Odpowiedź podsekretarza stanu w Ministerstwie Finansów - z upoważnienia ministra - na zapytanie nr 680

w sprawie podatku dochodowego od osób fizycznych przy przekształcaniu mieszkań spółdzielczych, które były mieszkaniami zakładowymi przejętymi nieodpłatnie od zakładów pracy na rzecz spółdzielni mieszkaniowych

Szanowny Panie Marszałku! W związku z otrzymanym przy piśmie z dnia 20 lutego 2008 r. zapytaniem pana posła Adama Gawędy, w sprawie podatku dochodowego od osób fizycznych przy przekształcaniu mieszkań spółdzielczych, które były mieszkaniami zakładowymi przejętymi nieodpłatnie od zakładów pracy na rzecz spółdzielni mieszkaniowych, uprzejmie wyjaśniam, co następuje.

Ad.1. W dniu 22 stycznia 2008 r. wpłynęło do Ministerstwa Finansów pismo pełnomocnika Krajowego Związku Lokatorów i Spółdzielców pana Janusza Tarasiewicza z dnia 19 stycznia 2008 r., dotyczące podatku dochodowego od osób fizycznych w związku z przekształceniem mieszkań.

W wystąpieniu autor pisma dokonał opisu tematyki związanej z przekształceniem lokali mieszkalnych zakładowych na mieszkania wchodzące w skład zasobów spółdzielni mieszkaniowej. Po dokonaniu opisu stanu faktycznego sprawy pan Janusz Tarasiewicz zadał pytanie, czy najemcy byłych mieszkań zakładowych są zwolnieni z podatku dochodowego od osób fizycznych?

Zgodnie z art. 14b § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005r. Nr 8, poz. 60 ze zm.) minister finansów, na pisemny wniosek zainteresowanego, wydaje, w jego indywidualnej sprawie, pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego (interpretację indywidualną). Minister finansów, zgodnie z art. 14b § 6 ustawy Ordynacja podatkowa, upoważnił, w drodze rozporządzenia z dnia 20 czerwca 2007 r. w sprawie upoważnienia do wydawania interpretacji przepisów prawa podatkowego (Dz. U. Nr 112 poz. 770), do wydawania interpretacji dyrektorów Izb Skarbowych w Bydgoszczy, Katowicach, Poznaniu i Warszawie.

W związku z powyższym wnioski o udzielenie interpretacji indywidualnych wpływające do ministerstwa finansów przesyłane są do organów upoważnionych. Procedura ta zastosowana została również w przedmiotowej sprawie. Pismem z dnia 26 stycznia 2008 r., znak AP6-068/95/PRJ/08/MB-214/08, zapytanie pana Janusza Tarasiewicza zostało przekazane do Izby Skarbowej w Katowicach Biura Krajowej Informacji Podatkowej w Bielsku-Białej do rozpatrzenia według właściwości. Kopię w/w pisma otrzymał również pan Janusz Tarasiewicz.

Ad. 2. W dniu 24 stycznia 2008 r. minister finansów, działając na podstawie art. 14a ustawy Ordynacja podatkowa, w piśmie znak DD3/033/5/IMD/08/94, wydał interpretację ogólną przepisów prawa podatkowego dotyczącą obowiązku podatkowego w podatku dochodowym od osób fizycznych przy dokonywaniu przekształceń własnościowych mieszkań spółdzielczych stosownie do postanowień ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.).

W interpretacji tej zostały przytoczone stosowne regulacje zawarte w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące przekształceń własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych, określające zasady, powodujące, iż dotychczasowi członkowie spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego oraz najemcy lokali spółdzielczych, nabywają własność zajmowanych lokali mieszkalnych.

Wynika z niej również, iż jeśli przeniesienie własności lokalu odbywa się zgodnie z w/w zasadami, to nie powstaje przychód podlegający opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych z tytułu realizacji przedmiotowej umowy. W konsekwencji przedmiotowa czynność nie rodzi obowiązku w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych.

Zatem uchylenie z dniem 31 lipca 2007 r. art. 122 w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych nie zmienia na gruncie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych sytuacji prawno-

podatkowej członków spółdzielni, którzy po wejściu w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873) zawarli umowę przeniesienia własności lokalu, zgodnie z obwiązującymi w tym zakresie regulacjami.

Omawiana interpretacja ogólna z dnia 24 stycznia 2008 r. została również zamieszczona na stronach internetowych Ministerstwa Finansów.

Odnosząc się do zarzutu pana posła Adama Gawędy, dotyczącego sprzeczności interpretacji indywidualnej z dnia 13 grudnia 2007 r., znak IBPB2/415-167/07/MK, z powołaną interpretacją ogólną ministra finansów, uprzejmie wyjaśniam, co następuje.

