

Sz.P. Premier Mateusz Morawiecki

Sz.P. Minister Finansów Tadeusz Kościński

Sz.P. Rzecznik Praw Obywatelskich Marcin Wiącek

Zwracam się niniejszym Pismem-Wnioskiem jak niżej do: 1/ Ministerstwa Finansów, poprzez a) kancelarię Ministerstwa i przez b) biuro Ministra oraz do 2/ Rzecznika Praw Obywatelskich i do 3/ biura-kancelarii Premiera RP P. Mateusza Morawieckiego, z prośbą o pilne podjęcie tematu dla rozwiązania szczególnie istotnego społecznie i krzywdzącego problemu, wymagającego reakcji rządowej, rzetelne jego potraktowanie wraz z interwencją i urzędowym następstwem w działaniach, w tym poprzez zmianę przepisów, gdyż obecna sytuacja prawna może naruszać zasady równości i sprawiedliwości społecznej.

W razie potrzeby dla ewentualnych celów proceduralnych, proszę o potraktowanie niniejszego pisma – zgłoszenia jako formalnego wniosku do oficjalnego rozpatrzenia.

PISMO – WNIOSEK z dn. 28.11.2021 r.

Szanowni Państwo

Zwracam się z prośbą o pilną interwencję prawodawczą celem pomocy dla niemałej części społeczeństwa, która odziedziczyła nieruchomości (zwłaszcza rodzinne), a przez pandemię i galopujące ceny mieszkań nie są oni w stanie faktycznie wykorzystać uzyskanych tak pieniędzy na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych.

Proszę o zajęcie się zgłoszoną sprawą, włącznie z ewentualnym rozpatrzeniem jako formalnego wniosku w temacie zrównania prawa do zwolnienia z podatku (i odsetek) „wcześniejszych”, najbliższych Spadkobierców (sprzed 2018r., których nie objęła korzystna nowelizacja ustawy podatkowej, zwłaszcza o wyliczaniu okresu 5 lat posiadania, odnosząc to do Spadkodawcy, a nie do Spadkobierców), względem późniejszych Spadkobierców, którzy od 2019r. zostali zwolnieni, mimo dokonania zbycia odziedziczonej nieruchomości przed upływem 5 lat, równocześnie proszę o ewentualne odpowiednie przekierowanie w tym celu i informację.

Taka pomoc w formie rządowej regulacji jest niezwykle zasadna, oczekiwana i uczciwa wobec tych zwykłych ludzi, podatników i tzw. „starszych” Spadkobierców, nie tylko *z uwagi na prawa konstytucyjne: równość/równe traktowanie, prawo do własności, jej ochrony - także aspekt ochronny rodziny, tu dobra rodzinnego, w tym dziedzicznego (art. 32, 21, 64 oraz 71), *z uwagi na sprawiedliwość społeczną, poprawność interpretacji prawnej, *ale i dodatkowo ze względu na szczególne warunki - anormalną sytuację pandemiczną i gospodarczą, zwłaszcza w sektorze nieruchomości. Konsekwencją tego jest niemożność wywiązania się z

wyznaczonej prolongaty wydatkowania na własne cele mieszkaniowe/zakupu nieruchomości (w zamian za zbycie odziedziczonej) i tym samym niemożność rozliczenia podatku z tego tytułu (wraz z narosłymi odsetkami) związanych ze skorzystaniem ze zwolnienia w ramach tzw. ulgi mieszkaniowej rzeczonych podatników.

Pragnę od razu podkreślić bezsporny i ogromny wpływ nadal trwającej pandemii na duże ekonomiczne oraz społeczne problemy, do jakich doszło na przestrzeni ostatnich miesięcy. Fakt ten sprawia, że **inflacja w Polsce jest najwyższa od 20 lat, a przy tym na najwyższym poziomie w całej UE**. Manifestuje się to **szczególnie trudną sytuacją na rynku nieruchomości** - wskazuje się, że od początku pandemii koronawirusa (2020) **ceny mieszkań wzrastają szybciej o 15-20%**.

