



Minister Finansów

Warszawa, 5 lipca 2023 roku

Sprawa: Wpłaty na fundusz remontowy a tzw. „ulga mieszkaniowa”
Znak sprawy: DD2.056.8.2023
Kontakt: Kancelaria MF
tel.: +48 22 694 55 55
e-mail: kancelaria@mf.gov.pl

Szanowna Pani,

w związku z przekazaną przez Rzecznika Praw Obywatelskich przy piśmie z 17 kwietnia 2023 r. nr V.053.3.2023.ŁK petycją z 14 kwietnia 2023 r., działając na podstawie art. 13 ustawy o petycjach¹ uprzejmie informujemy, że nie prowadzimy prac w zakresie zmiany regulacji dotyczącej tzw. „ulgi mieszkaniowej”, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131, w związku z art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy PIT².

W Pani ocenie „wpłaty na fundusz remontowy właścicieli mieszkań w budynkach wielorodzinnych powinny być podstawą do skorzystania z ulgi podatkowej”.

Odnosząc się do zgłoszonego postulatu uprzejmie informujemy, że stosownie do art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy PIT, źródłem przychodów jest odpłatne zbycie nieruchomości, 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.

Oznacza to, że odpłatne zbycie nieruchomości po upływie „pięcioletniego okresu”, o którym mowa w tym przepisie, nie skutkuje powstaniem źródła przychodu w podatku dochodowym od osób fizycznych.

Natomiast w przypadku, gdy odpłatne zbycie nieruchomości ma miejsce przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło

¹ Ustawa z dnia 11 lipca 2014 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 870).

² Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2647, z późn. zm.).

nabycie lub wybudowanie nieruchomości, podatnik może skorzystać z tzw. ulgi mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy PIT wolne od podatku dochodowego są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości, jeżeli począwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe.

Wydatki na własne cele mieszkaniowe zostały wymienione w art. 21 ust. 25 ustawy PIT. Wśród tych wydatków są m.in. wydatki poniesione na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego - położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej.

Wydatkowanie środków z odpłatnego zbycia na fundusz remontowy zarządzany przez wspólnotę mieszkaniową nie realizuje własnych celów mieszkaniowych i w konsekwencji nie korzysta ze zwolnienia, na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy PIT. Wynika to z faktu, że wpłaty dokonywane na fundusz remontowy są jednym ze składników czynszu wspólnoty mieszkaniowej, zarządzającej częściami wspólnymi budynku. Z tych wpłat pokrywane są wydatki właśnie na utrzymanie części wspólnych budynku, w tym na remont elewacji, ocieplenie, odnowienie klatki schodowej, itp. Nie jest to zatem wydatek poniesiony przez podatnika na własny cel mieszkaniowy.

Jak już wskazaliśmy na wstępie, obecnie nie prowadzimy prac w kierunku zmiany regulacji dotyczącej tzw. „ulgi mieszkaniowej”, jednakże rozważamy wszelkie postulaty przedstawiane przez podatników. Zgłaszane propozycje traktujemy jako sygnały oczekiwań społecznych i stanowią one dla nas istotną wskazówkę przy podejmowaniu w przyszłości działań, mających na celu doskonalenie obowiązujących rozwiązań podatkowych.

Z wyrazami szacunku

Z upoważnienia Ministra Finansów

Jarosław Szatański

Dyrektor

Departamentu Podatków Dochodowych