

[REDAKTOWANE]  
[REDAKTOWANE]  
[REDAKTOWANE]

Legnica, dnia 25.09.2019 r.

Szanowny Pan

Minister Finansów

### Petycja

Piszę do Pana Ministra w związku z rażąco niesprawiedliwością dotyczącą obliczania tzw. „ulgi mieszkaniowej” od odpłatnego zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat.

W ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych zapisano, że aby skorzystać z „ulgi mieszkaniowej” i nie zapłacić podatku dochodowego, należy wydatkować całość przychodu na własne cele mieszkaniowe. Ustawa daje też możliwość zaliczenia do własnych celów mieszkaniowych spłacanych kredytów wraz z odsetkami, zaciągniętych na zakup nieruchomości, przed uzyskaniem owego przychodu.

Niestety Urząd Skarbowy w Legnicy, zgodnie z przekazywaną przez Krajową Informację Skarbową interpretacją, nie uznaje wydatku sfinansowanego przez bankowy kredyt mieszkaniowy na zakup nowej nieruchomości, jako wydatku przy wyliczaniu „ulgi mieszkaniowej”. Jest to skrajnie niesprawiedliwe, bo osoby kupujące za gotówkę nie zapłacą podatku dochodowego, podczas gdy wymaga się tego od tych mniej majątnych, kupujących na kredyt. Tym bardziej niesprawiedliwe jest to, gdy nieruchomość zbywana również była finansowana z kredytu, bo tym mniej tak naprawdę pieniędzy wpłynęło na konto sprzedającego. Mniej niż stanowi kwota przychodu- a to ją bierze się pod uwagę (konieczna była przecież spłata hipoteki)- i tym mniej może on przeznaczyć na wkład własny przy zakupie nowej nieruchomości- który to tylko urzędy skarbowe uznają przy wyliczaniu „ulgi mieszkaniowej”.

W rezultacie osoby nabywające kolejną nieruchomość za gotówkę są zwolnione z podatku dochodowego. Podatek dochodowy za to zapłacą osoby, które muszą posiłkować się kredytem na zakup nieruchomości, tym większym im mniej pieniędzy tak naprawdę wpłynęło na ich konto po spłaceniu kredytu, który ciążył na zbywanym mieszkaniu. W konsekwencji więc zapłacą największy podatek dochodowy. Dochodzi tutaj do dyskryminacji i nierównego traktowania. W dodatku jest to faworyzowanie osób bogatych, które mają gotówkę, a skrajnie niesprawiedliwe potraktowanie osób, które muszą zaciągać kolejne kredyty, by realizować własne cele mieszkaniowe.

Podatku nie zapłacą też osoby, które pozyskały pieniądze na przykład z pożyczki pod zastaw zupełnie innej nieruchomości, bo miały taką możliwość. Choć źródło finansowania jest podobne, bo nie są to pieniądze uzyskane dokładnie z przychodu i pochodzą z pożyczki, to one podatku dochodowego nie płacą w myśl interpretacji urzędów skarbowych. Ci jednak, którzy nie mają innych nieruchomości, w domniemaniu ci mniej majątni, podatek dochodowy zapłacą, bo kredyt na zakup mają wpisany w umowie kupna-sprzedaży konkretnej nieruchomości.

W ustawie nie ma oczywiście słowa o tym, że wydatek na nową nieruchomość musi być finansowany z gotówki a nie może być z kredytu- wierzę tu w dobre intencje ustawodawcy, który dał obywatelowi taką możliwość, dodatkowo chroniąc go w sytuacji gdy kredyt zaciągnął wcześniej, to i wówczas może przeznaczyć przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości w późniejszym terminie na własne cele mieszkaniowe i skorzystać z „ulgi mieszkaniowej” spłacając ów kredyt. US w Legnicy powtarzając za Krajową Informacją Krajową podaje, że tylko wydatki na kredyt zaciągnięty przed uzyskaniem przychodu z odpłatnego zbycia można wliczyć we własne cele mieszkaniowe, ale już nie taki, który zaciągnęło się po. Nie uwzględnia nawet kwoty kredytu spłacanego przez przysługujące na wydatkowanie przychodu, wcześniej dwa, obecnie trzy lata. Co rodzi kolejne poczucie braku sensu, logiki i niesprawiedliwości. Dlaczego osoba zaciągająca kredyt przed otrzymaniem przychodu z odpłatnego zbycia może wliczać jego spłatę we własne cele mieszkaniowe w przeciwieństwie do tej, która zaciągnie go po jego uzyskaniu?

Ja osobiście, jak już wspomniałam, wierzę w dobre intencje ustawodawcy i to, że dał możliwość obywatelom uwzględnienia jako wydatku na własne cele mieszkaniowe również tej jego części, którą sfinansowali z kredytu. Jeśli tak nie jest, zwracam się z prośbą o naprawienie tej rażącej niesprawiedliwości. Jeśli jednak tak jest, wnoszę o doprecyzowanie przepisów tak, by urzędy skarbowe nie miały podstaw, by domagać się zapłaty podatku dochodowego, od osób, które nabywają nieruchomości na kredyt, i nie mogły podawać jako jedynego rozwiązanie w dochodzeniu swoich praw drogi sądowej.

