomo zobowiązania podatkowe przedawniają się co do zasady po upływie 5 lat liczonych od końca roku, w którym należało podatek zapłacić, to dla obrony przed zarzutem posiadania nieujawnionych źródeł dochodów trzeba cofnąć się w znacznie dalszą przeszłość i wykazać się oszczędnościami nawet, żartobliwie mówiąc, z prezentów na I komunię św. Czytelnicy obserwują zapewne dramatyczne boje o obronę konwulsyjnie wijącego się budżetu państwa. Pieniądze z otwartych funduszy emerytalnych dało się ukraść tylko raz, szukać więc trzeba innych nadzwyczajnych wpływów zasilających konający budżet. Nie mamy tu najmniejszych złudzeń, że może rządzący

wpadną na pomysł ograniczania kosztów funkcjonowania państwa, nawet jeżeli pokazowo przycinane są wydatki niektórych resortów, to nie będzie to tendencja stała. Trzeba zwiększać wpływy, a do tego scenariusza intensyfikacja poszukiwania nieujawnionych źródeł dochodów nadaje się wyśmienicie. Spektakularne fakty wydatkowania znacznej ilości pieniędzy to z kolei często transakcje na rynku nieruchomości. Z naszej praktyki wynika, że podatnicy często sami fundują sobie kłopoty nieumiejętnie przeprowadzając takie operacje i nawet jeżeli w konsekwencji uda im się wybronić od zarzutów istnienia dochodu do opodatkowania stawką 75%, to kosztuje ich to wiele nerwów i upokarzających tłumaczeń związanych z uczciwie i legalnie osiągniętymi dochodami. Celem naszego artykułu jest wskazanie typowych zagrożeń związanych z narażeniem się na zarzut nieujawnionych źródeł dochodów lub zaniżania dochodów w źródłach ujawnionych oraz wskazanie praktycznych narzędzi dla zabezpieczenia lub przynajmniej złagodzenia drakońskiego podatku. Przepisy – dotyczące, co zaznaczyliśmy – wyłącznie osób fizycznych



Elżbieta Ochocka

Doradca Podatkowy
Dalc i Ochocki - Doradcy Sp. z o.o.



Dariusz M. Malinowski

Kancelaria Prawno - Podatkowa LEXMAL
Dariusz M. Malinowski

nie są zbyt jasne i precyzyjne, co pozwala organom podatkowym na dużą dowolność w aspekcie reguł postępowania. Instytucja w zamierzeniu skierowana przeciwko korupcji, praniu brudnych pieniędzy itp. Nielegalnych działań w praktyce wykorzystywana jest często właśnie np. przy kontroli transakcji nabycia nieruchomości, dla których przeznaczane są środki stanowiące nierzadko dorobek życia. Kończąc wstępne rozważania na temat tej instytucji dodamy, że w dniu 18 lipca 2013 Trybunał Konstytucyjny wydał wyrok, w którym uznał stawkę podatku 75% za zgodną z Konstytucją. Wskazał natomiast na sprzeczność z ustawą zasadniczą przepisów Ordynacji podatkowej związanych z okresami historycznymi, do jakich mogą odnosić się decyzje organów podatkowych w zakresie nieujawnionych źródeł, ale wyznaczył osiemnastomiesięczny okres karencji do wygaśnięcia kontrowersyjnego przepisu. Zobaczmy więc w niedługim czasie, w jakim kierunku ewoluować będą te regulacje.

Zakup nieruchomości za pieniądze pochodzące od rodziców – konsekwencje podatkowe – jak się przed nimi ustrzec

Bardzo często zdarza się, znany z praktyki takie przypadki, że rodzice chcąc wynagrodzić dziecku fakt dostania się na wymarzone studia, kupują mu mieszkanie w mieście, w którym będzie studiowało. W akcie notarialnym jako nabywca widnieje syn lub córka a sprzedawca oświadcza, że kwota została w całości zapłacona przez nabywcę a faktycznie za nieruchomość zapłacili rodzice, ponieważ dziecko nigdy nie osiągało dochodów. Notariusz, jako zobowiązany na mocy art.10 ust.1 pkt.2 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych powiadamia właściwy urząd skarbowy o dokonaniu nabycia nieruchomości, wysyłając również odpis aktu notarialnego. Syn lub córka kończą studia, jeszcze nie zaczęli samodzielnie osiągać dochodów, a tu niespodziewanie otrzymują wezwanie z urzędu skarbowego, by wyjaśnili, skąd pochodziły pieniądze na zakup nieruchomości dokonanej przed 4 laty. I w tym momencie zaczyna się bardzo poważny i kosztowy problem podatkowy, o którym ani rodzice, jak również ich dzieci nie miały pojęcia w momencie dokonywania transakcji nabycia nieruchomości. Przecież pieniądze na zakup pochodziły od rodziców, czy to z oszczędności zgromadzonych z tytułu pracy lub działalności gospodarczej, kredytu lub pożyczki, a zatem z legalnych źródeł dochodów. Jeżeli jednak, fakt przekazania pieniędzy dzieciom nie został w odpowiednim terminie zgłoszony do urzędu skarbowego, urząd wszecyna procedurę wyjaśniającą pochodzenia przychodów nieznanujących pokrycia w ujawnionych źródłach lub pochodzących ze źródeł nieujawnionych (art. 20 ust. 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych) w związku z nabyciem przez dzieci nieruchomości. Jeżeli, nie zostanie wskazane urzędowi skarbowemu źródło pochodzenia pieniędzy (np. darowizna od rodziców, bądź pożyczka), nabywca, w tym wypadku niepracujący jeszcze absolwent wyższej uczelni, może otrzymać z urzędu skarbowego decyzję o zapłacie podatku w wysokości 75% otrzymanego przychodu (art. 30 ust. 1 pkt 7 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych). Podstawą naliczenia

