

Refinansowanie kredytów: sądy ratują podatników

Anna Welsyng , Tomasz Król 06-08-2008, ostatnia aktualizacja 06-08-2008 07:12

Nie sposób zrozumieć, dlaczego organy skarbowe upierają się przy takiej interpretacji przepisów, którą sądy administracyjne konsekwentnie w wyrokach obalają – piszą radca prawny i doradca podatkowy Anna Welsyng oraz prawnik Tomasz Król, kancelaria welsyng.pl



źródło: Rzeczpospolita

[+zobacz więcej](#)

Jedną ze zmian w projekcie nowelizacji ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jest doprecyzowanie przepisów dotyczących ulgi odsetkowej. Chodzi o to, by jednoznacznie wykluczyć możliwość pozbawienia prawa do ulgi odsetkowej po zmianie przez kredytobiorcę banku finansującego zakup nieruchomości.

Nowelizacja ta, choć potrzebna ze względu na opór fiskusa, nie jest tak naprawdę konieczna. Już dziś bowiem podatnicy skutecznie bronią swego prawa do ulgi. Po ich stronie stanęły sądy administracyjne. Argumentację zawartą w wydanych przez nie wyrokach śmiało mogą wykorzystać wszyscy ci, których fiskus próbuje pozbawić prawa do zwolnienia z obowiązku zapłaty 10 proc. podatku od przychodu ze sprzedaży nieruchomości, gdy środki z tej sprzedaży przeznaczyli na spłatę zrefinansowanego kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup sprzedawanej nieruchomości.

Absurdalna interpretacja

Zdaniem przedstawicieli fiskusa nabywca mieszkania, który spełnił warunki do korzystania z ulgi odsetkowej, traci to prawo po zmianie banku kredytującego zakup nieruchomości. Dlaczego? Ano dlatego, że celem kredytu refinansowego nie jest zakup nieruchomości, lecz spłata wcześniej zaciągniętego kredytu hipotecznego.

Innego zdania są sądy.

W jednym z pierwszych wyroków dotyczących prawa do dalszego korzystania z tej ulgi w wypadku refinansowania kredytu zaciągniętego na zakup nieruchomości (z 21 czerwca 2007 r., **I SA/Sz 489/06**) WSA w Szczecinie podkreślił: „(...) inwestycją z punktu widzenia podatnika jest poniesienie wydatków w celu uzyskania prawa rzeczowego do własnego domu lub mieszkania. Od strony podmiotowej nie może zatem przesądzać o utracie prawa do odliczenia okoliczność zmiany instytucji kredytowej w trakcie trwania tej inwestycji. Nie zmienia się bowiem cel inwestycyjny podatnika, jeżeli nadal inwestuje on w uzyskanie prawa rzeczowego do własnego lokalu mieszkalnego”.

Tak samo WSA w Krakowie w wyroku z 27 września 2007 r.

(I SA/Kr 71/07): „Przepis art. 26b ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych nie stanowi, że odliczeniu podlegają odsetki od kredytu przeznaczonego m.in. na wybudowanie budynku mieszkalnego, lecz posługuje się znacznie szerszym pojęciowo sformułowaniem kredytu przeznaczonego na sfinansowanie inwestycji związanej m.in. z budową budynku mieszkalnego. Gdyby ustawodawca chciał, by odliczeniu podlegały jedynie odsetki od kredytu ściśle przeznaczonego na budowę budynku mieszkalnego, posłużyłby się sformułowaniem kredytu „bezpośrednio” przeznaczonego m.in. na budowę budynku mieszkalnego. Nie jest zatem uzasadniona zawężająca interpretacja treści tego przepisu, należy się opierać na wykładni ścisłej”.

Opisywany tu problem dotyczy tych osób, które nabyły prawo do ulgi do końca 2006 r. Od 1 stycznia 2007 r. ulga ta została bowiem zlikwidowana. Nie można więc już nabyć prawa do ulgi odsetkowej, ale można z niej korzystać do końca 2027 r.

Ze względu na wieloletni charakter ulgi i niezmiennie stanowisko organów podatkowych konsekwentnie ignorujących zapadłe już wyroki zajęły się nią zarówno media, jak i komisja „Przyjazne państwo”. Istnieje więc realna szansa, że zostanie uchwalona odpowiednia nowelizacja przepisów i podatnicy korzystający z ulgi odsetkowej będą mogli odetchnąć z ulgą, bo zniknie pretekst do niekorzystnej interpretacji stosowanej przez fiskusa.

Ukryta pułapka

Pozbawianie prawa do ulgi odsetkowej to niestety niejedyna konsekwencja stanowiska fiskusa co do refinansowania kredytu hipotecznego, jeśli kupiono mieszkanie przed 2007 r. W przepisach podatkowych jest ukryta jeszcze jedna, podobnie skonstruowana, pułapka.

