

Wydatkowanie na własne cele mieszkaniowe na gruncie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych

Own housing purposes on the ground of the act on income tax from individual people

Streszczenie

Przedmiotem opracowania jest analiza treści art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych¹ określającego warunki niezbędne do zastosowania zwolnienia z podatku od przychodu ze zbycia nieruchomości. W artykule sformułowano definicję pojęcia „własne cele mieszkaniowe”, bazując na orzecznictwie i odwołując się do aktualnych stanowisk organów podatkowych. Badaniu podano również wpływ wynajmu nieruchomości przeznaczonej na realizację własnych celów mieszkaniowych na możliwości zastosowania przedmiotowego zwolnienia.

Słowa kluczowe: wydatkowanie na własne cele mieszkaniowe, przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości, zwolnienie, wynajem lokalu

Abstract

The subject of this article is the analysis of Act on personal income tax (Article 21, paragraph 1, point 131), which declares the conditions necessary to apply exemption from tax on income from the sale of real

¹ Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2018 r., poz. 1509 ze zm.), dalej jako: „ustawa o PIT”.

estate. The article defines the term “own housing purposes” on the basis of positions of tax authorities and court judgments on the matter. The study also examined the impact of renting a property meant to fulfill own housing purposes against the possibility of applying a partial tax exemption.

Keywords: spending on own residential purposes, income from the sale of property, release, renting premises

1. Wstęp

Sprzedaż nieruchomości rodzi skutki nie tylko na gruncie prawnym, ale również przede wszystkim na gruncie podatkowym (np. podatek od czynności cywilnoprawnych, podatek od towarów i usług czy podatek dochodowy)². Kluczowe dla ustalenia opodatkowania zbycia nieruchomości jest nie tylko ustalenie, jakie podmioty biorą udział w transakcji związanej z nabyciem nieruchomości, ale również zidentyfikowanie, jaki rodzaj nabycia występuje w danym przypadku³. Nabycie nieruchomości przez osoby fizyczne najczęściej następuje w wyniku zawarcia umowy sprzedaży, na skutek otrzymania darowizny oraz w drodze spadkobrania⁴.

Przedmiotem niniejszego artykułu jest tematyka zwolnienia z przychodu zbycia nieruchomości określona w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT. Przepis ten jest źródłem wielu wątpliwości dotyczących przede wszystkim możliwości stosowania owego przepisu w zakresie, w jakim poniesiony wydatek może zostać uznany za spełniający przesłanki do zastosowania ulgi podatkowej. Uzyskanie odpowiedzi na tak sformułowany cel badawczy stanowi przedmiot niniejszego artykułu.

² S. Brzeszczyńska, *Umowy w obrocie nieruchomościami. Aspekty podatkowe i cywilnoprawne*, Warszawa 2017, s. 71 i n.

³ B. Janiak, T. Kosieradzki, R. Piekarz, *Opodatkowanie nieruchomości*, Warszawa 2016, s. 25 i n.

⁴ A. Kaźmierski, J. Wiśniewski, *Podatek dochodowy od osób fizycznych*, [w:] M. Stojek-Siwińska (red.), *Meritum Podatki 2018*, Warszawa 2018, s. 530 i n.

W pierwszej części artykułu zbadano warunki umożliwiające zastosowanie ulgi podatkowej, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT, odwołując się wprost do ww. przepisu. W drugiej części artykułu poddana została analizie definicja „wydatkowania na własne cele mieszkaniowe”. Istotną kwestią poruszaną w publikacji jest ustalenie liczby posiadanych mieszkań, którym przysługuje prawo do zastosowania przedmiotowego zwolnienia. Celem artykułu jest rozstrzygnięcie, jakie skutki podatkowe rodzi przeznaczenie pod wynajem nieruchomości, która została zakupiona przez podatnika w celu realizacji własnego celu mieszkaniowego w myśl ww. przepisu.

