

II. DUŻA ULGA BUDOWLANA

Warunki korzystania z tej ulgi zmieniały się na przestrzeni lat, zatem konieczne jest podzielenie jej na okresy.

LATA 1992-1996

Podstawa prawna **art. 26 ust. 1 pkt 5, ust. 2, ust. 3, ust. 4, ust. 6, ust. 7, ust. 8, ust. 9 updof** w brzmieniu obowiązującym w tamtych latach,
zmieniona przepisem art. 1 pkt 12 i pkt 15 i ust. 2 (prawa nabyte) ustawy z 21.11.1996 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 1996 r. Nr 137, poz. 638 ze zm.)

PRZEDMIOT ODLICZENIA

Odliczeniu - **od podstawy opodatkowania** (dochodu lub przychodu, możliwość odliczenia od przychodu opodatkowanego zryczałtowanym podatkiem dochodowym pojawiła się dopiero od 01.01.1994 r. art. 30 ust. 1 pkt 6 i ust. 4 updof)– **podlegała kwota wydatków podatnika przeznaczonych na:**

- a) zakup gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu pod budowę budynku mieszkalnego,
- b) budowę budynku mieszkalnego,
- c) wkład budowlany lub mieszkaniowy do spółdzielni mieszkaniowej, z wyjątkiem wkładu wynikającego z przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- d) zakup nowo wybudowanego budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego w takim budynku od gminy albo od osób, które wybudowały ten budynek w wykonywaniu działalności gospodarczej,
- e) nadbudowę i rozbudowę budynku na cele mieszkalne,
- f) przebudowę strychu, suszarni albo przystosowanie innego pomieszczenia na cele mieszkalne oraz wykończenie lokalu mieszkalnego w nowo wybudowanym budynku mieszkalnym, do dnia zasiedlenia tego lokalu,
- g) remont i modernizację budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego zajmowanego na podstawie tytułu prawnego.

Utrata prawa do ulgi wprowadzona do ustawy updof od 01.01.1994 r.

Jeżeli podatnik skorzystał z odliczenia od dochodu wydatków poniesionych na ww. cele, a następnie wycofał ze spółdzielni wniesiony wkład albo w całości zmienił przeznaczenie lokalu lub budynku z

mieszkalnego na użytkowy, do dochodów uzyskanych w roku podatkowym, w którym nastąpiło wycofanie wkładu lub zmiana przeznaczenia lokalu lub budynku, dolicza się kwoty uprzednio

odliczone z tego tytułu – **art. 26 ust. 10 updof** w brzmieniu obowiązującym od 1994 r.

Ponadto w przypadkach odliczenia od dochodu, w tym także w latach 1992 i 1993, wydatków poniesionych na zakup gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu, a następnie zbycia nabytego gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu, podatnik jest obowiązany wykazać i doliczyć odliczone kwoty od dochodów roku podatkowego, w którym zbycie gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu, wycofanie wkładu ze spółdzielni mieszkaniowej lub zmiana przeznaczenia budynku z mieszkalnego na użytkowy – **art. 45 ust. 3a updof** w brzmieniu obowiązującym od 01.01.1994 r.

Podatnik dolicza wcześniej odliczone kwoty w poz. „inne źródła” w zeznaniu PIT – 36.

PISMA MF W ZAKRESIE TEJ ULGI

Nadbudowa rozbudowa na cele mieszkaniowe

- **27.12.1994 r. PO 2/2-8010-02109/94** Odliczenie od dochodu wydatków poniesionych w roku podatkowym na cele mieszkaniowe (przeznaczonych na nadbudowę i rozbudowę budynku) – **lex 135**;

- **5.09.1996 r. PO 2/4-4737/96/01007** Możliwość stosowania ulg w związku z wydatkami na przebudowę budynku mieszkalnego - **lex 522**;

Wkład budowlany lub mieszkaniowy

- **11.10.1994 r. PO 2/10-8210-0582/94** Odliczenie od dochodu wkładu budowlanego lub mieszkaniowego wniesionego do spółdzielni mieszkaniowej przed objęciem przez podatnika lokalu lub budynku mieszkalnego - **lex 134**;