Zgodnie z ustawą z 23 października 2018 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 2159) do art. 10 ustawy PIT dodano ust. 5, zgodnie z którym: „W przypadku odpłatnego zbycia, nabytych w drodze spadku, nieruchomości lub praw majątkowych, określonych w ust. 1 pkt 8 lit. a-c, **okres, o którym mowa w tym przepisie, liczy się od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie tej nieruchomości lub nabycie prawa majątkowego przez spadkodawcę**”. Niemniej ten przepis – stosownie do art. 16 ustawy zmieniającej – dotyczy tylko nieruchomości **zbytych od 1 stycznia 2019 r.** (dochodu uzyskanego od 1 stycznia 2019 r.). Jest tu mowa o tym, kiedy środki uzyskane ze sprzedaży odziedziczonego mieszkania podlegają podatkowi PIT. Oznacza to, że w sytuacji, gdy Spadkobierca zbył nieruchomość jeszcze w 2018 r., a Spadkodawca mieszkał w niej nawet całe swoje życie (a nie jedynie 5 lat od nabycia, czego wymaga obecnie art. 10 ust. 5), Spadkobiercy – choćby spadek nabyli w tym samym okresie co inni – nie mogą skorzystać z tych korzystnych przepisów, jeżeli byli zmuszeni sprzedać nieruchomość wcześniej niż w 2019 r.

Przykład:

Spadkodawca X oraz Spadkodawca Y zmarli w 2017 r. **A/** Spadkodawca X kupił swoje mieszkanie 6 lat przed śmiercią. **B/** Spadkodawca Y mieszkał w swoim rodzinnym mieszkaniu całe życie – zwykle dziedzicząc je po swoich rodzicach wiele lat wcześniej (np. 15 lat, a mieszkanie zostało nabyte 7 lat przed śmiercią). **Spadkobierca A** (po spadkodawcy X) nabył spadek i sprzedał nieruchomość po 1 stycznia 2019 r. – **nie musi zapłacić podatku PIT (bo dolicza mu się okres własności spadkodawcy X)**. **Spadkobierca B** (po spadkodawcy Y) sprzedał nieruchomość 31 grudnia 2018 r. – **musi zapłacić podatek PIT, bo okres pozostawania własności spadkodawcy Y nie ma tu znaczenia, nie dolicza się tu do okresu zwalniającego od podatku** (różnica czasowa między zdarzeniem dla przyp. A i B wynosi np. 2 dni, a traktowanie przez prawo jest diametralnie odmienne i dyskryminujące - dla B). Przyjmując zaś jeszcze **C/**, że Spadkobierca B to osoby z tzw. grupy zerowej, z najbliższego kręgu dziedziczących (dzieci Spadkodawcy Y, tu np. rodzeństwo), czyli osoby de facto zwolnione z podatku od spadku, okazuje się, że wstępują oni **poprzez odziedziczenie w stan współwłasności nieruchomości** (np. 2 dzieci w udziałach po ½, tj. po połowie) i nawet w sytuacji życiowej, gdy okoliczności, niezawinione (np. znaczna odległość zamieszkiwania spadkobierców od siebie i mieszkania ze spadku itp.) **nie pozwalają zachować oraz utrzymywać tego stanu współwłasności, która nastąpiła z przyczyn niezależnych, to zbycie tejże nieruchomości przez tych Spadkobierców B w celu zniesienia współwłasności przed 01.01.2019 r. i przed upływem 5 lat liczonych wobec Spadkobierców, a nie jak wybiórczo zmieniono dla części - wobec Spadkodawcy, i w celu wzajemnego rozliczenia się z tego spadku, skutkuje niestety koniecznością zapłaty podatku oraz ewentualnych odsetek i staje się jaskrawym przejawem krzywdy, segregacji oraz nierówności** (przykład wzorowany na osobistej sytuacji).