Przedstawione zagadnienie nie było dotychczas przedmiotem bardziej szczegółowych analiz w krajowej literaturze. Ponadto brakuje zagranicznych publikacji w przedmiotowej problematyce. Zagadnienie będzie analizowane metodą dogmatyczną, ponieważ podstawowe znaczenie dla jego zbadania ma interpretacja obowiązujących przepisów prawa.

2. Przestanki umożliwiające zastosowanie zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych

Przychody ze zbycia nieruchomości są obłożone 19% podatkiem dochodowym od uzyskanej ceny pomniejszonej o koszty podatkowe⁵. Za koszty uzyskania przychodów z tytułu odpłatnego zbycia uznaje się udokumentowane koszty nabycia bądź udokumentowane koszty wytworzenia powiększone o udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania⁶. Natomiast kosztem podatkowym może być również kwota uiszczanego podatku od spadku i darowizn w przypadku, gdy sprzedawana nieruchomość czy prawo majątkowe zostało nabyte w drodze darowizny, spadku lub w inny nieodpłatny sposób⁷.

⁵ Art. 30e ustawy o PIT.

⁶ Art. 22 ust. 6c ustawy o PIT.

⁷ Art. 22 ust. 6d ustawy o PIT.

Ustawodawca wprowadził możliwość skorzystania ze zwolnienia podatkowego poprzez przeznaczenie przychodu ze zbycia nieruchomości na cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych⁸. Przedmiotowe zwolnienie podlega limitowi kwotowemu. Kwota ta zależy od tego, w jakiej części przychód zostanie wydatkowany na cele mieszkaniowe. Dochód będzie zwolniony w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych⁹.

Warunkiem do skorzystania z przedmiotowego zwolnienia jest poniesienie wydatku na własne cele mieszkaniowe w określonym czasie, tzn. nie później niż w okresie dwóch lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie¹⁰.

Powyższy przepis nie precyzuje co należy rozumieć pod pojęciem „własnych celów mieszkaniowych”. Jednakże ustawodawca zawarł w art. 21 ust. 25 ustawy o PIT szczegółowy i zamknięty katalog wydatków¹¹ na własne cele mieszkaniowe. Na podstawie ww. przepisu wydatki uprawniające do ulgi to m.in.:

- nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem,

⁸ Art. 121 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT.

⁹ *Ibidem*.

¹⁰ Wyrok NSA w Warszawie z dnia 20 czerwca 2018 r., sygn. akt II FSK 1735/16, LEX Nr 2530184. W ww. wyroku sąd uznał, iż „wystarczy, by wydatek został poniesiony nie później niż w okresie dwóch lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 30e u.p.d.o.f., a jego celem winny być zdarzenia określone w art. 21 ust. 25 u.p.d.o.f.”.

¹¹ Wyrok WSA w Poznaniu z dnia 11 października 2018 r., sygn. akt I SA/Po 528/18, LEX Nr 2564122. W ww. wyroku sąd orzekł, iż „z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o p.d.o.f. nie można wywieść, że dla zastosowania zwolnienia konieczne jest, by w terminie wskazanym w tym przepisie nastąpiło również nabycie prawa własności rzeczy lub prawa, o którym mowa w art. 21 ust. 25 ustawy o p.d.o.f. Zawarty w tym przepisie katalog wydatków ma charakter zamknięty, ustawodawca nie używa bowiem określeń „w szczególności” czy „między innymi”.

- nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie,
- 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,
- budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego,
- rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub adaptację na cele mieszkalne własnego budynku niemieszkalnego, jego części, własnego lokalu niemieszkalnego lub własnego pomieszczenia niemieszkalnego¹².

Na tym gruncie dochodzi do licznych sporów przed sądami administracyjnymi i z organami podatkowymi¹³. Poniżej zostaną ogólnie omówione najczęściej spotykane problemy definicyjne odnoszące się do problematyki właściwego rozumienia pojęcia realizacji „własnych celów mieszkaniowych”.

3. „Wydatkowanie na własne cele mieszkaniowe” – definicja organów podatkowych i sądów

Kwestią wciąż dość problematyczną jest sprecyzowanie przez organy podatkowe dokładnej liczby mieszkań, jaką może posiadać podatnik, aby przysługiwało mu prawo do skorzystania z ulgi. Należy zauważyć, iż przepis nie ogranicza ulgi do zakupu wyłącznie jednego mieszkania lub tylko jednego domu¹⁴.