- **23.08.1995 r. PO 2/N-01165/95** Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu a podatkowa ulga mieszkaniowa - **lex 343**;

- **30.04.1996 r. PO 5/4-0962/96** Odliczenie od dochodu kredytów spłacanych przez członków spółdzielni mieszkaniowych. Możliwość odliczania od dochodu kredytów spłacanych przez członków spółdzielni w wysokości 1% lub 2% wartości rynkowej mieszkania - **lex 517**

- **10.09.1996 r. PO 2/10-6941-01374/96** Odliczenia z tytułu wkładów po przejęciu przez spółdzielnię mieszkaniową mieszkań zakładowych - **lex 559**;

- **13.12.1996 r. PO 2/10-8010-01866/96** Ulga z tytułu nabycia od spółdzielni mieszkaniowej gruntu pod budowę budynku mieszkalnego - **lex 561**.

Zakup budynku lub lokalu

- **28.10.1992 r. PO 7/1-804-01539/92** Odliczenia na zakup nowo wybudowanego budynku lub lokalu.

Przy ustalaniu podstawy obliczenia tego podatku m.in. odlicza się poniesione przez podatnika wydatki na cele mieszkaniowe na zakup budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego w takim budynku, ale wyłącznie od osób, które wybudowały ten budynek w ramach prowadzonej działalności gospodarczej - **lex 1617**;

- **4.10.1994 r. PO 2/10-8010-01732/94** Odliczenia na zakup nowo wybudowanego budynku lub lokalu.

Wśród rodzajów wydatków na cele mieszkaniowe podatnika, które podlegają odliczeniu od dochodu są m.in. wydatki przeznaczone na zakup budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego w takim budynku od osób, które wybudowały ten budynek w ramach prowadzonej działalności gospodarczej - **lex 1616**;

- **12.10.1994 r. PO 2/10-8010-01911/94** Odliczenie od dochodu kwoty wydatkowanej na zakup lokalu mieszkalnego w nowo wybudowanym przez gminę budynku. Kwota wydatkowana na zakup lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym, wybudowanym przez gminę, może być odliczona od dochodu na podstawie art. 26 ust. 1 pkt 5 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, pod warunkiem, iż nabyty lokal mieszkalny znajduje się w budynku nowo wybudowanym – **lex136**.

Zakup gruntu

- **22.06.1992 r. PO 2/8-8210-335/92** Wydatki na zakup gruntu lub prawa wieczystego użytkowania - art. 26 ust. 1 pkt 5 lit. a) - **lex 1325**.

UWAGA

Ustawą z dnia 21.11.1996 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U.

Nr 137, poz. 638) zmieniono zasady odliczenia wydatków z tytułu tej ulgi.

Podatnicy, którzy w latach 1992-1996 nabyli prawo do odliczenia od dochodu wydatków poniesionych na ww. cele, a wydatki te nie znalazły pokrycia w dochodzie za te lata, mieli prawo do odliczania tych wydatków na dotychczasowych zasadach. Tzw. **prawa nabyte art. 2 ust. 4** tej ustawy.

Podatnikom, którzy w latach 1992-1996 nabyli prawo do odliczania od dochodu wydatków poniesionych na :

- budowę budynku mieszkalnego,
- nadbudowę i rozbudowę budynku na cele mieszkalne,
- przebudowę strychu, suszarni albo przystosowanie innego pomieszczenia na cele mieszkalne, oraz wykończenie lokalu mieszkalnego w nowo wybudowanym budynku mieszkalnym, do dnia zasiedlenia tego lokalu i **po dniu 01.01.1997 r. dokonywali dalszych wydatków na te cele, przysługiwało prawo do odliczania tych wydatków od dochodu na zasadach stosowanych przed 01.01.1997 r. – art. 2**

ust. 4a tej ustawy.

