Zawartość dokumentu.

194958/K
ULGA ODSETKOWA - ROCZNE ROZLICZENIE PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB FIZYCZNYCH ZA 2020 R.

ULGA ODSETKOWA

UWAGA!
Broszura dotyczy zeznań rocznych składanych za 2020 r.

Podatnik podlegający w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu (polski rezydent podatkowy), który między 1 stycznia 2002 r. a 31 grudnia 2006 r. zaciągnął kredyt na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych, może (przy spełnieniu odpowiednich warunków) odliczyć od dochodu (przychodu) zapłacone w danym roku podatkowym odsetki od takiego kredytu (na zasadzie tzw. praw nabytych).

ZAKRES PRZEDMIOTOWY ULGI ODSETKOWEJ

W ramach ulgi odliczeniu podlegają faktycznie poniesione wydatki na spłatę odsetek od:

1. kredytu (pożyczki) udzielonego w latach 2002-2006 na sfinansowanie inwestycji mającej na celu zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych związanej z:

   a) budową budynku mieszkalnego albo

   b) wniesieniem wkładu budowlanego lub mieszkaniowego do spółdzielni mieszkaniowej na nabycie prawa do nowo budowanego budynku mieszkalnego albo lokalu mieszkalnego w takim budynku, albo

   c) zakupem nowo wybudowanego budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego w takim budynku od gminy albo od osoby, która wybudowała ten budynek w ramach wykonywania działalności gospodarczej, albo

   d) nadbudową lub rozbudową budynku na cele mieszkalne lub przebudową (przystosowaniem) budynku niemieszkalnego, jego części lub pomieszczenia niemieszkalnego na cele mieszkalne, w wyniku których powstanie samodzielne mieszkanie spełniające wymagania określone w przepisach prawa budowlanego
   - zwanego dalej "kredytem mieszkaniowym",

2. kredytu (pożyczki) zaciągniętego na spłatę kredytu mieszkaniowego[1],

3. każdego kolejnego kredytu (pożyczki) zaciągniętego na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w pkt 1 i 2[2]

- do upływu terminu spłaty określonego w umowie o kredyt mieszkaniowy zawartej przed 1 stycznia 2007 r., nie dłużej niż do 31 grudnia 2027 r.

Jeżeli w umowie kredytowej określono w złotych równowartość kredytu przyznanego w walucie, to dla celów określenia limitu odliczenia wartość tego kredytu przyjmujemy w takiej wysokości, jaka wynika z umowy kredytowej. Taką kwotę należy przyjąć nawet w sytuacji, gdy kredyt jest wypłacany w transzach. Jeżeli natomiast nie określono w złotych równowartości kredytu, to kredyt należy przeliczyć na złote wg średniego kursu NBP z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień wypłaty, a jeżeli wypłaty dokonywane są w transzach – według średniego kursu NBP z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dni wypłat poszczególnych transz.

Odliczeniu nie podlegają odsetki od kredytów:

a) udzielanych ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego towarzystwom budownictwa społecznego oraz spółdzielniom mieszkaniowym na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę mieszkań na wynajem oraz udostępniania lokalu mieszkalnego na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie przepisów o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;

b) udzielanych przez kasy mieszkaniowe na zasadach określonych w przepisach o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;

c) udzielanych na usuwanie skutków powodzi na zasadach określonych w przepisach o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych na usuwanie skutków powodzi;

d) objętych wykupem odsetek ze środków z budżetu państwa na zasadach określonych w przepisach o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych;

e) wykorzystywanych na nabycie gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu w związku z inwestycjami mającymi na celu zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych;

f) zaciągniętych na zasadach określonych w ustawie z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 90 – art. 9 ust. 2 ustawy zmieniającej z dnia 16 listopada 2006 r. (Dz.U. Nr 217, poz. 1588)).