¹² Art. 21 ust. 25 ustawy o PIT.

¹³ A. Bartosiewicz, Komentarz do art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, LEX 2014.

¹⁴ L. Bielecki, *Ulga mieszkaniowa w podatku dochodowym od osób fizycznych z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych – jako element systemu prawa podatkowego utrwalony za pomocą korzyści*, [w:] P. Chmielnicki (red.), *Przegląd Prawa Publicznego*, Warszawa 2015.

Często w orzecznictwie przyjmuje się, iż wydatkowanie przychodu na własne cele mieszkaniowe należy rozumieć w kontekście potrzeby zapewnienia sobie tzw. „dachu nad głową” przez podatnika. Sądy wychodzą zatem z założenia, iż podatnik może realizować własne cele mieszkaniowe jedynie w jednej nieruchomości, w której podatnik od razu po nabyciu musi zamieszkać¹⁵. W wyroku WSA w Łodzi z dnia 24 lutego 2012 r., sygn. akt I SA/Łd 1639/11, sąd przedstawił analogiczne stanowisko jak WSA w Poznaniu, a dodatkowo dokonał próby zdefiniowania pojęcia wyrazu „mieszkaniowe” w wyrażeniu „własne cele mieszkaniowe”, uznając, iż wskazany wyraz w przedmiotowym wyrażeniu „należy odnosić do zamiaru zamieszkiwania związanego z różnymi sposobami wydatkowania przychodu, a nie do wydatkowania przychodu na nabycie mieszkania w znaczeniu przedmiotowym, bo przecież ustawodawca wyraźnie przewidział, że cele mieszkaniowe mogą być zrealizowane także poprzez wydatki związane z innymi przedmiotami (np. dom, grunt). [...] Nie należy zatem pojęcia «własne cele mieszkaniowe» interpretować szeroko, w oderwaniu od celu polegającego na zaspokojeniu potrzeby mieszkaniowej.”¹⁶ Takie stanowiska są niewątpliwie niekorzystne dla podatnika.

Jak wskazano na wstępie niniejszego artykułu, nie została utrwalona linia orzecznicza odnośnie kwalifikacji wydatkowania przychodu ze zbycia nieruchomości na własne cele mieszkaniowe. Zatem w orzecznictwie pojawiają się skrajnie rozbieżne stanowiska sądów – od tych bardzo niekorzystnych po bardzo korzystne dla podatników. Na pewno można za to ostatnie uznać stanowisko sądu wyrażone w wyroku NSA w Warszawie z dnia 4 września 2018 r., sygn. akt II FSK 256/18¹⁷. W innym orzeczeniu sąd stwierdza, że sytuacja, gdy podatnik aktualnie posiada nieruchomość, w której zamieszkuje, a ponadto nabywa inne lokale mieszkalne, nie

¹⁵ Wyrok WSA w Poznaniu z dnia 10 października 2017 r., sygn. akt I SA/Po 482/17, LEX Nr 2380828.

¹⁶ Wyrok WSA w Łodzi z dnia 24 lutego 2012 r., sygn. akt I SA/Łd 1639/11, LEX Nr 1119780.

¹⁷ Wyrok NSA w Warszawie z dnia 4 września 2018 r., sygn. akt II FSK 256/18, LEX Nr 2568850. W ww. wyroku sąd orzekł, iż „ustawodawca w żaden sposób nie limituje ilości nieruchomości, które podatnik może nabyć dla realizacji własnych celów mieszkaniowych”.

pozbawia go prawa do skorzystania z ulgi mieszkaniowej – jednocześnie zwraca jednak uwagę, iż nabywanie nieruchomości dla członka rodziny – w tym przypadku córki – nie daje możliwości skorzystania z preferencji, ponieważ zdaniem sądu w takiej sytuacji podatnik nie realizowałby własnego celu mieszkaniowego, a cel innej osoby¹⁸.

