

Czym są wydatki na cele mieszkaniowe?

Poniedziałek, 29 kwiecień 2019, 09:05, autor: Fakturowo.pl



Wydatkami na cele mieszkaniowe są wydatki, które zwalniają sprzedawcę nieruchomości z obowiązku zapłaty podatku dochodowego od osób fizycznych. Wielu właścicieli lokali ma jednak problem z interpretacją przepisów, dlatego wyjaśniamy, które z nich można uznać za wydatki na cele mieszkaniowe. Od 1 stycznia 2019 roku obowiązują zmiany dotyczące warunków korzystania z ulgi mieszkaniowej. Dotychczas obowiązujący okres 2 lat na skorzystanie z tego przywileju został wydłużony do 3 lat. Dodatkowo doprecyzowane zostały zapisy dotyczące tego w jakim czasie powinno zostać nabyte prawo własności lub określone prawo majątkowe, tak by wydatki mogły być uwzględnione w uldze mieszkaniowej. Ponadto zgodnie z nowelizacją wydatki przeznaczone na remont lokalu, zanim jeszcze nieruchomość stanie się własnością podatnika, również mogą być zaliczone do wydatków na własne cele mieszkaniowe.

Wydatki na cele mieszkaniowe

Po nowelizacji ustawy do wydatków na cele mieszkaniowe należy zaliczyć:

- nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku oraz nabycie lokalu mieszkalnego, który jest odrębną nieruchomością lub udziału w takim lokalu, jak również nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem;
- nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie;
- nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego lub udziału w takim gruncie, nabycie prawa użytkowania wieczystego takiego gruntu lub udziału w takim prawie oraz nabycie innego gruntu lub udziału w gruncie, prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, jeżeli w terminie określonym w ustawie, stanie się on gruntem pod budowę budynku mieszkalnego.

W każdym z tych przypadków nabycie powinno nastąpić przed upływem 3 lat. Co ważne wydatkami na cele mieszkaniowe mogą być też wydatki przeznaczone na spłatę kredytu z odsetkami.

Udokumentowanie wydatków na cele mieszkaniowe

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie określa ściśle sposobu dokumentowania poniesionych wydatków. W przypadku korzystania z takiej ulgi, dokumentami ważnymi i akceptowanymi przez organ podatkowy mogą być m.in. rachunki, faktury VAT, paragony, umowy, akt notarialny, dowody potwierdzające spłatę kredytu, bądź też inne dokumenty, które ten fakt mogą w sposób wiarygodny potwierdzić.

Zbycie bez podatku

Sprzedaż nieruchomości lub praw majątkowych przed upływem 5 lat od zakupu, zobowiązuje podatnika do zapłacenia 19% podatku dochodowego od wartości sprzedaży. Jednak dochody ze sprzedaży są wolne od podatku w wysokości, która odpowiada wydatkom poniesionym na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości czy praw majątkowych. Aby dochód był zwolniony z podatku pieniądze trzeba przeznaczyć na własne cele mieszkaniowe w terminie trzech lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym miała miejsce sprzedaż.