WARUNKI UPRAWNIAJĄCE DO SKORZYSTANIA Z ODLICZENIA

Podatnik ma prawo do skorzystania z ulgi odsetkowej, o ile spełnione są następujące warunki:

1. Podatnik podlega w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu;

2. Kredyt (pożyczka) został udzielony między 1 stycznia 2002 r. a 31 grudnia 2006 r. przez podmiot uprawniony do udzielania kredytów (pożyczek), czyli bank lub spółdzielczą kasę oszczędnościową (SKO), a z umowy kredytu (pożyczki) wynika, że dotyczy on jednej z wyżej wymienionych inwestycji;

3. W przypadku inwestycji dotyczącej budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego - budowa została zakończona nie wcześniej niż w 2002 r.;

4. W przypadku budowy, nadbudowy lub rozbudowy budynku na cele mieszkalne lub przystosowania i przebudowy budynku niemieszkalnego na cele mieszkalne – zakończenie inwestycji:

   a) nastąpiło przed upływem trzech lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym zgodnie z prawem budowlanym uzyskano pozwolenie na budowę[3]

   nadbudowę lub rozbudowę budynku na cele mieszkalne lub przebudowę (przystosowanie) budynku niemieszkalnego, jego części lub pomieszczenia niemieszkalnego na cele mieszkalne oraz

   b) zostało potwierdzone określonym w przepisach prawa budowlanego pozwoleniem na użytkowanie budynku mieszkalnego, a w razie braku obowiązku jego uzyskania – zawiadomieniem o zakończeniu budowy takiego budynku.

5. W przypadku wniesienia wkładu do spółdzielni mieszkaniowej lub zakupu nowo wybudowanego budynku mieszkalnego albo lokalu mieszkalnego – została zawarta umowa o:
   a) ustanowieniu spółdzielczego własnościowego lub lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo
   b) umowa w formie aktu notarialnego o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego, o przeniesieniu na podatnika własności budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego, której jedną ze stron jest podatnik.

6. Odsetki:
   a) zostały faktycznie zapłacone, a ich wysokość i termin zapłaty są udokumentowane dowodem wystawionym przez podmiot udzielający kredytu,
   b) nie zostały zaliczone do kosztów uzyskania przychodów lub nie zostały zwrócone podatnikowi w jakiejkolwiek formie, chyba że zwrócone odsetki zwiększyły podstawę obliczenia podatku.

7. Podatnik lub jego małżonek nie korzystał lub nie korzysta z odliczenia od dochodu (przychodu) lub podatku wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe (tzw. stare "ulgi budowlane"), przeznaczonych na:
   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;
   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) systematyczne gromadzenie oszczędności na rachunku oszczędnościowo-kredytowym w banku prowadzącym kasę mieszkaniową, według zasad określonych w odrębnych przepisach.

LIMIT ODLICZENIA

Odliczenie w ramach ulgi odsetkowej obejmuje jedynie odsetki od tej części kredytu (pożyczki), która nie przekracza limitu, tj. kwoty stanowiącej iloczyn 70 m² powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ustalonego od wkładów na oszczędnościowych książeczkach mieszkaniowych za III kwartał roku poprzedzającego rok podatkowy, określonej na rok zakończenia inwestycji. Limit ten, począwszy od 2002 r. wynosił:

- w latach 2002-2007 – 189.000 zł,
- w 2008 r. – 212.870 zł,
- w 2009 r. – 243.460 zł,
- w 2010 r. – 264.810 zł,
- od 2011 r. do 2020 r. – 325.990 zł,

W przypadku gdy kredyt zaciągają małżonkowie - limit dotyczy odsetek zapłaconych łącznie przez oboje małżonków.