tego sankcyjnego podatku jest kwota wydatku na nabycie nieruchomości.

A zatem, warto wiedzieć, jak zawczasu ustrzec się przed tego rodzaju kosztownymi pułapkami podatkowymi. Przesłanką zastosowania tej sankcyjnej stawki nie jest wina podatnika, lecz sam fakt nieprzebrzegania ustanowionych w ustawach podatkowych przepisów.

Regulacje w tym zakresie znajdują się w dwóch ustawach, w ustawie o podatku od spadków i darowizn (*Dz.U. z 2009r. Nr 93, poz. 768, z późn. zm.*) i w ustawie o podatku od czynności cywilnoprawnych (*Dz.U. z 2010r. Nr 101, poz. 649*) oraz w przepisach wykonawczych do tych ustaw.

Sankcyjnego podatku w wysokości **75% niepracujące dzieci nie zapłacą** w następujących przypadkach:

- 1) jeżeli rodzice przed nabyciem przez dzieci nieruchomości przekażą im w drodze darowizny pieniądze;
- 2) jeżeli rodzice nabędą przedmiotową nieruchomość dla siebie i następnie przekażą ją dzieciom w drodze darowizny;
- 3) jeżeli w trakcie postępowania podatkowego, kontroli podatkowej lub postępowania kontrolnego dotyczącego przychodów nieznanujących pokrycia w ujawnionych źródłach lub pochodzących ze źródeł nieujawnionych, dzieci powołają się na fakt otrzymania od rodziców pożyczki na zakup nieruchomości, a należny podatek od tej czynności nie został urzędowi zapłacony.

W dwóch pierwszych przypadkach, po spełnieniu dodatkowego warunku można całkowicie uniknąć zapłaty jakiegokolwiek podatku.

Taki legalny sposób uwalniający dzieci od uiszczenia daniny na rzecz fiskusa wynika z zapisów art. 4a ustawy o podatku od spadków i darowizn, który zwalnia nabycie własności rzeczy i praw majątkowych przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierbą, rodzeństwo, ojczyma i macochę jeżeli spełnią następujące warunki:

Ad.1) Zgodnie z art. 4a ust. 1 pkt 2 ww. ustawy – nabycie darowizny pieniężnej od rodziców – **udokumentują dowodem ich przekazania** na swój rachunek bankowy albo na rachunek prowadzony przez spółdzielczą kasę oszczędnościowo-kredytową lub przekazem

pocztowym (jeżeli wartość majątku nabytego łącznie od tej samej osoby w okresie 5 lat, poprzedzających rok, w którym nastąpiło ostatnie nabycie, doliczona do wartości rzeczy i praw majątkowych ostatnio nabytych przekracza kwotę wolną w wysokości 9637 zł od jednego darczyńcy, a od wielu 19 274zł).

Ponadto:

– zgodnie z art. 4a ust. 1 pkt. 1 ww. ustawy – darowiznę środków pieniężnych **dotatkowo zgłoszą właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego** (ze względu na miejsce zamieszkania obdarowanego) **w terminie 6 miesięcy od dnia nabycia darowizny pieniężnej.** Aktualnie obowiązującym formularzem zgłoszenia powyższej czynności jest druk SD-Z2.

Podsumowanie:

Jeżeli w opisanym na wstępie przypadku, syn/córka, przed zawarciem aktu notarialnego nabycia nieruchomości, otrzymaliby od rodziców darowiznę pieniężną udokumentowaną w sposób opisany powyżej oraz w terminie 6 miesięcy od otrzymania pieniędzy, syn lub córka zgłosi ten fakt w US właściwym ze względu na jego/jej miejsce zamieszkania, na obowiązującym aktualnie formularzu SD-Z2, to nie tylko skorzystają ze zwolnienia z podatku od darowizny pieniężnej, ale również nie będzie miała do nich zastosowania sankcyjna stawka podatku w wysokości 75% otrzymanego przychodu. Naczelnik US dysponuje bowiem dokumentami potwierdzającymi źródło pochodzenia dochodów, z których została sfinansowana nabyta nieruchomość.