Pozostali podatnicy, którzy w latach 1992-1996 nabyli prawa do ulgi z tytułu wydatków poniesionych na:

- zakup gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu pod budowę budynku mieszkalnego,
- wkład budowlany lub mieszkaniowy do spółdzielni mieszkaniowej, z wyjątkiem wkładu wynikającego z przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- zakup nowo wybudowanego budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego w takim budynku od gminy albo od osoby, która wybudowała ten budynek w wykonywaniu działalności gospodarczej,
- remont i modernizację budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego zajmowanego na podstawie tytułu prawnego i po dniu 01.01.1997r. dokonywali dalszych wydatków na te cele, utracili prawo do dalszego odliczania tych wydatków od dochodu, natomiast **mogli odliczać 19% poniesionych od 01.01.1997 r. wydatków od podatku zgodnie z wprowadzonym do ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych art. 27a ust. 1 pkt 1.**

LATA 1997- 2001

– **art. 27a ust. 1 pkt 1**, ust. 2, ust. 3 pkt 1 lit. a), pkt 2, pkt 3, ust. 4, ust. 5, ust. 5a, ust. 6 pkt 1, ust. 7, ust. 8, ust. 13, ust. 15, ust. 17 , art. 45 ust. 3a pkt 1 i 2 **w brzmieniu obowiązującym w tych latach .**

Ulga zlikwidowana z dniem 01.01.2002 r. ustawą z 21.11.2001 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. Nr 134, poz. 1509) wydatki podlegające odliczeniu, to te ponoszone do końca 2004 r.

Podstawa prawna dokonywania odliczeń na zasadzie praw nabytych – **art. 3, 4, 5 i 8** (art. 8 dotyczy ulgi remontowo–modernizacyjnej za okres do 31.12.2002 r. dokonywanej na podstawie updog w brzmieniu obowiązującym do 31.12.2001r.) oraz art. 9 (dotyczy odliczeń na podstawie uzpdof) **ustawy zmieniającej, utrata prawa do ulgi – art. 6** tej ustawy.

PRZEDMIOT ODLICZENIA

Odliczeniu od podatku (lub zryczałtowanego podatku na podstawie uzpdof) podlegały wydatki poniesione na:

CEL

- a) zakup gruntu lub odpłatne przeniesienie prawa wieczystego użytkowania gruntu pod budowę budynku mieszkalnego,
- b) budowę budynku mieszkalnego,

- c) wkład budowlany lub mieszkaniowy do spółdzielni mieszkaniowej; w razie przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, za wydatki poniesione na wkład budowlany uznaje się wydatki stanowiące nadwyżkę ponad kwotę wkładu mieszkaniowego zaliczonego przez spółdzielnię na wkład budowlany,
- d) zakup nowo wybudowanego budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego w takim budynku od gminy albo od osoby, która wybudowała ten budynek w wykonywaniu działalności gospodarczej,
- e) nadbudowę lub rozbudowę budynku na cele mieszkalne,
- f) przebudowę strychu, suszarni albo przystosowanie innego pomieszczenia na cele mieszkalne oraz wykończenie lokalu mieszkalnego w nowo wybudowanym budynku mieszkalnym, do dnia zasiedlenia tego lokalu,
- g) remont i modernizację budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego zajmowanego na podstawie tytułu prawnego oraz wpłaty na wyodrębniony fundusz remontowy (od 1.01.2001 r. – w wyniku zmian dokonanych ustawą z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. nr 4, poz. 27) ulga objęto także wpłaty na fundusz remontowy spółdzielni mieszkaniowej) wspólnoty mieszkaniowej, utworzonej na podstawie odrębnych przepisów.

LIMIT

Ogólny limit z tytułu wydatków mieszkaniowych ustalano na podstawie kwoty stanowiącej iloczyn 70 m kw. powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ustalonego do celów obliczenia premii gwarancyjnej od wkładów na oszczędnościowych książeczkach mieszkaniowych za III kwartał roku poprzedzającego rok podatkowy;

- 1997 r. – 81.900 zł,
- 2000 r. – 154.000 zł,
- 2003 r. – 189.000 zł,
- 1998 r. – 101.500 zł,
- 2001 r. – 161.000 zł,
- 1999 r. - 133.000 zł,
- 2002 r. – 189.000 zł.

Podatnik mógł odliczać:

- **19% wydatków z tytułu wydatków określonych w lit. b)-f)**, maksymalna kwota ulgi w poszczególnych latach 1997- 15.561 zł,
- 1998 – 19.285 zł,
- 1999 – 25.270 zł,
- 2000 – 29.260 zł,
- 2001 –30.950 zł,

2002 i następne – 35.910 zł.

