

Wydatki na własne cele mieszkaniowe w interpretacjach indywidualnych i orzeczeniach sądów administracyjnych

Expenses for own housing purposes on an example of interpretations issued and case law of administrative courts

Katarzyna Czerwińska-Sabała

Praktykantka na doradcę podatkowego

Streszczenie

Przedmiotem niniejszego artykułu jest analiza prawa do skorzystania z ulgi mieszkaniowej z uwzględnieniem interpretacji obowiązujących przepisów prawa w zakresie ponoszenia wydatków na własne cele mieszkaniowe. Analiza prowadzona jest na podstawie wydanych interpretacji podatkowych oraz orzecznictwa sądów administracyjnych.

Słowa kluczowe: wydatki na własne cele mieszkaniowe, zbycie nieruchomości, ulga mieszkaniowa, zwolnienie z podatku dochodowego.

Abstract

The subject of this article is the analysis of title to housing relief including the interpretation of applicable law taking into account expenses for own housing purposes. The analysis is conducted on the basis of interpretations issued and case law of administrative courts.

Keywords: expenses for own housing purposes, sale of real estate, housing relief, income tax exemption.

Przepisy ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych [1, dalej „ustawa z dnia 26 lipca 1991 r.”] dopuszczają zwolnienie z opodatkowania dochodu osiągniętego z odpłatnego zbycia nieruchomości, jeżeli przychód uzyskany z tego zbycia został przeznaczony na własne cele mieszkaniowe podatnika w okresie 3 lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.

Za wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe uznaje się wydatki poniesione na:

- 1) nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie;
- 2) nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego lub udziału w takim gruncie;
- 3) budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego;
- 4) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub adaptację na cele mieszkalne własnego budynku niemieszkalnego lub jego części;
- 5) spłatę kredytu mieszkaniowego.

W praktyce kwestia realizacji własnych celów mieszkaniowych budzi liczne wątpliwości. Pomimo braku istotnych zmian legislacyjnych w tym zakresie podatnicy często skła-

dają wnioski o wydanie interpretacji indywidualnych związanych z zastosowaniem ulgi mieszkaniowej.

W stanowiskach organów podatkowych zarysowuje się utrwalona praktyka interpretująca pojęcie własnych celów mieszkaniowych wąsko i bardzo restrykcyjnie.

Jedną z nowszych interpretacji dotyczy podatnika, który w 2017 r. sprzedał nieruchomość i w rozliczeniu podatkowym zadeklarował, że uzyskane z tego tytułu pieniądze przeznaczy na zakup nowego mieszkania [2].

W obowiązującym wtedy stanie prawnym podatnik powinien w ciągu 2 lat przeznaczyć przychód uzyskany ze zbycia mieszkania na własne cele mieszkaniowe, tj. wydatkować pieniądze do końca 2019 r. Z dniem 20 grudnia 2019 r. podatnik wpłacił wszystkie środki wynikające z umowy deweloperskiej i stanowiące przychód ze sprzedaży poprzedniego mieszkania. Z uwagi na opóźnienia z winy dewelopera do końca grudnia 2019 r. nie przeniesiono na podatnika własności mieszkania. Zdaniem podatnika samo podpisanie umowy deweloperskiej i wpłacenie środków na poczet tej umowy stanowi poniesienie wydatków na własne cele mieszkaniowe, gdyż te wydatki są ściśle związane z transakcją zakupu mieszkania i stają się częścią jego ceny.

Według organu podatkowego o prawie do skorzystania z ulgi mieszkaniowej przesądza fakt przeniesienia własności w ustawowym terminie na podstawie aktu notarialnego. Bez

znaczenia pozostaje okoliczność wpłaty całkowitej kwoty wartości mieszkania przez podatnika na podstawie umowy deweloperskiej. W konsekwencji w analizowanej sytuacji podatnik nie jest uprawniony do skorzystania ze zwolnienia podatkowego.