Warto jednak zwrócić szczególną uwagę, iż w orzecznictwie sądów administracyjnych dominuje pogląd, iż z ulgi nie może skorzystać podatnik, który zamierza nabyć nieruchomość i udostępnić ją innym osobom, bez względu na stopień pokrewieństwa tych osób względem podatnika¹⁹.

Mimo wypracowanego stanowiska organów podatkowych w kwestii nabywania nieruchomości przez podatnika w celu udostępniania jej innym osobom pojawiają się wyjątki od zaprezentowanych stanowisk. Z jednej z interpretacji indywidualnych wynika, że zwolnienie, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT, przysługuje podatnikowi, który daruje krewnemu nieruchomość. Jednocześnie w akcie notarialnym przedmiotowej nieruchomości podatnik powinien zagwarantować sobie dożywotnie i nieodpłatne prawo do zamieszkiwania w tejże nieruchomości²⁰.

Stanowiska organów podatkowych również są niejednolite. W innej interpretacji indywidualnej organ uznał, iż zwolnienie przysługuje na nabycie dwóch mieszkań, ponieważ własne cele mieszkaniowe mogą być zaspokojone w dwóch nieruchomościach naraz²¹. Natomiast w jeszcze innej interpretacji indywidualnej organ stwierdził, iż nie jest możliwa realizacja własnego celu mieszkaniowego w trzech mieszkaniach naraz.

¹⁸ Wyrok NSA w Warszawie z dnia 29 listopada 2016 r., sygn. akt II FSK 3126/14, LEX Nr 2156639.

¹⁹ Wyrok WSA w Gliwicach z dnia 22 lutego 2017 r., sygn. akt I SA/Gl 1351/16, LEX Nr 2269998.

²⁰ Interpretacja indywidualna DKIS z dnia 6 lutego 2017 r., Nr 3063-ILPB1-2.4511.336.2016.2.MK, por. <http://sip.mf.gov.pl/>.

²¹ Interpretacja indywidualna IS w Warszawie z dnia 30 stycznia 2014 r., Nr IPPB1/415-1218/13-2/ES, por. <http://sip.mf.gov.pl/>: „Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych poprzez zakup dwóch mieszkań oraz ich remont wykracza co prawda poza przeciętne standardy, jednakże ustawodawca nie zastrzegł, że własne cele mieszkaniowe można realizować wyłącznie poprzez zakup jednego mieszkania. Nie ma zatem podstaw do ograniczenia stosowania ww. zwolnienia poprzez uwzględnienie tylko tych wydatków, które poniesione zostaną na nabycie jednego lokalu mieszkalnego.”

Organ był zdania, iż podatnik, nabywając trzy nieruchomości, musi mieszkać we wszystkich trzech²².

Warte uwagi jest rozstrzygnięcie zaprezentowane przez WSA w Gorzowie Wielkopolskim w wyroku z dnia 19 kwietnia 2018 r., sygn. akt II SA/Go 193/18, w którym sąd stwierdził, iż ulga mieszkaniowa jest zwolnieniem z mocy prawa i przysługuje podatnikowi bez ingerencji decyzyjnej organów podatkowych, jeżeli spełni on określone przepisami warunki²³. Z tezy wyroku wynika, iż łączne spełnienie dwóch warunków określonych w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT, tj. wydatkowanie przychodu na cele mieszkaniowe oraz dokonanie tej czynności przed upływem dwóch lat, powoduje nabycie i zrealizowanie ulgi mieszkaniowej²⁴.

Jak wynika, z poglądów wyrażonych przez organy podatkowe oraz analizowanej linii orzeczniczej, możliwe jest nabycie przez podatnika więcej niż jednej nieruchomości i skorzystanie z przedmiotowego zwolnienia pod warunkiem udowodnienia przez podatnika w razie kontroli podatkowej, iż w tychże nieruchomościach realizuje swoje potrzeby mieszkaniowe. Zatem konkludując, dla prawidłowej oceny zastosowania zwolnienia przychodu ze zbycia nieruchomości i wydatkowania uzyskanych środków pieniężnych z tego tytułu na realizację własnego celu mieszkaniowego istotne jest ustalenie okoliczności faktycznych występujących w konkretnej sprawie²⁵.