Ad.2) nabędą nieruchomość w drodze darowizny od rodziców w formie aktu notarialnego przed notariuszem – **zwolnienie z podatku od spadku i darowizn nastąpi z mocy ustawy, bez dokonywania przez obdarowanych i darczyńców jakichkolwiek czynności** (składania deklaracji, dokumentowania w inny sposób). Zgodnie z art. 4a ust. 4 ustawy o podatku od spadków i darowizn, obowiązek zgłoszenia nabycia własności rzeczy lub praw majątkowych nie ciąży na żadnej ze stron (rodzicach, dzieciach), gdy nabycie następuje w formie aktu notarialnego.

Stosownie do art. 18 ust. 1 ustawy o podatku od spadków i darowizn, notariusze jako płatnicy podatku od darowizny dokonanej w formie aktu notarialnego są zobowiązani przekazać naczelnikowi Urzędu Skarbowego właściwemu ze względu na siedzibę płatnika m.in. odpisy sporządzonych aktów notarialnych oraz deklaracje według obowiązującego wzoru. W sporządzanych aktach notarialnych notariusze zobowiązani zostali do podawania w treści aktów notarialnych podstawy prawnej zastosowania zwolnienia z podatku od spadku i darowizn, w sytuacji, gdy darowizna następuje pomiędzy osobami zaliczonymi do I grupy podatkowej (w tym przypadku wstępni – rodzice i zstępni – dzieci).

Podsumowanie:

Jeżeli w opisanym na wstępie przypadku – rodzice podarują dzieciom nieruchomość – muszą dokonać darowizny w formie aktu notarialnego, na dzieciach i rodzicach nie będą ciążyły żadne obowiązki w stosunku do Fiskusa, których nie wypełnienie, uniemożliwiłoby skorzystanie ze zwolnienia z podatku od spadków i darowizn. Nie muszą o czymkolwiek powiadamiać urzędu skarbowego, do tego

z mocy ustawy o podatku od spadków i darowizn zobowiązany został notariusz. Nie będzie w stosunku do obdarowanych miała zastosowanie 75% sankcyjna stawka podatku z tytułu nieujawnienia dochodu, będącego źródłem sfinansowania nabytej nieruchomości, ponieważ Naczelnik urzędu skarbowego od notariusza otrzymał stosowne dokumenty potwierdzające źródło nabycia nieruchomości.

W trzecim przypadku, zamiast 75% podatku można zapłacić 20%.

Ad.3) Na podstawie art. 7 ust. 5 pkt 1 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych, zobowiązanie podatkowe może być określone w wysokości 20%, jeżeli przed organem skarbowym, dzieci powołają się w toku czynności sprawdzających, postępowania podatkowego bądź kontroli podatkowej na fakt zawarcia z rodzicami umowy pożyczki, która nie została wcześniej ujawniona urzędowi skarbowemu i nie został od niej zapłacony podstawowy podatek w wysokości 2%.

Podsumowanie:

Jeżeli w opisanym na wstępie przypadku, syn lub córka otrzymają z urzędu skarbowego wezwanie, by

przedłożyli dowody stanowiące źródło pokrycia zakupu nieruchomości, mogą w odpowiedzi na wezwanie powołać się na fakt otrzymania od rodziców pożyczki. Nie będzie w stosunku do pożyczkobiorców (dzieci) miała zastosowanie 75% sankcyjna stawka podatku z tytułu nieujawnienia dochodu, ponieważ w związku z toczącym się postępowaniem urząd skarbowy został poinformowany, iż nabycie nieruchomości sfinansowali z pożyczki otrzymanej od rodziców. Ponieważ fakt otrzymania pożyczki został ujawniony dopiero po wszczęciu przez urząd procedury wynikającej z ustawy Ordynacja Podatkowa, pożyczkobiorcy będą zobowiązani zapłacić podatek w wysokości 20%. Podstawą opodatkowania będzie kwota otrzymanej pożyczki.

Zapowiedź

Ze względu na obszerność i doniosłość zagadnienia postanowiliśmy podzielić artykuł na dwie części. Zapraszamy do lektury w kolejnym numerze czasopisma.

PODZIĘKOWANIA

Biuletyn wydano dzięki pomocy

1. **CENTRUM WYCENY MIENIA SP. Z O.O.**
Adam Futro, Grzegorz Szczurek
2. **KANCELARIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**
Tomasz Lis, Maciej Mizera
3. **POZ-BUD**
Jerzy Mikołajczak
4. **PROJNORM**
Andrzej Jakubowski
5. **ANWO NIERUCHOMOŚĆ**
Andrzej Woźniak
6. **LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI**
Marian Witczak
7. **WYCENA-EKSPERT s.c.**
Banaś-Poszyler
8. **Kancelaria Rzecznawców Majątkowych REMIN**
Janusz Walczak
9. **KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**
Robert Dobrzyński
10. **BZM**

OD REDAKCJI