



Krzysztof Ziemski & Wspólnicy
Spółka Doradztwa Podatkowego
Spółka Akcyjna
z siedzibą w Poznaniu

Gazeta Prawna – dodatek Księgowość i płace, 15.11.2004

Tomasz Beger, Dyrektor Działu Doradztwa Podatkowego w Spółce Doradztwa Podatkowego Krzysztof Ziemski & Wspólnicy w Poznaniu.

Ulga odsetkowa w podatku dochodowym od osób fizycznych

Co to jest ulga odsetkowa i jakie daje prawa podatnikom?

– Od pierwszego stycznia 2002 r. podatnicy (osoby fizyczne) zyskali prawo do odliczania od podstawy opodatkowania wydatków na spłatę odsetek od kredytu (pożyczki) udzielonego podatnikowi na sfinansowanie inwestycji mającej na celu zaspokojenie tzw. własnych potrzeb mieszkaniowych. Prawo do odliczenia takich wydatków zostało jednak obwarowane licznymi, dodatkowymi obostrzeniami.

Jakie to obostrzenia?

– Otóż inwestycja musi być związana m.in. z: budową budynku mieszkalnego albo wniesieniem wkładu budowlanego lub mieszkaniowego do spółdzielni mieszkaniowej na nabycie prawa do nowo budowanego budynku mieszkalnego albo lokalu mieszkalnego w takim budynku, albo zakupem nowo wybudowanego budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego w takim budynku od gminy albo od osoby, która wybudowała ten budynek w wykonywaniu działalności gospodarczej, albo nadbudową lub rozbudową budynku na cele mieszkalne lub przebudową (przystosowaniem) budynku niemieszkalnego, jego części lub pomieszczenia niemieszkalnego na cele mieszkalne, w wyniku których powstanie samodzielne mieszkanie spełniające wymagania określone w przepisach prawa budowlanego.

Czy na tym warunki, jakie należy spełnić, się kończą?

– Niestety, nie. Kredyt (pożyczka) powinien zostać udzielony podatnikowi po 1 stycznia 2002 r. przez bank (lub podmiot działający na podstawie przepisów o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych). Z umowy kredytu (pożyczki) musi jasno wynikać, że dotyczy on jednej z inwestycji wymienionych powyżej. Inwestycja ta musi być związana z budynkami mieszkalnymi lub lokalami mieszkalnymi położonymi na terytorium Polski i przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ponadto inwestycja musi dotyczyć budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego, którego budowa została zakończona nie wcześniej niż w 2002 r. Ważne również jest to, że podatnik lub jego małżonek nie skorzystał wcześniej z tzw. dużej ulgi budowlanej.



Krzysztof Ziemski & Wspólnicy
Spółka Doradztwa Podatkowego
Spółka Akcyjna
z siedzibą w Poznaniu

Co podatnik może odliczyć i czy istnieją jakiś limity takiego odliczenia?

- Odliczeniu, od podstawy opodatkowania, podlegają wyłącznie odsetki naliczone za okres począwszy od 1 stycznia 2002 r. i zapłacone od tego dnia. Równocześnie odliczeniu podlegają odsetki jedynie od części kredytu. W 2004 r. odliczyć można odsetki od kwoty kredytu nieprzekraczającej 189 000 złotych.

Czy kredyt mieszkaniowy na zakup mieszkania na rynku wtórnym jest objęty ulgą odsetkową, tzn. czy można odliczyć od podatku część spłacanych odsetek od takiego kredytu, a jeśli tak, to jaką ich część?

- Biorąc pod uwagę przywołane powyżej warunki, należy stwierdzić, iż ustawodawca nie przewidział możliwości obniżenia podstawy opodatkowania o odsetki od kredytu przeznaczonego na zakup mieszkania na rynku wtórnym. Możliwe jest jedynie odliczenie odsetek od kredytu na zakup nowo wybudowanego budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego w takim budynku od gminy albo od osoby, która wybudowała ten budynek w wykonywaniu działalności gospodarczej (oczywiście przy równoczesnym spełnieniu warunków pozostałych).

Rozmawiała Ewa Matyszewska