4. Wynajem a realizacja własnego celu mieszkaniowego

Poniżej przedstawiono analizę rozbieżnych stanowisk organów podatkowych odnośnie możliwości skorzystania przez podatnika z ulgi mieszkaniowej w sytuacji, gdy zamierza on nabyć mieszkanie pod wynajem ze środków pieniężnych ze zbycia nieruchomości.

²² Interpretacja indywidualna IS w Warszawie z dnia 16 grudnia 2015 r., Nr IPPB4/4511-1326/15-2/AK, por. <http://sip.mf.gov.pl/>.: „Wydatki na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych innych osób, nie mieści się w pojęciu „zaspokajania własnych potrzeb mieszkaniowych” objętych dyspozycją przepisu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.”

²³ Wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 19 kwietnia 2018 r., sygn. akt II SA/Go 193/18, LEX Nr 2482735.

²⁴ Zob. również uchwała 7 sędziów NSA w Warszawie z dnia 23 czerwca 2003 r., sygn. akt FPS 1/03.

²⁵ E. Bobrus, *Opodatkowanie przeniesienia nieruchomości*, Warszawa 2012, s. 108 i n.

Mimo braku jednolitego stanowiska sądów można dostrzec próbę wyodrębnienia wynajmu umożliwiającego skorzystania z prawa do ulgi. Takim wynajmem jest czasowe wynajmowanie niekomercyjnie. W orzecznictwie wskazuje się, iż przesłanką do skorzystania z ulgi mieszkaniowej może być wynajem, który ma „charakter okazjonalny” i „czasowy” i jest związany z trudną sytuacją życiową podatnika²⁶. Analogiczne stanowisko przedstawił również organ podatkowy w interpretacji indywidualnej DKIS z dnia 12 stycznia 2018 r., Nr 0115-KDIT2-2.4011.381.2017.1.BK²⁷.

W innym wyroku sądu administracyjnego również można spotkać się z aprobatą organu w kwestii realizacji własnego celu mieszkaniowego poprzez wynajem nieruchomości. W przedmiotowym orzeczeniu sąd wskazuje, iż lepiej, żeby nieruchomość była czasowo wynajmowana, niż była „pustostanem”²⁸.

W wyroku NSA z dnia 17 maja 2017 r., sygn. akt II FSK 1053/15, sąd poprzez porównanie do nabycia ziemi rolnej, na której nie można zamieszkać, uznał, iż zakup lokalu, który zostanie wynajęty, nie może powodować utraty prawa do zastosowania zwolnienia²⁹.

Kwestia wynajmu w przedstawionym powyżej nabyciu nieruchomości nie została definitywnie rozstrzygnięta przez organy podatkowe. Świadczyć może o tym m.in. stanowisko sądu przedstawione w wyroku NSA z dnia 4 lipca 2017 r., sygn. akt II FSK 1626/15. W ww. wyroku sąd orzekł, iż „własnym celem mieszkaniowym” nie może być wynajem nieruchomości. Sąd podkreślił, iż inna wykładania zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mogłaby doprowadzić do udzielenia ulgi na komercyjną działalność, czyli kupno i sprzedaż nieruchomości³⁰.

²⁶ Wyrok NSA z dnia 29 listopada 2016 r., sygn. akt II FSK 3126/14, LEX Nr 2156639.

²⁷ Interpretacja indywidualna DKIS z dnia 12 stycznia 2018 r., Nr 0115-KDIT2-2.4011.381.2017.1.BK, por. <http://sip.mf.gov.pl/>.

²⁸ Wyrok WSA z dnia 22 października 2014 r., sygn. akt III SA/Wa 1028/14, LEX Nr 1523274: „Art. 21 ust. 1 pkt 131 nie uzależnia zwolnienia z PIT od tego, co dalej stanie się z kupionym mieszkaniem. Ustawodawcy nie chodziło o to, by w nabytym mieszkaniu bądź domu podatnik miał od razu zamieszkać.”

