



Warszawa, dnia 12 lutego 2016 r.

**RZECZPOSPOLITA POLSKA
MINISTER FINANSÓW**

DD2.056.2.2015.MWJ

Odpowiadając na petycję przekazaną przez Kancelarię Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej pismem z dnia 18 listopada 2015 r. uprzejmie informuję.

Przedmiotem petycji jest postulat zmiany ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w zakresie dotyczącym zwolnienia od podatku dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości. Istota postulatu sprowadza się do zmiany przedmiotowego zwolnienia poprzez wprowadzenie „mechanizmu obligującego do wydatkowania w terminie dwóch lat dochodu ze sprzedaży nieruchomości”. W uzasadnieniu postulatu wskazano, że w przypadku, gdy zbywana nieruchomość została sfinansowana hipotecznym kredytem bankowym, to sprzedaż takiej nieruchomości wiąże się z koniecznością spłaty zaciągniętego kredytu, „gdyż w przeciwnym razie niemożliwym będzie zwolnienie hipoteki przez bank kredytujący”, a to oznacza, że nie ma możliwości wydatkowania w całości przychodu na cele mieszkaniowe, ponieważ „środki jakie pozostają po takiej spłacie – jeżeli w ogóle pozostają – stanowią jedynie niewielką część przychodu”.

Odnosząc się do powyższego uprzejmie informuję, że zgłoszony postulat w proponowanym kształcie nie może zostać uwzględniony.

Przede wszystkim należy wyjaśnić, że na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych¹, odpłatne zbycie nieruchomości stanowi odrębne źródło przychodów tylko w przypadku, gdy nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie; w przypadku zamiany okres ten odnosi się do każdej z osób dokonującej zamiany.

Odpłatne zbycie nieruchomości po upływie pięcioletniego okresu nie skutkuje obowiązkiem zapłaty podatku dochodowego.

Sprzedaż nieruchomości przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jej nabycie lub wybudowanie, pomimo że stanowi źródło przychodów w podatku dochodowym, nie oznacza automatycznie obowiązku zapłaty podatku dochodowego. Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych, w art. 21 ust. 1 pkt 131, przewiduje

¹ Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 361, z późn. zm.).



zwolnienie dla dochodów uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości. Dochody te zwolnione są od podatku w takiej wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości. Zwolnienie warunkowane jest obowiązkiem wydatkowania przychodu uzyskanego z odpłatnego zbycia nieruchomości na własne cele mieszkaniowe w określonym terminie, tj. począwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie dwóch lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.

Cele mieszkaniowe zostały enumeratywnie wymienione w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Należą do nich m.in. wydatki poniesione na nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem, wydatki na budowę własnego budynku mieszkalnego lub własnego lokalu mieszkalnego, położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej.

Wprowadzenie zwolnienia dla dochodów z odpłatnego zbycia nieruchomości miało zachęcić podatników do wydatkowania środków uzyskanych z odpłatnego zbycia na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych. Przyjęto założenie, że nie powinien być opodatkowany dochód uzyskany z tego tytułu, jeżeli środki z odpłatnego zbycia nieruchomości zostały wydatkowane na realizację szeroko rozumianych celów mieszkaniowych zdefiniowanych w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Środki uzyskane z odpłatnego zbycia nieruchomości stanowią de facto przychód uzyskany z odpłatnego zbycia. Na podstawie art. 19 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości jest wartość wyrażona w cenie określonej w umowie, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia (np. koszty notarialne, koszty poniesione na rzecz biura obrotu nieruchomościami). Wielkość przychodu wydatkowanego na cele mieszkaniowe ma istotny wpływ na wielkość dochodu podlegającego zwolnieniu. W przypadku wydatkowania na cele mieszkaniowe w całości przychodu uzyskanego z odpłatnego zbycia nieruchomości, dochód z tego tytułu będzie w całości zwolniony z podatku dochodowego. Takie ukształtowanie zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, jest zgodne z celem, dla którego zwolnienie zostało wprowadzone tj. zachęcanie do inwestowania środków uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości w substancję mieszkaniową służącą zaspokajaniu własnych potrzeb mieszkaniowych.

