

PIT

Wyprowadzka z TBS niekorzystna podatkowo.

Osoba, która po rezygnacji z mieszkania otrzymała kwotę wyższą niż wpłacona, musi odprowadzić daninę od nadwyżki. •C5

Wyprowadzka z TBS niekorzystna podatkowo

PIT | Osoba, która po rezygnacji z mieszkania otrzymała kwotę wyższą niż wpłacona, musi odprowadzić daninę od nadwyżki.

PRZEMYSŁAW WOJTASIK

Najemcy rozwiązujący umowę z towarzystwem budownictwa społecznego mogą być niemilo zaskoczeni skutkami podatkowymi. Nie dość, że kwota waloryzacji opłaty partycypacyjnej w lokalu jest ich podatkowym przychodem, to jeszcze nie mogą skorzystać ze zwolnienia.

Przypomnijmy, że towarzystwa budownictwa społecznego podpisują z najemcami umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy mieszkań. Wpłacane kwoty nie mogą przekroczyć 30 proc. tych kosztów. Po rozwiązaniu umowy wkład jest zwracany. Kwota zwrotu odpowiada aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu i z reguły jest wyższa od wpłaty.

Danina od kwoty waloryzacji

Fiskus nie ma wątpliwości, że nadwyżka powinna być opodatkowana. Potwierdzają to sądy.

Jeśli kwota zwrotu jest wyższa od wpłaconej, najemca uzyskuje korzyść majątkową – czytamy w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administra-

cyjnego w Gdańsku (sygn. I SA/Gd 1027/12). Należy ją zakwalifikować do tzw. przychodów z innych źródeł.

Podobnie było w sprawie rozpatrywanej przez WSA we Wrocławiu (sygn. I SA/Wr 1146/11). Sąd podkreślił, że po wypłacie zwrotu TBS musi wykazać nadwyżkę w informacji PIT-8C, którą przesyła fiskusowi i byłemu najemcy. Ten musi ją wpisać do swojego zeznania rocznego i opodatkować.

Nie partycypacja, ale kaucja

– Unikać podatku można by wtedy, gdyby wpłacona do TBS kwota przybrała charakter kaucji – mówi Jan Czerwiński, radca prawny w kancelarii Domański Zakrzewski Palinka. – Stanowiłaby więc zabezpieczenie należności związanych z wykonaniem umowy.

Zgadza się z tym Izabela Andrzejewska-Czernek, radca prawny w kancelarii **GWWTAX**. Dodaje, że towarzystwa często umawiają się od razu z najemcami na pobór takiej kaucji. A fiskus akceptuje, że jej zwrot jest neutralny podatkowo, nawet wtedy, gdy została zwaloryzowana i jest wyższa od pierwotnej kwoty.

243 78 tys. mieszkań

wybudowały towarzystwa budownictwa społecznego do końca 2012 r.

tyle jest TBS (stan na koniec lutego 2013 r.)

Potwierdza to np. interpretacja Izby Skarbowej w Łodzi (nr IPTPB1/415-556/12-4/ASZ). Stwierdzono w niej, że waloryzacja pełni funkcję odszkodowania urealnijającego wartość nabywczej pieniędzy, który najemca wpłaca wynajmującemu tytułem zabezpieczenia wykonania zobowiązania.

– Warto zauważyć, że podobnie jak kaucja, także kwota partycypacyjna jest zasadniczo zwrotna – mówi Jan Czerwiński. – Nieokreślenie definitywnego charakteru wpłaty na rzecz TBS może wskazywać, że jej zwrot także w zwaloryzowanej części nie stanowi przychodu podatkowego dla byłego najemcy. Obawiam się jednak, że fiskus nie odpuści w

sprawie opodatkowania nadwyżki.

To nie koniec niepokojących wiadomości dla osób wycofujących się z TBS.

– Nic im nie da przeznaczenie pieniędzy na cele mieszkaniowe – mówi Izabela Andrzejewska-Czernek. – Zwolnienie z PIT dotyczy bowiem tylko przychodów ze sprzedaży nieruchomości. W sytuacji rozwiązania umowy z towarzystwem budownictwa społecznego nie dochodzi do sprzedaży (ani innej formy odpłatnego zbycia) mieszkania, nie byliśmy bowiem jego właścicielem. ■

@ masz pytanie, wyślij e-mail do autora

p.wojtasik@rp.pl