



RZECZNIK PRAW OBYWATELSKICH

Warszawa, 28.05.2015

Irena Lipowicz

V.511.612.2014.JG/AB

**Pan
Mateusz Szczurek
Minister Finansów
Warszawa**

Na kanwie indywidualnej sprawy ujawniły się niekorzystne dla podatników następstwa nieuwzględnienia w katalogu wydatków na własne cele mieszkaniowe – określonym w art. 21 ust. 25 *ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych* (Dz. U. z 2012 r. poz. 361, ze zm.; zwanej dalej „*u.p.d.o.f.*”) – **kwot wniesionych do spółdzielni jako wkład mieszkaniowy w związku z nabyciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub na rzecz Towarzystwa Budownictwa Społecznego (dalej „*TBS*”) tytułem partycypacji w kosztach budowy realizowanej przez ten podmiot.** Uregulowane w art. 21 ust. 1 pkt 131, ust. 25 - 30 *u.p.d.o.f.* zwolnienie przedmiotowe nie stosuje się w przypadku poniesienia wymienionych wydatków.

Jako przykład negatywnych skutków funkcjonowania omawianego zwolnienia pragnę przedstawić Panu Ministrowi historię obywatelki, która nękana psychicznie i fizycznie przez współmałżonka sprzedała swoje mieszkanie i w związku ze stosunkowo niewielką kwotą pozostałą po transakcji – w tym na skutek uregulowania długów zaciągniętych przez męża - była zmuszona wynająć mieszkanie od *TBS*. Niestety, wobec niespełnienia ustawowych przesłanek do skorzystania ze zwolnienia podatkowego, powstała

zaległość w podatku dochodowym od osób fizycznych, której wnioskodawczyni nie jest w stanie uregulować.

Trudne sytuacje osobiste i finansowe, w których znaleźli się obywatele zgłaszający się do mnie o pomoc, wskazują, że zwolnienie przewidziane w art. 21 ust. 1 pkt 131 *u.p.d.o.f.* nie spełnia swojej społecznej funkcji. Osoby, które z jakiś przyczyn są zmuszone sprzedać dotychczasowe lokum i zamieszkać w lokalu wynajmowanym od *TBS* bądź nabyć spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkaniowego, pozostają w gorszej – zwłaszcza pod względem finansowym – sytuacji od osób, które po sprzedaży domu lub mieszkania mogą sobie pozwolić na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w sposób spełniający warunki zwolnienia. Paradoksalnie więc, trudna sytuacja finansowa, z której obywatele próbują znaleźć wyjście poprzez zmniejszenie swoich oczekiwań względem lokalu, w którym będą zamieszkiwali, zamiast ulec poprawie, staje się bardziej niekorzystna z uwagi na konieczność uregulowania podatku.

Stosowanie unormowań wspierających działania obywateli zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych znajduje umocowanie w art. 75 ust. 1 Konstytucji, zgodnie z którym władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania.

Względem społeczne przemawiają za tym, aby pomoc państwa było skierowane także do osób, którym sytuacja finansowa nie pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w sposób przewidziany w art. 21 ust. 1 pkt 131, ust. 25 - 30 *u.p.d.o.f.* Zawarcie umowy najmu z *TBS* z jednoczesną partycypacją w kosztach budowy lub nabycie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wymaga zaangażowania mniejszych środków finansowych, umożliwia zatem zaspokojenie we własnym zakresie potrzeb mieszkaniowych tym osobom, które potrzebują realnego wsparcia w dążeniu do realizacji tego celu. Jednocześnie zapobiega korzystaniu przez te osoby z zasobów mieszkań komunalnych. Argumentem przemawiającym za rozszerzeniem zwolnienia jest fakt, iż ponoszenie przez obywateli wydatków w związku z najmem lokalu mieszkalnego od *TBS* lub nabyciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu pozytywnie wpływa na rynek mieszkaniowy.

Rozszerzenie zakresu zwolnienia przyczyni się do realizacji jednego z celów, które legły u podstaw jego wprowadzenia. Ustawodawca oczekiwał, że powiązanie zwolnienia z poniesieniem wydatków na własne cele mieszkaniowe będzie miało pozytywny wpływ na rynek mieszkaniowy i zachęci obywateli do lokowania dochodu w nowe inwestycje mieszkaniowe (por.: uzasadnienie projektu ustawy *o zmianie u.p.d.o.f. oraz o zmianie niektórych innych ustaw*, druk Sejmu VI kadencji nr 1075, s. 19).

Pod względem prawnym, najem mieszkania od *TBS* – na skutek zmian obowiązujących od dnia 11 października 2011 r. – stopniowo upodabnia się do tytułów prawnych objętych zwolnieniem, gdyż dopuszczalne jest wyodrębnienie na własność lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach *TBS*, wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego. W praktyce pojawiają się problemy w skorzystaniu z tej możliwości, ale należy oczekiwać, iż zostaną one wyeliminowane w wyniku zmiany ustaw z 26 października 1995 r. *o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* (Dz. U. z 2013 r. poz. 255) i z 2 kwietnia 2009 r. *o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. Nr 65, poz. 545). Prace nad nowelizacją wskazanych aktów prawnych są w toku (zob. druk Sejmu z 12 listopada 2014 r. nr 3091).

Odpowiednia nowelizacja *u.p.d.o.f.* może także przyczynić się do ograniczenia wydatków państwa na pomoc społeczną oraz na prowadzenie postępowań egzekucyjnych wobec osób, które znalazły się w trudnej sytuacji finansowej i które nie mają żadnych perspektyw na jej poprawę, a przez to i realnych szans na spłatę zaległości podatkowych.

W tych okolicznościach, działając na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. *o Rzeczniku Praw Obywatelskich* (Dz. U. z 2014 r. poz. 1648), uprzejmie proszę Pana Ministra o zajęcie stanowiska w przedmiotowej sprawie oraz o rozważenie podjęcia prac legislacyjnych mających na celu odpowiednie rozszerzenie katalogu wydatków uprawniających do zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 i ust. 25 – 30 *u.p.d.o.f.*

Z poważaniem

Podpis na oryginale