

Darowizna mieszkania a darowizna pieniędzy na zakup mieszkania – konsekwencje podatkowe

Co jest korzystniejsze podatkowo: darowizna mieszkania spokrewnionej osobie czy też darowizna pieniędzy na zakup mieszkania?

Analiza

Zdarzają się sytuacje, gdy w związku z planowanym nabyciem mieszkania popełniany jest błąd polegający na tym, że najpierw darczyńca nabywa prawo własności mieszkania a następnie dopiero w drodze darowizny przenosi je na osobę spokrewnioną. Często w ten sposób postępują rodzice względem swojego dziecka. Pozornie bowiem, jeżeli obdarowaną osobą jest w relacji do darczyńcy małżonek, zstępny (przykładowo: dziecko, wnuk), wstępny (przykładowo: rodzic), pasierb, rodzeństwo, ojczym lub macocha, to po zgłoszeniu uzyskanej darowizny do urzędu skarbowego nabycie prawa własności mieszkania nie wiąże się z żadnymi obciążeniami podatkowymi. Z uwagi na przedmiot takiej darowizny (mieszkanie jest nieruchomością) umowa darowizny mieszkania musi zostać sporządzona w formie aktu notarialnego a to oznacza, że obowiązek zgłoszenia darowizny do urzędu skarbowego będzie spoczywał na notariuszu, co nie wyłącza obowiązku złożenia druku SD-Z2 przez obdarowanego. W takim wypadku ma zastosowanie zwolnienie z podatku od spadków i darowizn.

Należy jednak zwrócić uwagę, że przy ocenie czy darowizna mieszkania jest rozwiązaniem optymalnym trzeba brać pod uwagę także to czy nabyte w ten sposób mieszkanie zostanie przez obdarowanego sprzedane przed upływem pięciu lat licząc od końca roku, w którym dokonano darowizny. W takim bowiem wypadku przychód ze sprzedaży tego mieszkania będzie przychodem podatkowym, a nie będzie kosztem uzyskania przychodu, poza nakładami poczynionymi na mieszkanie.

Ewentualny dochód ze sprzedaży mieszkania (przychód pomniejszony o koszty uzyskania) będzie opodatkowany podatkiem dochodowym według stawki 19%.

Trudno z góry przewidzieć - czy sytuacja życiowa nabywcy zmusi go do sprzedaży mieszkania przed upływem pięciu lat liczonych od końca roku, w którym mieszkanie zostało nabyte i czy będzie mógł wtedy wydatkować środki uzyskane ze sprzedaży na cele mieszkaniowe uprawniające do skorzystania ze zwolnienia z podatku? Możliwe są sytuacje, gdy sprzedaż będzie konieczna, a wydatkowanie przychodu na cele mieszkaniowe niemożliwe ze względu na, przykładowo, konieczność pokrywania kosztów długotrwałej choroby.

Korzystniejsze jest więc, by zamiast mieszkania przedmiotem darowizny były pieniądze, za które obdarowany nabędzie mieszkanie. Wynika to z tego, że kwota pieniędzy nabyta tytułem darowizny nadal będzie mogła zostać objęta zwolnieniem z podatku od spadków i darowizn (pod warunkiem przekazania jej przez darczyńcę obdarowanemu na rachunek płatniczy obdarowanego, na jego rachunek inny niż płatniczy, w banku lub spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej lub przekazem pocztowym i zgłoszenia tej darowizny przez obdarowanego do urzędu skarbowego na druku SD-Z2 nie później niż sześć miesięcy od otrzymania darowizny. Nie ma w tym przypadku obowiązku zawierania umowy darowizny pomiędzy stronami w formie pisemnej, więc obdarowany nie musi przedkładać jej przed

urzędem skarbowym. W praktyce jednak bardzo często zdarzają się sytuacje kiedy obdarowywany mimo wszystko wzywany jest przez organ do przedstawienia umowy darowizny. Dlatego też dokonując darowizny należałoby się zastanowić nad zawarciem umowy darowizny w formie pisemnej, która pozwoli na uniknięcie ewentualnych nieporozumień. Fundamentalne znaczenie w kwestii opodatkowania będzie miało to, że kwota pieniężna wydatkowana przez obdarowanego na nabycie mieszkania będzie stanowiła koszt uzyskania przychodu (obok ewentualnych nakładów poczynionych na mieszkanie) na etapie obliczania dochodu ze zbycia tego mieszkania.

Oznacza to, że różnica w dochodzie do opodatkowania będzie równa kwocie pieniężnej darowanej zamiast mieszkania. Oszczędność na podatku dochodowym wyniesie więc 19% tej kwoty.

Wnioski

Zamiast darować mieszkanie osobie spokrewnionej (w stosunku do której może znaleźć zastosowanie zwolnienie z podatku od spadków i darowizn), lepiej jest darować kwotę pieniędzy, za które obdarowany nabędzie mieszkanie.

Jeżeli nabyte poprzez darowiznę mieszkanie zostanie przez obdarowanego sprzedane przed upływem pięciu lat licząc końca roku, w którym dokonano darowizny, a uzyskana w ten sposób kwota nie zostanie wydatkowana na cele mieszkaniowe, to dochód ze sprzedaży mieszkania będzie opodatkowany podatkiem dochodowym według stawki 19%.

W przypadku darowania pieniędzy, za które obdarowany nabędzie mieszkanie kosztem uzyskania przychodu będzie wartość poniesionego wydatku na nabycie mieszkania (sfinansowanego z nabytych w drodze darowizny pieniędzy), co wpłynie na obniżenie dochodu do opodatkowania.