



INSTRUKCJA
DLA SPRZEDAJĄCEGO

**CO NALEŻY ZROBIĆ
PO SPRZEDAŻY
NIERUCHOMOŚCI?**

Działania

1

Przekazanie nieruchomości.
Sporządzenie protokołu zdawczo-odbiorczego

2

Rozliczenia ewentualnych nadpłat

3

Podatek od sprzedaży nieruchomości przed
upływem 5 lat od nabycia (opcjonalne)

4

Wykreślenie hipoteki (jeśli była)

1

Przekazanie nieruchomości. Sporządzenie protokołu zdawczo-odbiorczego

- To formalny etap transakcji, który odbywa się po podpisaniu aktu notarialnego sprzedaży i uregulowaniu płatności.
- Sporządzenie protokołu zdawczo-odbiorczego: Przy przekazaniu nieruchomości strony sporządzają pisemny protokół zdawczo-odbiorczy, który zawiera: Stan liczników (woda, prąd, gaz, ciepło) oraz Wykaz przekazanych kluczy (do drzwi, bram, piwnicy itp.).
- Dodatkowo Sprzedający przekazuje kupującemu inne dokumenty związane z nieruchomością, które posiada, takie jak gwarancje na sprzęt, instrukcje obsługi, dokumenty wspólnoty mieszkaniowej itp.
- Szablon protokołu zdawczo-odbiorczego możesz pobrać na naszej stronie pod tytułem „*Protokół zdawczo-odbiorczy*”

2

Rozliczenia ewentualnych nadpłat

- Rozliczenia ewentualnych nadpłat po sprzedaży nieruchomości dotyczą głównie sytuacji, gdy sprzedający wcześniej dokonywał przedpłat za opłaty administracyjne (woda i ogrzewanie).
Dlatego należy skontaktować się z administratorem budynku, aby uzgodnić rozliczenie nadpłat, np. za opłacone z góry zaliczki na media czy fundusz remontowy.
- Należy przesłać protokół zdawczo – odbiorczy wraz z nr konta bankowego w celu rozliczenia nadpłat.

3

Podatek od sprzedaży nieruchomości przed upływem 5 lat od nabycia (opcjonalne)

- Jeśli sprzedaż następuje przed upływem 5 lat od zakupu, może być konieczne opłacenie podatku dochodowego w wysokości 19% od różnicy między ceną zakupu a ceną sprzedaży.
- Natomiast przy sprzedaży nieruchomości, nabytej w spadku lub darowiźnie, przed upływem 5 lat od momentu nabycia, obowiązuje podatek dochodowy w wysokości 19% od dochodu ze sprzedaży, tj. od całości ceny sprzedaży.
- Istnieją jednak ulgi, np. przeznaczenie środków na własne cele mieszkaniowe, gdy w ciągu 3 lat od zakupu kupuje się mieszkanie/dom na własne cele mieszkaniowe, to podatek się nie płaci pod warunkiem, że całość uzyskanej kwoty zostanie przeznaczona na zakup kolejnej nieruchomości.
- Żeby rozliczyć podatek, należy wypełnić PIT 39. PIT jest rozliczany w przyszłym roku, dlatego składać go trzeba w okresie między 15 lutym – 30 kwietnia. Polecamy wpisać to w kalendarz!

4 Wykreślenie hipoteki (jeśli była)

- Jeśli na nieruchomości była hipoteka, która przy zakupie została spłacona, to wniosek o jej wykreślenie składa kupujący – czyli nowy właściciel nieruchomości. Natomiast żeby móc to zrobić Kupujący musi uzyskać od Sprzedającego **oświadczenie o zgodzie na wykreślenie hipoteki**, które potwierdza całkowitą spłatę długu. Standardowo banki wystawiają takie zaświadczenie do 14 dni od przeniesienia własności. Dlatego po sprzedaży należy się zgłosić do banku o wystawienie i wysłanie takiego oświadczenia.