Sądy administracyjne w analogicznych sprawach prezentują stanowisko bardziej liberalne. Przykładowo w wyroku z dnia 7 lutego 2018 r. NSA uznał, że umowa deweloperska stanowi podstawę do zastosowania ulgi mieszkaniowej [3]. W praktyce oznacza to, że wpłaty na poczet takiej umowy uprawniają do ulgi, a do przeniesienia własności nieruchomości w formie aktu notarialnego może dojść nawet po upływie okresu wskazanego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r., który obecnie wynosi 3 lata.

Jest to ważny wyrok dla właścicieli mieszkań i stanowi wyłom od dotychczasowego orzecznictwa. NSA podkreślił, że „cechy umowy deweloperskiej skłaniają do przyjęcia tezy, że w istocie kwoty płacone deweloperowi na podstawie umowy deweloperskiej stanowią wydatki na budowę własnego lokalu mieszkalnego” [3]. Ponadto: „Lokal ten wprawdzie w momencie ich poniesienia nie stanowi jeszcze własności podatnika (bo nie istnieje), jednakże wydatki są indywidualnie wyliczone w odniesieniu do konkretnego przyszłego lokalu, którego własność podatnik ma nabyć, znane jest miejsce położenia lokalu, jego rozkład, powierzchnia i inne cechy indywidualizujące, środki wpłacane deweloperowi są na rachunku powierniczym i są mu przekazywane stosownie do postępów budowy. Również w księdze wieczystej nieruchomości rozszczenie o ustanowienie tego prawa powinno być ujawnione, co potwierdza, że wydatki czynione są na przyszły lokal dla ściśle określonej osoby” [3].

Innym niezmiernie ważnym orzeczeniem jest uchwała NSA z dnia 17 lutego 2020 r. [4], która także traktuje ulgę mieszkaniową mniej restrykcyjnie niż fiskus. W rozpatrywanym stanie faktycznym podatnik najpierw dokonał zakupu nowego mieszkania, a następnie zbył poprzednie lokum. Dotychczas fiskus stał na stanowisku, że dla zastosowania ulgi mieszkaniowej kluczowe znaczenie ma kolejność zdarzeń, tzn. najpierw trzeba sprzedać nieruchomość, a dopiero później pieniądze uzyskane z tego zbycia mają być przeznaczone na zakup nowej nieruchomości. We wspomnianej uchwale NSA uznał, że takie podejście jest niekonstytucyjne.

Organy podatkowe często twierdzą, że dany wydatek można uznać za wydatek na własne cele mieszkaniowe, jeżeli podatnik posiada wyłącznie jedno mieszkanie i zamieszkuje tylko w nim.

Inne stanowisko prezentują sądy administracyjne. Kluczowy jest wyrok z dnia 4 lipca 2018 r., w którym NSA doszedł do wniosku, że „nie stoi na przeszkodzie skorzystania z analizowanej ulgi okoliczność, że podatnik nabywa kilka lokali mieszkalnych, jak i to, że aktualnie posiada inny lokal mieszkalny, w którym zamieszkuje” [5]. Zdaniem NSA czasowe, uzasadnione obiektywnymi okolicznościami wynajęcie zakupionych lokali mieszkalnych samo w sobie nie może przesądzać o tym, że podatnik nie będzie w nich realizował własnych celów mieszkaniowych. Ustawodawca nie zastrzegł bowiem w treści analizowanych przepisów, że ów własny cel mieszkaniowy w zakupionym lokalu ma być realizowany nieprzerwanie od momentu jego nabycia.

Organy podatkowe i sądy administracyjne praktycznie jednogłośnie uznają, że kryterium własnych celów mieszkaniowych odwołuje się do wymiaru osobistego i jest nierozdzielnie związane z osobą podatnika. Powyższe oznacza, że zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych innych osób, np. najbliższej rodziny, nie daje prawa do zwolnienia z podatku dochodowego.