Przyjęcie rozwiązania proponowanego w petycji, tj. wprowadzenie mechanizmu obligującego do wydatkowania dochodu z tytułu sprzedaży nieruchomości na cele mieszkaniowe, byłoby sprzeczne z celem przedmiotowego zwolnienia. Takie rozwiązanie oznaczałoby, że osoba sprzedająca nieruchomość nie zapłaci podatku dochodowego, pomimo wydatkowania na cele mieszkaniowe tylko części środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości, tj. części, która odpowiada dochodowi. Przyjmując, że osoba ta sprzedała nieruchomość za kwotę 200 000 zł (przychód) nabytą uprzednio za kwotę 150 000 zł (koszty uzyskania przychodu), nie zapłaci podatku dochodowego, jeżeli na cele mieszkaniowe wydatkuje 50 000 zł (dochód). W takim przypadku do dyspozycji osoby, która sprzedała nieruchomość nadal pozostałoby 150 000 zł, które mogłaby przeznaczyć na cele inne niż mieszkaniowe np. na cele konsumpcyjne.

Taką sytuację wyklucza obecnie obowiązujące rozwiązanie. Na gruncie obowiązujących przepisów, w przytoczonym przykładzie, wolna od podatku dochodowego będzie część dochodu w wysokości 12 500 zł (iloczyn dochodu 50 000 zł i wydatku 50 000 zł w przychodzie 200 000 zł). Wolne od podatku dochodowego będzie zatem 25% dochodu, tj. część dochodu, która odpowiada środkom uzyskanym ze sprzedaży nieruchomości w części wydatkowanej na cele mieszkaniowe. Pozostała część dochodu w wysokości 37 500 zł, z uwagi na fakt, że nie wszystkie środki z kwoty 200 000 zł uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości, zostały wydatkowane na cele mieszkaniowe, podlegałyby opodatkowaniu podatkiem dochodowym.

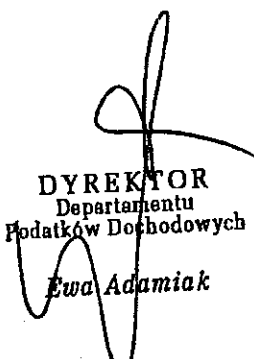
Mając na uwadze powyższe, zmiany przedmiotowego zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w kierunku wskazanym w petycji, nie może uzasadniać okoliczność, że zakup zbywanej nieruchomości został sfinansowany hipotecznym kredytem bankowym i z uwagi na obowiązek spłaty kredytu nie ma możliwości wydatkowania w całości przychodu na cele mieszkaniowe.

Kredyt bankowy jest sposobem na pozyskanie środków finansowych na zapłatę ceny nabywanej nieruchomości. Sfinansowanie zakupu nieruchomości kredytem bankowym nie pozbawia prawa do uwzględnienia w kosztach uzyskania przychodu kosztów nabycia nieruchomości. Na podstawie art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, udokumentowane koszty nabycia stanowią koszty uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości. Nie ma przy tym znaczenia, czy nabycie nieruchomości zostało sfinansowane ze środków własnych czy z kredytu bankowego. Możliwość uwzględnienia w kosztach uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości kosztów jej nabycia czyni niezasadnym twierdzenie, że „Państwo stara się opodatkować coś co już uprzednio zostało opodatkowane”, ponieważ „spłata kredytu następuje ze środków pieniężnych, które uprzednio zostały już przez Państwo opodatkowane.”. Dopiero w przypadku, gdyby przy ustalaniu dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości wyłączona była możliwość zaliczenia do kosztów uzyskania przychodu, kosztów nabycia nieruchomości sfinansowanej kredytem bankowym, można byłoby twierdzić, że obowiązujące rozwiązania w zakresie opodatkowania dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości są krzywdzące dla osób, które zakup nieruchomości sfinansowały kredytem bankowym.

Do wiadomości:

Kancelaria Prezydenta RP
ds. nr BDI.0600.4729.01.2015.KM/GW

Z upoważnienia Ministra Finansów


DYREKTOR
Departamentu
Podatków Dochodowych
Ewa Adamiak