

Sz. P.
Jan Vincent - Rostowski
Minister Finansów

INTERPELACJA POSELSKA

w sprawie zwolnienia z podatku dochodowego od osób fizycznych najemców byłych mieszkań zakładowych

Na przykładzie Spółdzielni Mieszkaniowej „Jas-Mos” w Jastrzębiu Zdroju chciałbym poruszyć problem zwolnienia z podatku dochodowego od osób fizycznych najemców byłych mieszkań zakładowych.

W interpretacji indywidualnej Izby Skarbowej w Katowicach z dnia 13 grudnia 2007 r. sygn. **IBPB2/415-167/07/MK** zacytowano treść wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej „Jas-Mos” w Jastrzębiu Zdroju, w którym Spółdzielnia przedstawiła następujący stan faktyczny: „Na podstawie umów nieodpłatnego przekazania nieruchomości, wnioskodawca stał się właścicielem budynków mieszkalnych. W wyniku powyższego, znajdujące się w tych budynkach lokale mieszkalne przestały mieć status mieszkań zakładowych, a stały się mieszkaniami wchodzącymi w skład zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej.

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje w art. 48 możliwość przeniesienia na rzecz najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, własności lokalu, po spełnieniu przez najemcę przewidzianych w ww. przepisie warunków.

Do wnioskodawcy wpłynęły wnioski najemców lokali mieszkalnych (byłych mieszkań zakładowych) o przeniesienie na ich rzecz własności najmowanych lokali.

Art. 21 ust. 1 pkt 93 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych przewiduje, że zwolnienie z podatku dochodowego od osób fizycznych są dochody uzyskane z tytułu zakupu zakładowych budynków mieszkalnych lub lokali mieszkalnych przez dotychczasowych najemców – w wysokości odpowiadającej różnicy między ceną rynkową tych budynków lub lokali a ceną zakupu”.

W związku z powyższym zadano pytanie „czy przewidziane w art. 21 ust. 1 pkt 93 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 14, poz. 176 ze zm.) zwolnienie przedmiotowe dotyczące dochodów uzyskanych z tytułu zakupu zakładowych budynków mieszkalnych lub lokali mieszkalnych przez dotychczasowych najemców – w wysokości odpowiadającej różnicy między ceną rynkową tych budynków lub lokali a ceną zakupu, dotyczy również przypadków, w których najemca byłego lokalu zakładowego znajdującego się w chwili obecnej w zasobach spółdzielni mieszkaniowej, dokonuje zakupu takiego lokalu, czy też wskazane zwolnienie dotyczy wyłącznie przypadków nabycia lokalu przez najemcę od zakładu pracy?”

„Zdaniem wnioskodawcy fakt, że w art. 21 ust. 1 pkt 93 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jest mowa o zakupie zakładowych budynków lub lokali, nie zaś o zakupie byłych zakładowych budynków lub lokali, powoduje, że osoby, które dokonują zakupu lokali od spółdzielni mieszkaniowej, a więc nabywają lokal, który nie ma już statusu mieszkania zakładowego, nie są z tytułu dochodu osiągniętego w związku z różnicą między ceną rynkową lokalu a ceną zakupu, zwolnione z podatku dochodowego od osób fizycznych”.

Na tle przedstawionego stanu faktycznego Izba Skarbowa w Katowicach stwierdziła m.in.: „Z przedstawionego stanu faktycznego wynika bowiem, iż wnioskodawca na podstawie umów nieodpłatnego przekazania nieruchomości, stał się właścicielem byłych zakładowych budynków mieszkalnych. W związku z tym mieszkania w przejętych budynkach straciły status zakładowych mieszkań (lokali mieszkalnych), stały się mieszkaniami wchodzącymi w skład zasobów spółdzielni mieszkaniowej. Potwierdzeniem powyższego może być również przepis art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.), który stanowi, iż na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;
- 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie.

Jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nabyła mieszkanie zakładowe, o którym mowa w ust. 1, nieodpłatnie, najemca, o którym mowa w ust. 1, powinien pokryć koszty dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal (art. 48 ust. 3 ww. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

W związku z powyższym stanowisko wnioskodawcy, że w opisanym stanie faktycznym nie ma zastosowania przepis art. 21 ust. 1 pkt 93 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jest prawidłowe”.

W przedstawionym przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Jas-Mos” w Jastrzębiu Zdroju „stanie faktycznym” zabrakło pełnej informacji o tym, że:

1. Przedmiotowa Spółdzielnia nie wspomniała o art. 48 ust. 4 (stan ten dotyczy SM „Jas-Mos”), który stanowi, iż kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 119, poz. 567, ze zm.) podlegają zaliczeniu w poczet pokrycia kosztów, o których mowa w ust. 3.
2. We wniosku jest mowa o „zakupie”, a nie o **przekształceniu najmu we własność odrębną** zajmowanego przez najemcę lokalu mieszkalnego na podstawie art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który stanowi, iż na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu..., **z uwzględnieniem ustępów 4 i 5 przytoczonego artykułu 48** ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Należy podkreślić, że SM „Jas-Mos” we wniosku do Izby Skarbowej nie uwzględniła wszystkich ustępów ww. artykułu, co w moim przekonaniu **nie odzwierciedla stanu faktycznego**. Ponadto są to mieszkania wybudowane i zasiedlone przed 1985 r., a na bazie byłych mieszkań zakładowych w latach 90-tych powstała Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jas-Mos”, przejmując zasoby nieodpłatnie na podstawie ustawy z dnia 12 października 1994 roku o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 119, poz. 567 ze zm.).