Przykładowo w jednej z najnowszych interpretacji indywidualnych Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej odmówił podatnikowi prawa do ulgi mieszkaniowej [6]. Ten podatnik najpierw sprzedał prawo do lokalu mieszkalnego, a następnie przychód z tego tytułu przeznaczył na remont budynku, w którym zamieszkiwał wraz z rodziną. Budynek ten należał jednak do jego matki i ojczyma, którzy zapisali go w testamencie córce podatnika. W uzasadnieniu organ podatkowy podkreślił, że: „[...] przeznaczenie przez Wnioskodawcę przychodu ze sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (środków pieniężnych) na remont budynku mieszkalnego, w którym znajduje się lokal zamieszkały przez Wnioskodawcę i w którym jest On zameldowany, należącego do rodziców Wnioskodawcy i zapisanego Jego córce w testamencie, a więc którego Wnioskodawca nie jest i nie będzie właścicielem lub współwłaścicielem, nie jest realizacją własnego celu mieszkaniowego określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych” [6].

Analogiczne stanowisko zajmują sądy administracyjne, np. WSA w Warszawie w wyroku z dnia 15 lutego 2017 r. [7].

Warto też zwrócić uwagę na interpretację Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z dnia 27 maja 2020 r. dotyczącą wpływu epidemii koronawirusa na omawiane zwolnienie od podatku [8]. Organ podatkowy uznał, że stan zagrożenia epidemicznego i stan epidemii nie powodują wydłużenia okresu korzystania z ulgi mieszkaniowej. Wprawdzie art. 15zrz ust. 1 w związku z art. 15zszs ust. 1 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych [9] stanowi, że w okresie stanu zagrożenia epidemicznego bieg terminów postępowania ulega zawieszeniu, lecz wskazane przepisy dotyczą tylko terminów procesowych, a terminy dotyczące ulgi mieszkaniowej to terminy materialne, niepodlegające przywróceniu.

Powyższe przykłady świadczą o tym, że fiskus bardzo restrykcyjnie podchodzi do kwestii ulgi mieszkaniowej. Organy podatkowe w dalszym ciągu kwestionują prawo do zastosowania tej ulgi przez właścicieli kilku mieszkań albo mieszkań, które będą wynajmowane. Pojawiają się jednak przychylnie wyroki sądów administracyjnych, umacniające korzystną dla właścicieli nieruchomości linię orzecniczą.

Bibliografia:

- [1] Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, tekst jednolity Dz.U. z 2019 r. poz. 1387 ze zm.
- [2] Interpretacja indywidualna Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z dnia 19 lutego 2020 r., 0115-KDIT2.4011.136.2019.1.MD, <https://sip.mf.gov.pl/faces/views/szczegoly/szczegoly-interpretacji-indywidualnej.xhtml?dokumentId=571083>, dostęp: 21.07.2020.

- [3] Wyrok NSA z dnia 7 lutego 2018 r., II FSK 3510/17, <http://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/99DD07681F>, dostęp: 21.07.2020.
- [4] Uchwała NSA z dnia 17 lutego 2020 r., II FPS 4/19, <http://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/C9EC3091B3>, dostęp: 21.07.2020.
- [5] Wyrok NSA z dnia 4 lipca 2018 r., II FSK 1935/16, <http://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/998DDA4057>, dostęp: 21.07.2020.
- [6] Interpretacja indywidualna Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z dnia 17 czerwca 2020 r., 0113-KD IPT2-2.4011.251.2020.3.MK, <https://sip.mf.gov.pl/faces/views/szczegoly/szczegoly-interpretacji-indywidualnej.xhtml?dokumentId=580884>, dostęp: 21.07.2020.
- [7] Wyrok WSA w Warszawie z dnia 15 lutego 2017 r., III SA/Wa 650/16, <http://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/5F1C1DA8BB>, dostęp: 21.07.2020.
- [8] Interpretacja indywidualna Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z dnia 27 maja 2020 r., 0113-KD IPT2-2.4011.228.2020.2.AKU, <https://sip.mf.gov.pl/faces/views/szczegoly/szczegoly-interpretacji-indywidualnej.xhtml?dokumentId=578924>, dostęp: 21.07.2020.
- [9] Ustawa z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, Dz.U. poz. 374 ze zm.

Artykuł do redakcji wpłynął: 10.07.2020 r.

Zweryfikowaną wersję po recenzji otrzymano: 27.07.2020 r.

Adres autora: Adres autora: kasia_czerwinska.7@wp.pl