Ten stan rzeczy jest moim zdaniem jawnie **nieprzemyślany oraz bardzo odczuwalnie niesprawiedliwy, tym bardziej, że według tej regulacji prawnej podstawą jest tylko kryterium 5 lat odnoszonych do Spadkodawcy** zatem z podatku mogą być zwolnieni tzw. dalsi spadkobiercy, a nawet osoby obce (choć właściwie podlegają oni opodatkowaniu od spadku) i tym samym **umożliwiono im swobodę w dysponowaniu odziedziczoną w spadku nieruchomością**. Kryterium to rozgranicza rażąco niesprawiedliwie podatników, w moim odczuciu dyskryminując najbliższych spadkobierców w świetle fundamentalnego aktu prawnego, jakim jest Konstytucja RP oraz w odniesieniu do poczucia sprawiedliwości społecznej. Nadmienić też można, że znowelizowana ustawa zauważa też pewne wyjątkowe sytuacje, m.in. fakt współwłasności i traktuje tę

współwłasność odnosząc ją korzystnie, ale jak widać nadal wybiórczo, bo do małżonków. Warto dodać również o symbolicznym rozszerzeniu o pewne wydatki zakupów na cele mieszkaniowe w ramach tzw. ulgi mieszkaniowej, np. AGD.

W sposób, w moim odczuciu, także krzywdzący i niewystarczający uregulowano kwestię zwolnienia od podatku, jeżeli pieniądze ze sprzedaży mieszkania wyda się na własne cele mieszkaniowe w myśl tzw. ulgi mieszkaniowej (niezależnie już od możliwości rozgraniczenia grup spadkowych zwolnionych lub nie z podatku dla zachowania zasad uczciwości).

Przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, (w brzmieniu obowiązującym do 31 grudnia 2018 r.), zwalnia z opodatkowania dochód uzyskany z odpłatnego zbycia nieruchomości, **jeżeli podatnik wydatkuje przychód na własne cele mieszkaniowe, począwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie dwóch lat**, licząc od końca roku, w którym nastąpiło zbycie. Z dniem 1 stycznia 2019 r. weszła w życie ustawa z dnia 23 października 2018 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 2159), **która wydłużyła tenże okres wydatkowania przychodu z dwóch lat, do lat trzech**. Na podstawie art. 16 wskazanej wyżej ustawy, zmiana ta obowiązuje w odniesieniu do dochodów (przychodów) **uzyskanych od dnia 1 stycznia 2019 r.** W przypadku podatników, którzy dokonali odpłatnego zbycia przed 2019 rokiem, obowiązuje więc tutaj dwuletni termin na wydatkowanie uzyskanego przychodu. To znaczy, że podatnik, który zbył nieruchomość w 2018 r. na wydatkowanie uzyskanych środków ma czas **jedynie** do końca 2020 roku. **Usankcjonowano tym samym dalej dysproporcje i dyskryminację.**

Wprawdzie w związku z licznymi interwencjami zainteresowanych dokonano później - jn. - pewnej zmiany, lecz stała się ona jedynie nikłym ukłonem w kierunku poszkodowanej i marginalizowanej ciągle części społeczeństwa, tj. wskazanej wcześniej grupy podatników, a nie stała się faktycznym rozwiązaniem poważnego problemu nierówności, nawet próbą dobrej zmiany.

Tak więc okres ten dotychczas przedłużono rozporządzeniem Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 23 grudnia 2020 r. w sprawie przedłużenia terminu na wydatkowanie na własne cele mieszkaniowe przychodu uzyskanego w 2018 r. z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa majątkowego (Dz.U. z 2020 r. poz. 2368) o rok - **do dnia 31 grudnia 2021 r. (powstał dopiero wtedy okres 3 lat dla rzeczonyj grupy podatników).**

Jak zaznaczyłam, obecna sytuacja ekonomiczna i społeczna nie umożliwia jednak realnego zakupu mieszkania – środki uzyskane w 2018 r. (po niższych cenach) nie pozwalają mi na zakup nawet kawalerki. Obecnie okazuje się, że z powodu anormalnego wzrostu cen mieszkań kawalerka kosztuje znacznie więcej niż w 2018 r. 3-pokojowe mieszkanie. Ponadto znana powszechnie sytuacja masowego wykupu mieszkań, nieuczciwego wyścigu po nie w celach komercyjnych, inwestycyjnych, uniemożliwia jakiegokolwiek normalne transakcje zwykłym ludziom – podatnikom. Dodatkowo w takich okolicznościach wydłużony czas jw. z wielokrotnia tylko straty wskazanego Spadkobiercy (w żaden sposób nie zwiększając szansy na zakup), gdyż niedokonanie wymaganego wydatku na cele własne mieszkaniowe generuje jeszcze rosnące odsetki od podatku.

