

Skąd miałeś na mieszkanie?

Badanie transakcji związanych z obrotem nieruchomościami to jeden z tegorocznych priorytetów kontroli skarbowej. Trudno się temu dziwić - przyznaje Gazeta Prawna, skoro w 2006 roku jednym z najczęściej wykrywanych uchybień popełnianych przez podatników było kupno mieszkań lub domów z pieniędzy niewiadomego pochodzenia. Z obserwacji doradców podatkowych, kontrole są wszczynane m.in. w odniesieniu do klientów konkretnych deweloperów, nabywców nieruchomości o znacznej wartości. W kręgu zainteresowań organów podatkowych mogą znaleźć się podatnicy, których wydatki znacząco przewyższają dochody wykazane w deklaracjach podatkowych, a dokonują oni na przykład inwestycji na rynku nieruchomości.

Cytowana przez dziennik Katarzyna Bieńkowska, doradca podatkowy w Kancelarii Prawnej White & Case, uważa, że zasadą jest, że ciężar dowodzenia w postępowaniu podatkowym spoczywa na organie podatkowym, ale w wypadku opodatkowania nieujawnionych źródeł przychodu następuje przerzucenie ciężaru dowodów na podatnika. Oznacza to w praktyce, że to właśnie podatnik musi wykazać, iż poniesione wydatki znajdują pokrycie w źródłach przychodów lub posiadanych zasobach majątkowych. Warto pamiętać, że jeżeli strona wskaże lub chociażby uprawdopodobni źródło przychodów, z którego pokrywane były wydatki, to na organie podatkowym będzie ciążył obowiązek obalenia takiego dowodu.

Warto pamiętać, że osoby, które nabyły nieruchomości, a nigdzie nie pracowały i nie osiągały przychodów, w razie kontroli podatkowej ryzykują zapłatą 75-proc. stawki podatku dochodowego od dochodu z nieujawnionych źródeł lub nieznanających pokrycia w ujawnionych źródłach.

– Biorąc pod uwagę takie konsekwencje, należy się zastanowić, czy nie powołać się na otrzymanie darowizny przed organem podatkowym i nie wykazać z tego tytułu obowiązku w podatku od spadków i darowizn. Zapłata 20-proc. sankcyjnej stawki podatku od spadków i darowizn jest dużo korzystniejsza od 75-proc. sankcyjnej stawki w podatku dochodowym. Ponadto jest możliwość obniżenia zobowiązania w podatku od spadków i darowizn z uwagi na kwoty wolne od podatku, zależne od zaliczenia do konkretnej grupy podatkowej – podpowiada cytowany przez GP Paweł Jabłonowski, ekspert podatkowy w Kancelarii Prawnej Chałas i Wspólnicy.