Zatem w myśl art. 48 ust. 1 do 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) po zmianie tego przepisu ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125 poz. 873) na pisemne żądanie **najemcy** spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;
- 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie.

Żądanie, o którym mowa w ust. 1 przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.

Jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nabyła mieszkanie zakładowe, o którym mowa w ust. 1, nieodpłatnie, najemca, o którym mowa w ust. 1, powinien pokryć koszty dokonanych nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal.

Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 119, poz. 567 ze zm.) podlegają zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego lub na poczet pokrycia kosztów, o których mowa w ust. 3.

Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu. W pozostałych przypadkach zwrot kaucji następuje w wysokości środków przekazanych spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub państwową jednostkę organizacyjną.

W myśl art. 9 ust. 1 i 2 o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe – w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 maja 2000 r., przepisy art. 3, art. 4 oraz art. 7 ust. 1-3 stosuje się odpowiednio w przypadku nieodpłatnego przeniesienia własności nieruchomości na rzecz innej niż gmina osoby prawnej.

Jeżeli przekazanie ma nastąpić na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, która zobowiązała się przyjąć wszystkich **najemców** mieszkań w poczet członków spółdzielni i dokonać na ich rzecz przydziału, przewidziana odrębnymi przepisami zgoda organu założycielskiego nie jest wymagana. Kaucje mieszkaniowe podlegają zaliczeniu na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

Nowelizacją z dnia 14 kwietnia 2000 r. o zmianie ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 39, poz. 442) wprowadzono przepis przejściowy – art. 2 tej noweli – na mocy którego przepisy dotychczasowe stosuje się w sprawach wszczętych na podstawie ustawy, o której mowa w art. 1 (tj. ustawy w brzmieniu obowiązującym do 31 maja 2000 r.), nie zakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

Artykuł 9 ust. 2 stanowi, iż spółdzielnia mieszkaniowa, o której mowa w art. 1 ust. 1 pkt. 2, zobowiązana jest dokonać na rzecz członków, będących dotychczasowymi najemcami lokali mieszkalnych położonych w przekazanych nieruchomościach, przydziału tych lokali i ustanowić na ich rzecz lokatorskie prawa do tych lokali. Wysokość ustalonego przez spółdzielnię wkładu

mieszkaniowego wnoszonego przez członków nie może w takich przypadkach przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych członków, a wpłacone przez nich wcześniej kaucje mieszkaniowe podlegają zaliczeniu na poczet wkładu mieszkaniowego.

W świetle powyższego wynika, iż najemcy byłych mieszkań zakładowych, które to mieszkania zostały przekazane na własność Spółdzielni Mieszkaniowej w okresie do dnia 31 maja 2000 r., **powinien być traktowany przez ww. ustawę na równi z członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej.**

W niniejszej sprawie kwestią wymagającą interpretacji jest ustalenie istnienia lub nieistnienia podstaw do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych w związku z przekształceniem lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu we własnościowe prawo do lokalu (ustanowienie odrębnej własności do lokalu).

Godnym uwagi jest fakt, iż w przypadku nieodpłatnego nabycia mieszkań przez Spółdzielnię Mieszkaniową w trybie ustawy o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe, a następnie przeniesienia własności tych mieszkań na dotychczasowych najemców mieszkań zakładowych, nie występuje koszt budowy tych mieszkań.

Art. 48 ust 3 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi, że najemca na rzecz którego zostanie przeniesione prawo własności lokalu pokrywa poniesione przez Spółdzielnię koszty nakładów koniecznych na utrzymanie budynku, zastrzegając jednocześnie, iż koszty te pokryte zostaną kaucją mieszkaniową, o której mowa w ustawie o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe.

Powyższe ma odzwierciedlenie w interpretacji indywidualnej Izby Skarbowej w Katowicach z dnia 8 stycznia 2008 roku (sygn. IBPP1 / 443-301 / 07/ JP) mimo, iż interpretacja dotyczy nieistnienia podatku VAT w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz najemców byłych mieszkań zakładowych. W moim przekonaniu takie same zasady powinny obowiązywać przy stwierdzeniu nieistnienia podatku dochodowego od osób fizycznych. Sprawa dotyczy nie tylko SM „Jas-Mos” w Jastrzębiu Zdroju, ale wielu spółdzielni w Polsce, w których zarządy powszechnie powołują się na interpretację sporządzoną dla SM „Jas-Mos”.

Ministerstwo Finansów pismem z dnia 02 sierpnia 2007 roku nr DD3-0680-223/MC/07/MB8-627 wypowiedziało się w zakresie przeniesienia własności lokali na warunkach preferencyjnych, w których stwierdziło, że **nie występuje przychód do opodatkowania** w przypadkach zawierania umów przeniesienia własności lokalu z członkiem, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. **Nie ma bowiem miejsca przysporzenie majątkowe po stronie członka spółdzielni. Nie ma więc też podstaw, aby z powyższego tytułu ustalać przychody z nieodpłatnych świadczeń**, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jedn. z 2000r., Dz. U. Nr 14,poz.176 z późn. zm.). **W związku z tym na spółdzielni nie ciąży obowiązek wystawienia PIT – 8C.**

Wobec wyżej opisanego stanu faktycznego kieruję zapytanie - czy najemcy byłych mieszkań zakładowych są zwolnieni z podatku dochodowego od osób fizycznych?

Z poważaniem

Adam Gawęda