Kończący się więc graniczny rok 2021 w żaden sposób w warunkach istniejących uregulowań prawnych i ograniczających realiów pandemicznych, w tym gospodarczych, nie umożliwił wcale wskazanym podatnikom-spadkobiercom realizacji narzuconych w sposób nierówny zobowiązań podatkowych i nie zmienił krzywdzącej ich sytuacji. Dlatego ważne jest, aby rząd swoją mocą sprawczą szybko wprowadził uregulowania, które rzeczywiście zrównają podatników-spadkobierców jw.

Dodać przy tym trzeba, że w wielu dziedzinach życia rząd, w tych trudnych warunkach pandemicznych z ciągłymi ograniczeniami, podejmuje rozmaite formy wsparcia czy rekompensaty mające niwelować skutki pandemii (np. program tarczowy, zmiany w składkach, płatnościach dla firm, wsparcie przedsiębiorców, 2000+ dla pracodawców, kwotowe dotacje dla świata kultury i muzyki, umorzenia, bony turystyczne itp. - w tym tzw.

nowelizacja ustawy covidowej 2021). W międzyczasie, pochyłono się również nad problemem tzw. frankowiczów, co wywołało mieszany oddźwięk społeczny.

Projekt Nowego Ładu z kolei przewiduje dla innych adresatów np. wsparcie w postaci gwarancji wkładu (wzrost kwoty zdolności kredytowej), umorzenia części kredytu mieszkaniowego - w perspektywie może to stymulować dalszy wzrost cen lub przetrzymywanie nieruchomości w tym celu, a obecnie częściowo przyczyniać się do istniejącej już patologii na rynku nieruchomości.

Także ostatni projekt rządowy – tarcza antyinflacyjna zapomina również o problemie nierównego traktowania wielu podatników-Spdkobierców i pomocy dla nich, a narastająca sytuacja inflacji i pandemii jeszcze bardziej wyostreza te skutki i straty w tejże grupie społecznej (wprowadza się pewne działania mające ogólnie wpłynąć na inflację - obniżka akcyzy, podatku dla paliw, energii, ale nic konkretnie dla wymienianych tu adresatów pomocy, za to obejmuje się tylko niektórych poprzez np. propozycję dodatku osłonowego).

Trzeba jednak zaznaczyć równocześnie, że zrozumienie niesprawiedliwego i nierównego czasowego traktowania grup społecznych przejawiało się już w innych działaniach rządowych, dając jakieś światelko nadziei, kiedy to dostrzeżono błędne rozwiązania, jak np. niedawna zmiana naliczania tzw. emerytur czerwcowych, czy urlopów wychowawczych.

Natomiast w przypadku wskazywanej tu grupy podatników – tzw. „starszych, najbliższych Spdkobierców” związanych jw. obowiązkiem i terminem na dokonanie czynności prawnej, tj. nabycie mieszkania w ramach tzw. ulgi mieszkaniowej, mimo upływu czasu temat jest odsuwany i mimo też wpływu tutaj analogicznych ograniczeń wywołanych panującą sytuacją - długo nie zauważano w ogóle problemu i nie podejmowano odnośnych decyzji, co już stanowi przykład nierównego traktowania obywateli RP. Ostatecznie jednak jakby coś dostrzeżono, wskutek monitów, i z końcem roku 2020 r. wydłużono termin realizacji ww. ulgi o 1 rok jw., co jednoznacznie poświadcza występowanie nierówności społecznej i ponadto obiektywnych, niezawinionych trudności dla tych podatników, jak również potwierdza uznaną tu zasadność poprzez te właśnie odgórne, rządowe działania wyrównujące, choć szkoda, że poczynione tylko symbolicznie i krzywdząco nadal.

Pomimo utrzymywania się trudnej sytuacji nie tylko w kraju i istnienia ciągle opisanego **problemu podatkowego Spdkobierców, zwłaszcza jeszcze w aspekcie anomalii na rynku nieruchomości, dalej do tego tematu już nie powrócono**, traktując tych ludzi, poszkodowanych już po wielokroć, w sposób jawnie dyskryminujący.