Wzór na obliczenie kwoty odsetek podlegającej odliczeniu:

limit z roku zakończenia inwestycji x kwota odsetek
wysokość zaciągniętego kredytu

Przykład:

Podatnik zakończył inwestycję w 2009 r. Wysokość zaciągniętego kredytu na cele mieszkaniowe wyniosła 500.000 zł. W okresie 2009-2019 podatnik spłacał odsetki i odliczał je w ramach ulgi odsetkowej.
W 2020r. podatnik spłacił odsetki w kwocie 7.800 zł.
Dokonując rozliczenia za 2020 r. podatnik odliczy odsetki w następującej wysokości:

(243.460 zł x 7.800 zł) / 500.000 zł = 3.797,98 zł

SPOSÓB ODLICZENIA

Odsetki od:

- kredytów mieszkaniowych (niezależnie od roku zakończenia inwestycji), a także
- od kredytów refinansowych (konsolidacyjnych), w przypadku inwestycji zakończonych po 1 stycznia 2008 r.

- odliczane są przez podatników najwcześniej za rok podatkowy, w którym została zakończona dana inwestycja.

Odsetki zapłacone przed rokiem zakończenia inwestycji mogą być odliczane od podstawy opodatkowania:

- za rok podatkowy, w którym podatnik po raz pierwszy odlicza odsetki lub
- w roku podatkowym bezpośrednio następującym po roku, w którym podatnik po raz pierwszy odliczył odsetki.

W kolejnych latach odliczeniu podlegają wyłącznie odsetki zapłacone w danym roku podatkowym. W przypadku, gdy podatnik nie odliczył zapłaconych odsetek z uwagi na mały dochód lub jego brak – nie ma możliwości ich odliczenia w latach następnych.

UWAGA!
Odliczenia dotyczą odsetek zapłaconych łącznie przez oboje małżonków. Jeżeli małżonkowie podlegają odrębnemu opodatkowaniu – odliczeń dokonuje się zgodnie z wnioskami zawartymi w zeznaniach rocznych:
- od dochodu każdego z małżonków, w proporcji wskazanej we wniosku, bądź
- od dochodu jednego z małżonków.

Do zeznania, składanego za rok, w którym po raz pierwszy dokonywane jest odliczenie z tytułu ulgi odsetkowej, podatnik dołącza oświadczenie PIT-2K o wysokości wszystkich poniesionych wydatków związanych z daną inwestycją, w tym o wysokości wydatków udokumentowanych fakturami wystawionymi przez podatników podatku od towarów i usług niekorzystających ze zwolnienia od tego podatku.

Odliczenia kwoty przysługującej ulgi dokonuje się w składanym przez podatnika rocznym zeznaniu podatkowym:

- PIT-37,
- PIT-36,
- PIT-28

oraz w załączniku PIT/D.

INFORMACJE DODATKOWE ORAZ WYBRANE PRZYKŁADY

I. Warunki uprawniające do skorzystania z odliczenia:

1. W ramach ulgi odsetkowej nie można odliczać odsetek zapłaconych od kredytu zaciągniętego na zakup:

   - inwestycji na rynku wtórnym,
   - gruntu,
   - ekspekatywy.

2. Nie jest możliwe skorzystanie z ulgi odsetkowej w przypadku zakupu budynku od osoby fizycznej, która nie prowadzi działalności gospodarczej polegającej na budowie budynków mieszkalnych w celu ich odsprzedaży lub też od osoby prowadzącej działalność w innym zakresie. Odliczeniu od dochodu nie podlegają odsetki od kredytu hipotecznego zaciągniętego na sfinansowanie zakupu – od osoby fizycznej – rozpoczętej budowy budynku mieszkalnego, bowiem inwestycja mieszkaniowa, na którą podatnik zaciąga kredyt zwiększa jest z założenia na rynku wtórnym rozpoczętej budowy budynku mieszkalnego. Odliczeniu będą podlegały natomiast odsetki od tej części kredytu, która zostanie przeznaczona na dokończenie budowy.