Otóż po zmianie banku kredytującego zakup nieruchomości trzeba również walczyć o prawo do zwolnienia z 10-proc. zryczałtowanego podatku od przychodu ze sprzedaży mieszkania, który w okresie pięciu lat od roku kupna nieruchomości obciąża jej sprzedaż. Tego podatku nie zapłaci osoba, która w ciągu dwóch lat pieniądze ze sprzedaży np. mieszkania wyda na cel mieszkaniowy – m.in. kupi inną nieruchomość lub spłaci kredyt hipoteczny zaciągnięty na cel mieszkaniowy, czyli najczęściej na zakup sprzedawanego mieszkania. Jeżeli jednak środkami ze sprzedaży spłaci kredyt zrefinansowany, to organy podatkowe uznają, że nie spełnia warunku do skorzystania z tego zwolnienia. Przedmiotem spłaty ich zdaniem – tak jak przy uldze odsetkowej – nie jest bowiem kredyt, którego celem był zakup nieruchomości, lecz spłata zaciągniętego kredytu hipotecznego. I w tym wypadku stosują taką samą argumentację: „Przepisy (...) zwalniają bowiem z opodatkowania przychód uzyskany z odpłatnego zbycia nieruchomości przeznaczony na spłatę kredytu zaciągniętego na nabycie i remont budynku mieszkalnego, jednak wśród określonych zwolnień podatkowych nie wymieniono – jak już wyżej wskazano – wydatków poniesionych na spłatę kredytu udzielonego na spłatę innego kredytu, zaciągniętego na cele mieszkaniowe bądź na refinansowanie wydatków” (fragment pisma z 14 listopada 2007 r. dyrektora Izby Skarbowej w Opolu; **nr PF-II/41171-0016/07/GK**).

Na przykładzie

Sprawa jest poważna, gdyż w odróżnieniu od uprawnionych do ulgi odsetkowej w opisaną pułapkę podatkową wpadają zarówno osoby, które przed 2007 r. kupiły mieszkania na rynku wtórnym, jak i pierwotnym, podczas gdy ulga odsetkowa dotyczy tylko nabywców nowo

wybudowanych nieruchomości. Przy takiej interpretacji przepisów, jaką stosują organy podatkowe, podatnicy tracą nawet kilkadziesiąt tysięcy złotych również przy sprzedaży mieszkania, z której nie udało się osiągnąć żadnego zysku.

Przykład: w 2006 r. podatnik kupił mieszkanie do remontu w wielkiej płycie za 350 000 zł. Całość inwestycji sfinansował kredytem hipotecznym. W 2007 r. zrefinansował kredyt (zmienił bank oraz walutę kredytu), obniżając miesięczną ratę kredytu z 2800 zł do 1900 zł. W 2008 r. zrezygnował z remontu i sprzedał mieszkanie za 350 000 zł, nie osiągając żadnego dochodu. W celu skorzystania ze zwolnienia z 10-proc. podatku od uzyskanych 350 000 zł podatnik zadeklarował, że pieniądze wyda w ciągu dwóch lat na inny cel mieszkaniowy. Większością środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania spłacił zrefinansowany kredyt hipoteczny. Zdaniem organów podatkowych nie jest to cel mieszkaniowy w rozumieniu ustawy. Dlatego fiskus domaga się zapłaty 10 proc. podatku od kwoty przeznaczonej na spłatę kredytu. Wartość spłaconego kredytu wyniosła 335 000 zł, a podatek 10 proc. od tej sumy to 33 500 zł. Zwolnienie od zapłaty 10 proc. podatku od pozostałej kwoty uzyskanej ze sprzedaży mieszkania w wysokości 15 000 zł (350 000 zł – 335 000 zł) uzależnione jest od zainwestowania jej w ciągu dwóch lat np. w zakup innej nieruchomości.

Jeszcze jedna zmiana

Sytuacja nie jest jednak beznadziejna, gdyż argumentacja zawarta w zacytowanych wyrokach sądów administracyjnych dotyczących ulgi odsetkowej jest w pełni adekwatna również w odniesieniu do spłaty refinansowanego kredytu hipotecznego w kontekście zwolnienia z 10-proc. podatku dochodowego przychodu ze sprzedaży w okresie pięciu lat nieruchomości nabytej lub wybudowanej przed 1 stycznia 2007 r. W tym wypadku przecież w razie refinansowania kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup sprzedawanej nieruchomości również nie ulega zmianie cel inwestycyjny podatnika.

Aby jednak uniknąć zupełnie niepotrzebnej powtórki z kilkuletniej walki podatników z fiskusem, postulujemy, aby przy okazji najbliższej nowelizacji zostały wprowadzone analogiczne, jak w wypadku ulgi odsetkowej, przepisy dotyczące spłaty kredytu refinansowanego przez osoby chcące skorzystać z powyższego zwolnienia. Odpowiednio znowelizowany powinien zostać zatem przepis art. 21 ust. 1 pkt 32 lit. e) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w brzmieniu obowiązującym do końca 2006 r.

Rzeczpospolita