- z tytułu zakupu gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu 19% wydatkowanej kwoty, nie wyżej jednak niż 19% kwoty stanowiącej iloczyn powierzchni 350 m kw. i ceny 1m kw. gruntu lub określonej w umowie wartości odpłatnie przenieszonego prawa wieczystego użytkowania gruntu,

- z tytułu ulgi remontowo – modernizacyjnej – 19% poniesionych wydatków, jednak nie więcej niż 3% ogólnego limitu, jeżeli wydatki dotyczyły budynków mieszkalnych lub wpłat na wyodrębniony fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej

tj. 1997- 2.457 zł,

1998 – 3.045 zł,

1999 – 3.990 zł,

2000 – 4.620 zł,

2001 – 4.830 zł,

2002 i następne - 5.670 zł;

2,5% ogólnego limitu, jeżeli wydatki dotyczyły lokali mieszkalnych tj.

1997r. 2.047,5 zł,

1998 – 2.537,5 zł,

1999 – 3.325 zł,

2000 – 3.850 zł,

2001 – 4.025 zł,

2002 i następne – 4.725 zł.

Jeżeli podatnik, dokonując remontu lub modernizacji, poniósł wydatki na remont lub modernizację instalacji gazowej, urządzeń eksplozymetrycznych lub urządzeń gazowych i przekroczył w związku z tym limit odliczeń, wysokość odliczeń podwyższało się o 0,5 % ogólnego limitu tj.

1997 – 409,5 zł,

1998 – 507,5 zł ,

1999 – 665 zł ,

2000 – 770 zł,

2001 – 805 zł,

2002 i następne – 945 zł.

Rodzaj wydatków remontowo – modernizacyjnych został wyszczególniony w wykazie określonym przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w rozporządzeniu z dnia 21.12.1996 r. w sprawie określenia rodzajów wydatków na remont i modernizację budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego, o które zmniejsza się podatek dochodowy (Dz.U. z 1996 r. Nr 156, poz. 788).

LIMIT MINIMALNY Możliwość skorzystania z ulgi remontowej uzależniona była od poniesienia pewnych minimalnych wydatków – mogło być dokonane w roku podatkowym, w którym suma wydatków poniesionych przez podatnika od początku każdego okresu 3-letniego wynosi co najmniej 0,3% ogólnego limitu tj.

1997- 245,7 zł,

1998 – 304,5 zł,

1999 – 399 zł,

2000 – 462 zł,

2001 – 483 zł,

2002 i następane – 567 zł (kwoty powyższe były kwotami wydatków podatnika, a nie kwotą odliczeń).

Przy dokonywaniu odliczeń należy pamiętać, że:

1) limit przysługiwał łącznie małżonkom, z wyjątkiem małżonków, w stosunku do których orzeczono separację. Jeżeli małżonkowie:

a) podlegali odrębnemu opodatkowaniu – odliczeń dokonywało się zgodnie z wnioskami zawartymi w zeznaniach rocznych bądź od podatku każdego z małżonków w proporcji wskazanej we wniosku, bądź od podatku jednego z małżonków (wybór w tym zakresie należy do małżonków),

b) przed zawarciem związku małżeńskiego, w okresie obowiązywania ustawy, korzystali z odliczeń od podatku na cele mieszkaniowe, o kwotę dokonanych odliczeń zmniejszało się kwoty odliczeń przysługujące małżonkom po zawarciu związku małżeńskiego,

c) w czasie trwania związku małżeńskiego lub przed orzeczeniem separacji korzystali, w okresie obowiązywania ustawy, z odliczeń od podatku na cele mieszkaniowe, a następnie związek małżeński ustał lub orzeczono separację – przysługująca każdemu z nich kwota odliczenia po ustaniu tego związku lub orzeczeniu separacji podlega zmniejszeniu o kwotę odliczeń dokonanych w czasie trwania małżeństwa lub przed orzeczeniem separacji:

- w wysokości 50% dokonanych odliczeń – jeżeli małżonkowie opodatkowani byli łącznie,
- w wysokości odliczenia dokonanego przez każdego z nich – jeżeli w okresie trwania małżeństwa podlegali odrębnemu opodatkowaniu;