Ostatnio rząd zamierza podjąć **interwencję w sferze nieruchomości**, aby ukrócić spekulację, proceder tzw. wielokupu i pustostanów, windowania cen itd. Te zamiary działań ponownie jednak potwierdzają istnienie i dostrzeżenie przez rząd poważnego problemu, lecz bez uwzględnienia, w jego wielokierunkowych skutkach, tych uderzających także w **nierozwiązany sprawiedliwie dotąd, a współlistniejący problem nierówności podatników-Spdkobierców - jest to pomijane**.

Trzeba zaznaczyć, że **nawet podjęcie tutaj jakichś działań rządowych teraz, rozminie się w czasie znowu dla tej grupy rzeczonych podatników-Spdkobierców**, gdyż rok 2021 dobiega końca i termin ich zobowiązań, zatem ci ludzie znowu zostaliby skrzywdzeni, gdyż w razie ewentualnej, przyszłej zmiany na rynku nieruchomości nadal ich by to już nie dotyczyło. Po raz kolejny odgórnie zostaliby poszkodowani nierównymi regulacjami i traktowaniem. Jest zależność, że dopóki trwa ta anomalia i są odczuwane skutki na rynku nieruchomości, ci podatnicy-Spdkobiercy są przegrani cały czas. Stąd także aspekt pilności i konkretności, czyli zrównania podatników- Spdkobierców jw. jest tak ważny teraz.

Uważam więc, że **rozwiązaniem zgłaszanego problemu i faktycznie, na równi z innymi, potraktowaniem oraz wsparciem tych marginalizowanych i dotąd wykluczonych podatników – najbliższych, wcześniejszych Spdkobierców (sprzed 2018r.), byloby:**

1/ rozszerzenie istniejącego od niedawna zapisu i zrównanie okresu naliczania 5 lat od nabycia względem Spdkodawcy dla wszystkich Spdkobierców, zwłaszcza najbliższych i tych, których zobowiązania

terminowe z tytułu spadku, ulgi mieszkaniowej zazębają się czasowo o trwanie pandemii, zatem byłby to czas opisujący Spadkobierców minimum od 01.01.2017r., w konsekwencji zwolnienie z podatku i odsetek .

2/ inne dodatkowe formy, szczególnie w przypadku pokrywania się czasokresu trwania ulgi mieszkaniowej dla podatników - spadkobierców z czasem pandemii, jak wyżej: ewentualnie odczuwalne, nie symboliczne, wydłużenie ulgi mieszkaniowej, inne jak - zwolnienie jw. do wartości przysposobionego spadku/nieruchomości w celu rzeczywistej ochrony własności rodzinnej, choćby np. długoterminowy okres karencji ulgi czy wydatkowania na własne cele mieszkaniowe z rozszerzeniem listy obejmowanych wskazań (remont, zakup nieruchomości, działka na cele mieszkaniowe w różnej formie itp.)

Bardzo proszę o pilną interwencję i udzielenie obywatelom pomocy w tej trudnej sytuacji i sprawiedliwościowe podejście do sprawy! Szybkie uregulowanie odgórne leży w interesie wszystkich jako kolejny krok w naprawie istniejącego prawa i ulomnej praktyki, przejawiających się **faworyzowaniem wybranych grup poprzez nadzwyczaj korzystne dla nich regulacje prawne i nawet rządowe wsparcie finansowe, a jednoczesnym dyskryminowaniem i nadmiernym obciążaniem innych poprzez usankcjonowanie prawne narażenia ich na wielokrotne straty, w tym finansowe i narastające odsetki od kwoty podatku.**

Reasumując, zwracam się z prośbą o zajęcie, wypracowanie stanowiska dla zrównania podatników-Spadkobierców wskazanych wyżej, którzy są wykluczani poprzez sztuczny, nietrafiony podział jak wyżej, zaś do RPO o niezależne od mojego działania w celu ochrony zasad równości i sprawiedliwości społecznej, które w moim odczuciu są w tym temacie naruszane.

Będę bardzo wdzięczna za zajęcie się tematem, informacje i odpowiedź (preferowana e-mailowa bądź ewentualnie pocztą tradycyjną).