

Odpowiedź na interpelację /zapytanie poselskie

ID informacji: 13955

Kategoria informacji: Odpowiedź na interpelację/zapytanie poselskie

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2023-08-03T13:03:11.120

Tytuł (teza): Odpowiedź na zapytanie poselskie nr 7598 dot. wydatkowania na cele mieszkaniowe w przypadku nabycia nieruchomości w drodze licytacji komorniczej

Autor informacji:

- Minister Finansów

**Numer interpelacji
/zapytania:** 7598

**Data interpelacji
/zapytania:** 2018-06-14T12:50:39.356

Data odpowiedzi: 2018-07-16

Sygnatura odpowiedzi: DD2.054.18.2018

Słowa kluczowe:

- cel-cele mieszkaniowe
- nieruchomości-zbycie nieruchomości
- zbycie-odpłatne zbycie
- zwolnienie

Przepis:

- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25

Zagadnienie:

- Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.-Sprzedaż nieruchomości i praw majątkowych.

Załączniki: brak

Treść interpelacji/zapytania:

Zapytanie nr 7598 do ministra finansów w sprawie ulgi mieszkaniowej

Szanowna Pani Minister!

Podatnik w 2016 r. sprzedał nieruchomość, miał zapłacić PIT od sprzedaży, ale w fiskusie zobowiązał się, że posłuży się ulgą mieszkaniową. Zadeklarował, że pieniądze, jakie zdobędzie za sprzedaż nieruchomości, wyda w terminie dwóch lat na własne mieszkanie. Planował kupić inną nieruchomość poprzez licytację komorniczą. Pojawił się kłopot, gdyż od wygranej w licytacji do nadania mocy prawnej postanowienia sądowego może przeminąć parę lat. Podatnik jednak twierdził, że aby skorzystać z ulgi, spełni dane warunki z momentem płacenia pieniędzy na rachunek depozytowy. Krajowa Informacja Skarbowa była pewna, że wydarzy się to dopiero w momencie, gdy uprawomocni się postanowienie sądowe o zasądzeniu nieruchomości. Jeżeli mężczyzna do końca 2018 r. nie otrzyma prawomocnego postanowienia o własności nieruchomości, prawo do skorzystania z ulgi mieszkaniowej wygaśnie. Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej twierdzi, że zapłata na rachunek depozytowy nie wystarczy, ponieważ podatnik nie zostanie jeszcze właścicielem nowej nieruchomości.

W związku z powyższym zwracam się z zapytaniem do Pani Minister:

Czy aby skorzystać z ulgi mieszkaniowej w ciągu dwóch lat, nabycie nowej nieruchomości musi być uprawomocnione przez sąd? Czy wystarczy przelać pieniądze na rachunek depozytowy?

Treść odpowiedzi:

Odpowiadając na zapytanie nr 7598 Pana Posła Adama Ołdakowskiego *w sprawie ulgi mieszkaniowej*, uprzejmie informuję, że w podatku dochodowym od osób fizycznych odpłatne zbycie nieruchomości stanowi odrębne źródło przychodów, jeżeli nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie.

Powstanie źródła przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ^[1], zwanej dalej "ustawą o PIT", nie oznacza automatycznie obowiązku zapłaty podatku dochodowego od dochodu uzyskanego z tego tytułu.

Na zasadach określonych w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT, dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości korzystają ze zwolnienia od podatku dochodowego. Istotną przesłanką warunkującą zwolnienie jest wydatkowanie przychodu ze zbycia nieruchomości na własne cele mieszkaniowe, nie później niż w okresie dwóch lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.

Cele mieszkaniowe określa art. 21 ust. 25 ustawy o PIT. Wśród wydatków poniesionych na cele mieszkaniowe ustawa o PIT wymienia np. wydatki poniesione na nabycie budynku mieszkalnego, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej.

Dla zastosowania zwolnienia w podatku dochodowym nie ma zatem przeszkód, żeby przychód uzyskany z odpłatnego zbycia nieruchomości został wydatkowany na nabycie np. lokalu mieszkalnego w drodze licytacji komorniczej. Niemniej jednak nabycie to musi nastąpić zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Egzekucja z nieruchomości regulowana jest przepisami Kodeksu postępowania cywilnego ^[2] (art. 921 i następne).

Po zamknięciu przetargu sąd w osobie sędziego, pod którego nadzorem odbywa się licytacja, wydaje na posiedzeniu jawnym postanowienie co do przybicia na rzecz licytanta, który zaofiarował najwyższą cenę, po wysłuchaniu tak jego jak i obecnych uczestników.

Po uprawomocnieniu się postanowienia o przybiciu komornik wzywa licytanta, który uzyskał przybicie (nabywcę), aby w ciągu dwóch tygodni od dnia otrzymania wezwania złożył na rachunek depozytowy Ministra Finansów cenę nabycia z potrąceniem rękąmi złożonej w gotówce. Na wniosek nabywcy komornik może oznaczyć dłuższy termin uiszczenia ceny nabycia, nieprzekraczający jednak miesiąca.

Po uprawomocnieniu się przybicia i wykonaniu przez nabywcę warunków licytacyjnych (...) sąd wydaje postanowienie o przysądzeniu własności.

Dopiero prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności przenosi własność na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia na rzecz nabywcy prawa własności w katastrze nieruchomości oraz przez wpis w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru dokumentów. Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności jest tytułem wykonawczym do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości i opróżnienia znajdujących się na tej nieruchomości pomieszczeń bez potrzeby nadania mu klauzuli wykonalności.

Nabycie nieruchomości np. lokalu mieszkalnego w drodze licytacji komorniczej następuje zatem z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności. W konsekwencji, z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności następuje również realizacja przesłanek do zwolnienia w podatku dochodowym od osób fizycznych dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości, tj. przesłanek do tzw. ulgi mieszkaniowej.

[1] Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 200, z późn. zm.).

[2] Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 155, z późn. zm.).