2) wydatki, nie mogące być odliczone od podatku za dany rok podatkowy, podlegały odliczeniu od podatków należnych w następnych latach, aż do całkowitego ich odliczenia w granicach przysługującego podatnikowi limitu,

3) wysokość wydatków ustalało się na podstawie faktur wystawionych wyłącznie przez podatnika podatku od towarów i usług nie korzystającego ze zwolnienia od tego podatku albo dowodu odprawy celnej, a w przypadku wpłat na wyodrębniony fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej – na podstawie dowodu wpłaty,

4) odliczeniu podlegały tylko te wydatki, które:

- a) dotyczyły budynków mieszkalnych znajdujących się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,
- b) nie zostały zaliczone do kosztów uzyskania przychodów,
- c) nie zostały zwrócone podatnikowi w jakiegokolwiek formie,
- d) nie zostały odliczone od ryczału od przychodów ewidencjonowanych.

UTRATA PRAWA DO ULGI następuje w przypadku:

- wycofania ze spółdzielni mieszkaniowej wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, wniesionego od 1 stycznia 1992 r. (**uwaga!** wycofanie wkładu ma miejsce jedynie do czasu przydzielenia mieszkania lub zamieszkania członka w przydzielonym lokalu, po tym okresie natomiast może nastąpić zwrot wniesionych wkładów, który jest obojętny podatkowo (pismo MF z 23.08.1995 r. Nr PO 2/N-01165/95 **lex 343**)),
- całkowitej zmiany przeznaczenia lokalu lub budynku z mieszkalnego na użytkowy,
- otrzymania zwrotu uprzednio odliczonych wydatków, z wyjątkiem gdy zwrócone kwoty zostały zaliczone do przychodów podlegających opodatkowaniu,
- zbycia gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu (także w formie darowizny).

Podatnicy są wówczas obowiązani doliczyć do podatku kwoty uprzednio odliczone z tytułu wydatków

poniesionych na własne cele mieszkaniowe. Kwoty, które podatnicy mają obowiązek **doliczyć do podatku** należy wykazać w:

- poz. 96 zeznania PIT-28,
- poz. 170 zeznania PIT-36,
- poz. 47 zeznania PIT 36L,
- poz. 106 zeznania PIT- 37.

PISMA MF W ZAKRESIE TEJ ULGI

- **12.06.2002** r. brak sygnatury dokumentowanie wydatków dla celów tzw. dużej ulgi mieszkaniowej – **lex 3079**,
- **30.07.2002** r. **PB5/MC-033-163-1-265/02** – Utrata prawa do ulgi – **lex 3086**,
- **21.11.2005** r. **PB5/MC-066-88-1171/05** utrata prawa do ulgi mieszkaniowej – **lex 5279**.

Budowa budynku mieszkalnego

- **14.03.1997** r. **PO 5/JZ-178/042/97** Odliczenia na budowę budynku mieszkalnego. Otrzymanie przez podatnika lub jego małżonka, kredytu bankowego lub pożyczki z zakładu pracy na cele

mieszkaniowe, powodowało że podlegające odliczeniu od dochodu kwoty wydatkowane na ww. cele zmniejszało się o kwotę wydatków pokrytych kredytem lub pożyczką **lex – 1615**.

Wkład budowlany lub mieszkaniowy

- **10.03.2000 r. PB5/IMD-0209-525/00** Odliczanie od podatku wydatków poniesionych na spłatę wkładu budowlanego lub mieszkaniowego - **lex 955**.

