

Po 10 latach nie trzeba zwracać ulgi

Problem, który rozstrzygnęła Izba Podatkowa, przedstawia Gazeta Prawna:



W 1992 roku podatnik

kupił działkę budowlaną z jedną istniejącą ścianą do adaptacji, natomiast w 1996 roku uzyskał pozwolenie na budowę budynku plombowego mieszkalno-użytkowego na tej działce. Podatnik budowę prowadził jako osoba fizyczna - nie w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. W latach 1997-2002 korzystał on z ulgi budowlanej przysługującej na budowę budynku wielorodzinnego pod wynajem. Obecnie zamierza sprzedać nieruchomość z inwestycją w stanie nieukończonym i nieoddaną do użytkowania. Jak należy potraktować ulgę budowlaną, z której podatnik korzystał w latach 1997-2002?

Zgodnie z art. 26 ust. 1 pkt 8 ustawy z 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz.U. z 2000 r. nr 14, poz. 176 z późn. zm.), w brzmieniu obowiązującym do 31 grudnia 2000 r., podatnikom przysługiwała ulga polegająca na odliczeniu od dochodu wydatków poniesionych w roku podatkowym na budowę własnego lub stanowiącego współwłasność budynku mieszkalnego wielorodzinnego, z przeznaczeniem znajdujących się w nim co najmniej pięciu lokali mieszkalnych na wynajem, oraz wydatków na zakup działki pod budowę tego budynku.

W omawianym przypadku - czytamy w Gazecie Prawnej - podatnik nabył działkę w 1992 roku, pozwolenie na budowę budynku na wynajem uzyskał w 1996 roku, natomiast w latach 1997-2002 korzystał z ulgi budowlanej przysługującej na budowę budynku wielorodzinnego pod wynajem. W konsekwencji podatnik nie będzie zobowiązany do zwrotu ulgi z tytułu budowy budynku wielorodzinnego w postaci obowiązku doliczenia wydatków uprzednio odliczonych, ponieważ sprzedaż nieruchomości z nieukończoną budową nastąpi po upływie dziesięciu lat od jej nabycia, tj. licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie nieruchomości gruntowej. Podatnik nie będzie miał również obowiązku opodatkowania przychodu uzyskanego z odpłatnego zbycia przedmiotowej nieruchomości, gdyż minęło dziesięć lat od jej nabycia, tj. licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie nieruchomości gruntowej.