²⁹ Wyrok NSA z dnia 17 maja 2017 r., sygn. akt II FSK 1053/15, LEX Nr 2285363.

³⁰ Wyrok NSA z dnia 4 lipca 2017 r., sygn. akt II FSK 1626/15, LEX Nr 2353995.

W interpretacji indywidualnej IS w Katowicach z dnia 15 lutego 2017 r., Nr 2461-IBPB-2-2.4511.1065.2016.2.AR, organ stwierdził, iż „przeznaczenie przychodu uzyskanego z odpłatnego zbycia nabytego w drodze darowizny mieszkania nr 1 na nabycie kolejnego lokalu mieszkalnego, tylko w przedmiotowym znaczeniu, bez faktycznej realizacji swoich potrzeb mieszkaniowych, nie uprawnia do zwolnienia przewidzianego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych”³¹. Z powyższego wynika, iż samo nabycie nieruchomości bez zamiaru zamieszkania w niej i przeznaczenie jej na wynajem nie zaspokaja własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika, lecz jest próbą uniknięcia opodatkowania (skorzystanie z ulgi) oraz realizacją przez podatnika celu zarobkowego (otrzymania dochodu z najmu)³².

Biorąc pod uwagę, odmienne stanowiska organów podatkowych, podatnik chcący skorzystać z prawa do ulgi w brzmieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT musi przede wszystkim przekonująco wykazać przed organem, że realizuje własne potrzeby mieszkaniowe.

5. Wnioski

Z brzmienia art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT nie wynika, jak należy właściwie rozumieć pojęcie „wydatkowania na własne cele mieszkaniowe”, aby podatnik mógł skorzystać z zawartego w tym przepisie prawa do zwolnienia z opodatkowania dochodów uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości. W świetle powołanych interpretacji i wyroków należy zauważyć, iż nie zostało wyjaśnione, czy wynajem nieruchomości oraz posiadanie więcej niż jednej nieruchomości pozwala na skorzystanie z przedmiotowego zwolnienia. Biorąc pod uwagę samą rozbieżność w przywoływanych interpretacjach i wyroków, można dojść do wniosku, iż występuje luka prawna we wskazanym przepisie.

Powstaje pytanie, czy w wyniku interpretacji ogólnej wydawanej przez Ministra Finansów mogły zostać wyjaśnione wszelkie wątpliwości co do

³¹ Interpretacja indywidualna IS w Katowicach z dnia 15 lutego 2017 r., Nr 2461-IBPB-2-2.4511.1065.2016.2.AR, por. <http://sip.mf.gov.pl/>.

³² M. Malinowski, *PIT: nabycie lokalu na wynajem nie daje prawa do zwolnienia*, LEX 2014.

stosowania ulgi mieszkaniowej. Wydaje się, iż taka interpretacja mogłaby rozwiązać wiele wątpliwości – ale czy wszystkie? W niniejszym artykule wskazywano na złożoność tylko dwóch kwestii, a przecież dochodzi do sporów podatników z organami podatkowymi co do innych wydatków wskazanych w art. 21 ust. 25 ustawy o PIT. Można się zatem zastanowić, czy ustawodawca nie powinien rozważyć stosownej korekty przepisu w nowym projekcie nowelizującym dotychczasowe przepisy ustawy o PIT, by w przyszłości uniknąć tak wielu sprzecznych stanowisk organów.

Jest jasne, iż organy podatkowe nie mają wypracowanej wspólnej definicji pojęcia „wydatkowania na własne cele mieszkaniowe.” Takie niekonsekwentne podejście organów podatkowych do przedmiotowego zagadnienia nie tylko wprowadza podatnika w błąd co do właściwego rozumienia prawa do ulgi mieszkaniowej, ale również wprowadza niepotrzebny chaos organizacyjny w relacjach między Dyrektorem Krajowej Informacji Skarbowej, który jest odpowiedzialny za wydawanie interpretacji podatkowych w imieniu Ministra Finansów, a sądami. Podkreślenia wymaga fakt, iż w ciągu tego samego miesiąca wydawane są skrajnie różne interpretacje czy wyroki w zakresie wydatkowania na własne cele mieszkaniowe.