Zakup budynku lub lokalu

- **25.07.1997 r. PO 2/JML-5086-0815/97** Ulgi mieszkaniowe w związku z ponoszeniem wydatków w formie zaliczek lub przedpłat. Pismo określa zasady stosowania odliczeń w podatku dochodowym od osób fizycznych z tytułu poniesienia wydatków na cele mieszkaniowe w sytuacjach, gdy podatnik nabywa w systemie zaliczkowym (przedpłat) lokal lub budynek mieszkalny od: osoby zajmującej się budową budynków mieszkalnych, gminy lub spółdzielni budującej domy w celu przeniesienia na rzecz członków własności znajdujących się w nich lokali mieszkalnych - **lex 678**,

- **18.12.2001 r. PB5/RB-033-149-1775/01** Dokumentowanie zaliczek na kupno lokalu – **lex 2241**,

- **11.03.2005 r. PB5/KD-033-18-233/05** Odliczenia od podatku wydatków poniesionych na własne potrzeby mieszkaniowe. Darowizna praw wynikających z zawartych z deweloperem umów, dotyczących budowy i sprzedaży lokalu mieszkalnego (roszczenia o wybudowanie i przeniesienie własności lokalu lub jego części) wraz z kwotami wpłaconymi na poczet budowy i ceny sprzedaży lokalu, nie powoduje utraty prawa do kontynuowania tzw. dużej ulgi budowlanej - **lex 4033**,

- **30.08.2006 r. DD/PB5/IK-033-60-893/05** Zwolnienie od podatku preferencyjnego nabycia budynku mieszkalnego wraz z gruntem i pomieszczeniami przynależnymi do budynku. Jeżeli preferencyjne nabycie budynku mieszkalnego korzysta ze zwolnienia od pdof, to zwolnienie dotyczy także nabywanego razem z tym budynkiem gruntu - **lex 6177**.

Zakup gruntu

- **14.01.1997 r. brak sygnatury** wyjaśnienie MF w sprawie stosowania ulgi w podatku dochodowym od osób fizycznych z tytułu zakupu gruntów. Transakcja zbycia gruntu lub prawa wieczystego użytkowania

gruntu, przy nabyciu którego podatnik korzystał z ulgi w podatku dochodowym, nie wywołuje założeń

przez podatnika skutków w zakresie ulg w podatku dochodowym od osób fizycznych, natomiast wiąże

się dla podatnika z dodatkowymi obciążeniami – **lex 562**.

PYTANIA POJAWIAJĄCE SIĘ NA INFOLINII

1. Czy niewykorzystana ulga budowlana (która nie znalazła pokrycia w podatku) po zmarłej

matce, może być wykorzystana przez córkę?

Nie. Duża ulga budowlana jest ulgą o charakterze podmiotowym i przysługuje podatnikowi, który poniósł te wydatki. Z tego też względu prawo do ww. ulgi podatkowej nie podlega dziedziczeniu przez spadkobierców podatnika. Odliczeń może dokonać wyłącznie osoba, która poniosła wydatki oraz jej małżonek (**SIP 183308**).

W sytuacji śmierci jednego z małżonków, tę część ulgi, która nie znalazła pokrycia w podatku małżonków za lata ubiegłe, może odliczyć drugi z małżonków. Odliczeń tych drugi z małżonków dokonuje stosownie do postanowień art. 27 a ust. 15 updof, w brzmieniu obowiązującym w 2001 r., zgodnie z którym kwota odliczeń od podatku, przekraczająca kwotę podatku obliczonego zgodnie z art. 27 podlega odliczeniu od podatku obliczonego za lata następne, aż do całkowitego jej odliczenia. W konsekwencji żyjący małżonek ma prawo do jej odliczenia w składanym zeznaniu podatkowym.

2. Czy w sytuacji, gdy podatnik korzystał z odliczeń z tytułu budowy budynku mieszkalnousługowego w ramach ulgi budowlanej, a następnie zamierza wynajmować część mieszkalną budynku, powstaną konsekwencje w podatku dochodowym od osób fizycznych?

Nie. Aby skorzystać z ulgi budowlanej wydatki muszą być poniesione na własne potrzeby mieszkaniowe podatnika, nie zaś potrzeby mieszkaniowe innych osób. W sytuacji gdyby budynek wznoszony był z zamiarem jego wynajmowania, ulga by nie przysługiwała, ponieważ nie zostałby spełniony warunek zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych.