Interpretacja indywidualna z dnia 13 grudnia 2007 r., znak IBPB2/415-167/07/MK, została wydana na wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej ˝Jas-Mos˝ w Jastrzębiu Zdroju. W złożonym wniosku wnioskodawca, przedstawiając jednocześnie własne stanowisko w sprawie, zadał w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych dwa pytania:

1. 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 2000r. 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? W ocenie Spółdzielni Mieszkaniowej Jas-Mos zwolnienie określone w art. 21 ust. 1 pkt 93 nie ma zastosowania w omawianym przypadku;

2. Czy w związku ze skreśleniem art. 122 z ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w wyniku wejścia w życie nowelizacji tej ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. przyjmować należy, że różnica między wartością rynkową lokalu mieszkalnego nabywanego przez członka spółdzielni a ceną zakupu lokalu, jest dochodem nabywcy podlegającym opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych? Zdaniem Spółdzielni Mieszkaniowej Jas-Mos w tym przypadku powstaje dochód do opodatkowania.

Dyrektor Izby Skarbowej w Katowicach w w/w interpretacji indywidualnej z dnia 13 grudnia 2007 r., znak: IBPB2/415-167/07/MK, udzielił odpowiedzi na zadane pytania i stwierdził::

Ad.1. Stanowisko wnioskodawcy jest prawidłowe, ponieważ zwolnienie, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 93 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, dotyczy dochodu uzyskanego z tytułu zakupu zakładowego lokalu mieszkalnego przez dotychczasowego najemcę. Nie ma natomiast zastosowania do mieszkania wchodzącego w skład spółdzielni mieszkaniowej, które straciło status mieszkania zakładowego w wyniku jego przejęcia przez spółdzielnię mieszkaniową.

Ad.2. Stanowisko wnioskodawcy jest nieprawidłowe, ponieważ uchylenie art. 122 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie zmienia sytuacji prawno-podatkowej członka spółdzielni, który zawarł umowę przeniesienia własności lokalu zgodnie z obowiązującą po nowelizacji regulacją, nie ma bowiem przysporzenia majątkowego po stronie członka spółdzielni. W związku z tym nie powstaje przychód podlegający opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, a na spółdzielni nie ciąży obowiązek wystawienia PIT-8C.

Odpowiadając na zarzuty pana posła Adama Gawędy, pragnę poinformować Pana Marszałka, że interpretacja ogólna ministra finansów z dnia 24 stycznia 2008 r. w ogóle nie odnosiła się do zagadnienia poruszanego w pkt 1 interpretacji indywidualnej z dnia 13 grudnia 2007 r., a zatem do możliwości zastosowania zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 93 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych przy wykupie mieszkań spółdzielczych, które były poprzednio lokalami zakładowymi. Zatem nie można mówić o niezgodności interpretacji indywidualnej z

interpretacją ogólną ministra finansów.

We wstępnej ocenie ministra finansów można zatem interpretację indywidualną z dnia 13 grudnia 2007 r. uznać za prawidłową. Nie oznacza to również sprzeczności z interpretacją ogólną ministra finansów, gdyż w sytuacji opisanej przez wnioskodawcę (Spółdzielnię Mieszkaniową Jas-Mos) zgodnie z interpretacją ogólną, w przypadku najemców lokali spółdzielczych, którzy nabywają własność zajmowanych lokali mieszkalnych, nie powstaje przychód podlegający opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych. Oznacza to, że rozważanie, czy w przedmiotowej sprawie może znaleźć zastosowanie zwolnienie, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 93 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, jest zbędne.

Niemniej jednak dla rzetelnej oceny przedmiotowej sprawy Ministerstwo Finansów wystąpiło do Dyrektora Izby Skarbowej w Katowicach z prośbą o przesłanie całości akt sprawy dotyczących interpretacji indywidualnej z dnia 13 grudnia 2007 r., celem ich ponownego przeanalizowania.

Pragnę również poinformować, że każdy z najemców lokali mieszkalnych należących do spółdzielni mieszkaniowych, ma prawo zwrócić się do właściwego organu upoważnionego z wnioskiem o wydanie interpretacji indywidualnej w swojej konkretnej sprawie.

Jednocześnie uprzejmie informuję, że powoływanie się przez inne spółdzielnie mieszkaniowe na interpretację indywidualną z dnia 13 grudnia 2007 r. jest pozbawione podstawy prawnej. Interpretacja indywidualna wydawana jest dla określonego wnioskodawcy i w odniesieniu do konkretnego stanu faktycznego. Dodatkowo stwierdzić należy, że - w świetle powyższych rozważań - rozpowszechnianie części treści interpretacji w sytuacji, gdy w związku ze sposobem sformułowania pytania nie mogła odnieść się ona do wszystkich aspektów sprawy, jest mylące i wprowadza w błąd najemców lokali mieszkalnych.

Z poważaniem

Podsekretarz stanu

Elżbieta Chojna-Duch

Warszawa, dnia 13 marca 2008 r.