Osoby znajdujące się w sytuacji, gdy muszą zapłacić największy podatek dochodowy, bo posiłkowały się kredytem przy zakupie zarówno zbywanej jak i nabywanej nieruchomości, mogą kierować sprawę do sądu, co oczywiście nie daje gwarancji, że zostanie im przyznana sprawiedliwość. Co więcej taka sytuacja generuje kolejne koszty, powoduje skrajną frustrację, gdy konieczne jest walczenie o sprawiedliwość z własnym aparatem urzędniczym, zabiera cenny czas, który obywatel powinien przeznaczyć na rozwój zawodowy i poświęcić rodzinie. Proszę, by Pan Minister Finansów rozwiązał tą kwestię tak, by przywrócić sprawiedliwość dla wszystkich, zarówno dla tych, których ta sytuacja będzie dotyczyć w przyszłości, jak i dla tych, którzy już padli ofiarą niesprawiedliwości w tej kwestii.

Ja zakupiłam mieszkanie w 2015 roku za cenę 170 tys. zł finansując je: 120 tys. zł- kredyt, 50 tys. zł- wkład własny. Z powodu zmiany potrzeb mieszkaniowych sprzedałam je w 2018 roku za cenę 235 tys. zł- wzrost ceny spowodowany był przede wszystkim gwałtownym wzrostem cen nieruchomości wynikającym z napływu pracowników spoza kraju- nie miałam szans odkupienia identycznego mieszkania nawet w cenie, za którą je sprzedałam, nie mówiąc już o cenie nabycia- z czego ponad 90 tys. zł kupujący wpłacili na spłatę hipoteki ciężącej na tym mieszkaniu. Również w 2018 roku nabyłam dom za cenę 445 tys. zł, finansując ten wydatek z wkładu własnego w wysokości 90 tys. zł, a 335 tys. zł zostało sfinansowane z kredytu.

Urząd Skarbowy domaga się ode mnie, jak też od innych osób w mojej sytuacji, zapłaty podatku dochodowego, nie zaliczając jako wydatku na własne cele mieszkaniowe, tej jego części, która pokryta została z kredytu i nie biorąc pod uwagę tego, że nie dysponowałam wcale pełną kwotą przychodu w gotówce i choćbym chciała, nie mogłam jej przeznaczyć na sfinansowanie nowego wydatku mieszkaniowego. Spełniłam jednak wymóg stawiany mi przez ustawę, nabyłam nieruchomość za cenę znacznie przekraczającą kwotę przychodu z odpłatnego zbycia mieszkania.

Wydatek sfinansowałam jednak w części z kredytu mieszkaniowego i Urząd Skarbowy w Legnicy, idąc za Krajową Informacją Skarbową, nie uznaje tego. Mam poczucie w związku z tym ogromnej krzywdy i niesprawiedliwości, ponieważ domaga się pieniędzy od kogoś kto jest tak naprawdę zadłużony, zwalniając z podatku tego, kto kupuje za gotówkę lub pozyskuje pieniądze z innej pożyczki, co jednak nie jest wpisane w jego akt notarialny kupna sprzedaży.

Poniżej załączam fragmenty ustawy dotyczące poruszanej przeze mnie kwestii.

Z góry dziękuję za rozpatrzenie mojej petycji i pomoc w przywróceniu sprawiedliwości.

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych

Rozdział 3

Zwolnienia przedmiotowe

Art.21.1. Wolne od podatku dochodowego są:

131) dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art.30e, w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, 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 lub tego prawa majątkowego został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe; udokumentowane wydatki poniesione na te cele uwzględnia się do wysokości przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych;

5.Za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust.1 pkt 131, uważa się:

1)wydatki poniesione na:

a)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,  
b)nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie,  
c)nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego lub udziału w takim gruncie, prawa użytkowania wieczystego takiego gruntu lub udziału w takim prawie, w tym również z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego, oraz nabycie innego gruntu lub udziału w gruncie, prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, jeżeli w okresie, o którym mowa w ust.1 pkt 131, grunt ten zmieni przeznaczenie na grunt pod budowę budynku mieszkalnego,  
d)budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego,  
e)rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub adaptację na cele mieszkalne własnego budynku niemieszkalnego, jego części, własnego lokalu niemieszkalnego lub własnego pomieszczenia niemieszkalnego- położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej;

2)wydatki poniesione na:

a)spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art.10 ust.1 pkt 8 lit.a-c, na cele określone w pkt 1  
b)spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art.10 ust.1 pkt 8 lit.a-c, na spłatę kredytu (pożyczki), o którym mowa w lit.a,  
c)spłatę każdego kolejnego kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art.10 ust.1 pkt 8 lit.a-c, na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w lit. A lub b- w banku lub spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, z zastrzeżeniem ust.29i3