W sytuacji, gdy część mieszkalna domu będzie wynajmowana na pewien określony czas na cele mieszkalne, nie zaistnieje konieczność doliczenia do przychodu (dochodu) lub podatku kwot uprzednio odliczonych. Jednak w sytuacji, gdy część mieszkalna budynku wynajmowana będzie w całości na cele działalności gospodarczej, a nastąpi zmiana przeznaczenia tej części budynku na użytkową, wówczas zgodnie z dyspozycją zawartą w treści art. 27 a ust. 13 pkt 2 updof w brzmieniu obowiązującym przed 1 stycznia 2002 r. w zeznaniu podatkowym za rok, w którym nastąpiła zmiana przeznaczenia budynku należy dokonać stosownych doliczeń kwot uprzednio odliczonych (**SIP 174199**).

3. Czy przekazując synowi dom aktem notarialnym w formie darowizny podatnik traci prawo do dużej ulgi budowlanej?

Nie. Przekazując synowi dom aktem notarialnym w formie darowizny zachowane zostaną prawa nabyte i wykorzystane przez podatnika w części dokonanych odliczeń z tytułu wydatków poniesionych na budowę budynku mieszkalnego.

Natomiast jeżeli z tytułu nabycia gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu pod budowę budynku mieszkalnego podatnik dokonał odliczeń **od podatku** z tytułu wydatków na jego zakup i grunt ten lub prawo wieczystego użytkowania tego gruntu daruje synowi, to będzie obowiązany do

wykazania i doliczenia kwoty uprzednio odliczonej od podatku z tego tytułu, do podatku należnego za rok w którym dokonano darowizny.

Jeżeli z tytułu poniesienia wydatków na nabycie gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu pod budowę budynku mieszkalnego odliczenia dokonano **od dochodu**, to w takim wypadku, przepisy prawa podatkowego nie obligują do wykazania i doliczenia do dochodu kwot uprzednio odliczonych z tego tytułu, w wypadku jego zbycia – w tym w drodze darowizny na rzecz syna (**SIP 164216**).

4. Czy w przypadku gdy podatnik wraz z współmałżonkiem w latach poprzednich korzystał z ulgi budowlanej oraz na zakup gruntu i budowę budynku mieszkalnego w ramach odliczenia od podatku, a następnie dokonał sprzedaży nieruchomości musi dokonać zwrotu ulgi?

Odp. Art. 27a ust. 13 updof zawiera zamknięty katalog zdarzeń powodujących obowiązek doliczania do dochodu lub podatku uprzednio odliczonych kwot. Wśród sytuacji skutkujących utratą prawa do ulgi budowlanej nie wymieniono sprzedaży budynku mieszkalnego, z tytułu budowy którego podatnik skorzystał z odliczeń. W związku z tym wykorzystana ulga mieszkaniowa z tytułu wydatków poniesionych na budowę budynku mieszkalnego nie będzie podlegała zwrotowi.

Natomiast w kwestii zwrotu wykorzystanej ulgi z tytułu zakupu gruntu pod budowę budynku mieszkalnego zastosowanie ma art. 6 ust. 2 ww. ustawy nowelizacyjnej z dnia 21 listopada 2001 r. Zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, przepis art. 45 ust. 3a ustawy w brzmieniu obowiązującym przed dniem 1 stycznia 2002 r. ma zastosowanie do podatników, którzy przed dniem 1 stycznia 2002 r. odliczyli od podatku wydatki poniesione na zakup gruntu lub odpłatne przeniesienie prawa wieczystego użytkowania gruntu, a następnie po dniu 1 stycznia 2002 r. zbyli ten grunt lub to prawo.

Art. 45 ust. 3a updof w brzmieniu obowiązującym przed 1 stycznia 2002 r. stanowił, iż w przypadku odliczenia od podatku wydatków poniesionych na zakup gruntu lub odpłatne przeniesienie prawa wieczystego użytkowania gruntu, a następnie zbycia tego gruntu lub prawa, podatnik jest obowiązany wykazać i doliczyć kwoty uprzednio odliczone od podatku należnego za rok podatkowy, w którym wystąpiły te okoliczności.

Ponieważ ulga polegała na odliczeniu **od podatku** wydatków na zakup gruntu, to sprzedaż gruntu powoduje, iż podatnik wraz z małżonkiem jest obowiązany do zwrotu tej ulgi poprzez wykazanie i doliczenie kwoty uprzednio odliczonej z tytułu zakupu gruntu do podatku należnego za rok podatkowy, w którym nastąpi zbycie tego gruntu (**SIP 172673**).