

## Czy można sprzedać działkę zaraz po jej zakupie?

**Z**asady związane ze „sprzedażą” działki, a tak naprawdę – z przeniesieniem prawa do działki reguluje art. 41 ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych. Zgodnie z nim, działkowiec w drodze umowy może przenieść prawa i obowiązki wynikające z tytułu prawnego do działki na rzecz pełnoletniej osoby fizycznej. W tym celu powinien zawrzeć umowę przeniesienia prawa do działki w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Skuteczność przeniesienia prawa do działki będzie zależała od jego zatwierdzenia przez zarząd ROD, lub bezskutecznego upływu 2-miesięcznego terminu na zatwierdzenie przez zarząd ROD (liczonego od dnia otrzymania wniosku).

Wraz z nabyciem prawa do działki, działkowiec uzyskuje pewne uprawnienia. Mianowicie, dzierżawa działkowa uprawnia działkowca do używania działki i pobierania z niej pożytków przez czas nieoznaczony (art. 28 ust. 1 ustawy o ROD). Do uprawnień działkowca należy również zaliczyć możliwość rozporządzania działką, czyli dokonania jej „sprzedaży” na rzecz innej osoby lub osób, pod warunkiem że spełniają one ustawowe warunki do bycia działkowcem. Ustawa o ROD nie wprowadza żadnych ograniczeń czasowych w rozporządzeniu działką. Oznacza to, że osoba, która skutecznie nabyła prawo do działki w ROD, może je „sprzedać” w każdym czasie, nawet niedługo od jej nabycia.

Należy jednak pamiętać, że okres, w którym następuje zakup i sprzedaż działki ma jednak pewne konsekwencje podatkowe tj. w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych. Zgodnie bowiem z utrwalonym orzecznictwem oraz coraz częstszymi interpretacjami podatkowymi, co do zasady sprzedający działkę jest zwolniony z PIT i nie musi płacić do urzędu skarbowego podatku od dochodu uzyskanego od sprzedaży działki. Wynika to z kwalifikacji prawnej przychodu ze zbycia nasadzeń i naniesień na działce, które stanowią przychód ze zbycia rzeczy (art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych), a nie z innych praw majątkowych (art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych). Od tej zasady jest jednak wyjątek. Działkowiec będzie musiał zapłacić PIT, gdy dokona ww. przeniesienia przed upływem pół roku, licząc od końca miesiąca, w którym nastąpiło nabycie.

W związku z tym, że ww. wykładnia przepisów będzie wiążąca tylko w określonych stanach faktycznych, zachęcamy działkowców do skontaktowania się w konkretnej sprawie z właściwym urzędem skarbowym albo złożenie wniosku o wydanie indywidualnej interpretacji podatkowej!