Podsumowując, kwestia wydatkowania na własne cele mieszkaniowe – będąc wciąż nieuregulowaną – nie tylko pozwala na szeroki wachlarz interpretacji ze strony organów podatkowych i sądów, ale również staje się nie ulgą podatkową, a barierą dla podatnika. Paradoksalnie, podatnicy muszą spełnić tylko dwie przesłanki, aby mogli skorzystać z prawa do przedmiotowego zwolnienia. Jednakże warunki te w większości przypadków nie są dla nich możliwe do spełnienia.

BIBLIOGRAFIA

Literatura

Bartosiewicz A, *Komentarz do art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych*, LEX 2014.

Bielecki L, *Ulga mieszkaniowa w podatku dochodowym od osób fizycznych z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych – jako element systemu prawa podatkowego utrwalony za pomocą korzyści*, [w:] P. Chmielnicki (red.), *Przegląd Prawa Publicznego*, Warszawa 2015.

Brzeszczyńska S, *Umowy w obrocie nieruchomościami. Aspekty podatkowe i cywilnoprawne*, Warszawa 2017, s. 71 i n.

Bobrus E, *Opodatkowanie przeniesienia nieruchomości*, Warszawa 2012, s. 108 i n.

Janiak B, Kosieradzki T, Piekarcz R, *Opodatkowanie nieruchomości*, Warszawa 2016, s. 25 i n.

Kaźmierski A, Wiśniewski J, *Podatek dochodowy od osób fizycznych*, [w:] M. Stojek-Siwińska (red.), *Meritum Podatki 2018*, Warszawa 2018, s. 530 i n.

Malinowski M, *PIT: nabycie lokalu na wynajem nie daje prawa do zwolnienia*, LEX 2014.

Akty prawne

Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2018 r., poz. 200 ze zm.).

Orzecznictwo

Uchwała 7 sędziów NSA w Warszawie z dnia 23 czerwca 2003 r., sygn. akt FPS 1/03.

Wyrok NSA z dnia 17 maja 2017 r., sygn. akt II FSK 1053/15.

Wyrok NSA z dnia 4 lipca 2017 r., sygn. akt II FSK 1626/15.

Wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 19 kwietnia 2018 r., sygn. akt II SA/Go 193/18.

Wyrok NSA z dnia 29 listopada 2016 r., sygn. akt II FSK 3126/14.

Wyrok WSA z dnia 22 października 2014 r., sygn. akt III SA/Wa 1028/14.

Wyrok NSA w Warszawie z dnia 4 września 2018 r., sygn. akt II FSK 256/18.

Wyrok NSA w Warszawie z dnia 29 listopada 2016 r., sygn. akt II FSK 3126/14.

Wyrok WSA w Gliwicach z dnia 22 lutego 2017 r., sygn. akt I SA/Gl 1351/16.

Wyrok WSA w Poznaniu z dnia 10 października 2017 r., sygn. akt I SA/Po 482/17.

Wyrok WSA w Łodzi z dnia 24 lutego 2012 r., sygn. akt I SA/Łd 1639/11.

Interpretacje indywidualne

Interpretacja indywidualna IS w Katowicach z dnia 15 lutego 2017 r., Nr 2461-IBPB-2-2.4511.1065.2016.2.AR.

Interpretacja indywidualna DKIS z dnia 12 stycznia 2018 r., Nr 0115-KDIT2-2.4011.381.2017.1.BK.

Interpretacja indywidualna DKIS z dnia 6 lutego 2017 r., Nr 3063-ILPB1-2.4511.336.2016.2.MK.

Interpretacja indywidualna IS w Warszawie z dnia 30 stycznia 2014 r., Nr IPPB1/415-1218/13-2/ES.

Interpretacja indywidualna IS w Warszawie z dnia 16 grudnia 2015 r., Nr IPPB4/4511-1326/15-2/AK.