3. W przypadku gdy podatnik w 2020 r. zaciągnął kredyt refinansowy na spłatę kredytu zaciągniętego w 2006 r. oraz dodatkowo na inny cel (np. rozbudowę domu), może odliczyć odsetki wyłącznie od tej części kredytu refinansowego, która jest przeznaczona na spłatę kredytu zaciągniętego w 2006 r. Natomiast kwota odsetek przypadająca na tę część kredytu, który został przeznaczony na inny cel (rozbudowę domu) nie podlega odliczeniu.

II. Limit odliczenia:

1. W sytuacji gdy kredyt hipoteczny został zaciągnięty w 2006 r. i inwestycja została zakończona w 2007 r., ale podatnik będzie rozliczał ulgę odsetkową po raz pierwszy za 2020 r. – do ustalenia kwoty odsetek podlegających odliczeniu podatnik zobowiązany jest wziąć pod uwagę limit, jaki obowiązywał w roku zakończenia inwestycji (czyli w 2007 r.), a więc: 189.000 zł.

2. W przypadku wykorzystania kredytu na cele umożliwiające odliczenie ulgi odsetkowej oraz na inne cele (np. zakup gruntu) – odliczeniu podlegają odsetki od tej części kredytu (pożyczki), która proporcjonalnie przypada na spłatę kredytu (pożyczki) mieszkaniowego.

III. Sposób odliczenia:

1. W przypadku kredytu zaciągniętego przez małżonków, odliczenia dokonuje ten, kto spłaca kredyt. Jeżeli z zaświadczenia z banku nie wynika, kto ile spłacił, przyjmuje się, że małżonkowie dokonali spłaty w częściach równych, chyba że wykażą oni w jakiej wysokości faktycznie ponieśli wydatki.

2. W sytuacji gdy kredyt udzielony został nie tylko na cele uprawniające do odliczeń z tytułu ulgi odsetkowej (np. na zakup mieszkania) ale także na realizację innych inwestycji (np. zakup gruntu), w PIT-2K nie wykazuje się pełnej kwoty udzielonego kredytu lecz tylko tę część kredytu, która przypada na inwestycję objętą ulgą (w tym przypadku na mieszkanie).

Podstawa prawna:

• art. 26b ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych w brzmieniu obowiązującym w latach 2002-2006 w związku z art. 9 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 217, poz. 1588 oraz z 2008 r., Nr 209, poz. 1316).

BROSZURA MA CHARAKTER INFORMACYJNY I NIE STANOWI WYKŁADNI PRAWA

Broszura dotyczy zeznań rocznych składanych za 2020 r.

Więcej informacji na temat rocznego rozliczenia podatku można uzyskać w Krajowej Informacji Skarbowej:

1. Dzwoniąc pod nr telefonu:
   - 22 330 03 30 (z telefonów komórkowych),
   - 801 055 055 (z telefonów stacjonarnych),
   - +48 22 330 03 30 (z zagranicy)

od poniedziałku do piątku w godzinach od 7.00 do 18.00.

2. Elektronicznie, korzystając z formularza umieszczonego na stronie www.podatki.gov.pl i wybierając: pozycję Skontaktuj się z nami.

[1] Podatnikom przysługuje prawo do odliczenia odsetek od kredytów (pożyczek) refinansowych zaciągniętych w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej. Odliczenie odsetek od takiego kredytu ma zastosowanie do dochodów uzyskanych od 1 stycznia 2008 r.

[2] j.w.

[3] Pozwolenie na budowę należało uznać za uzyskane w roku, w którym decyzja przyznająca pozwolenie na budowę stała się ostateczna.

Fundusze Europejskie Polska Cyfrowa

Treści zamieszczone w serwisie udostępniamy bezpłatnie. Korzystanie z treści opublikowanych w serwisie podatki.gov.pl, niezależnie od celu i sposobu korzystania, nie wymaga zgody Ministerstwa Finansów. Treści zracjone w serwisie jest chroniony prawem autorskim, a w tej części to dowolnie korzystać, na udostępnianie na licencji Creative Commons Uznanie Autorstwa 3.0 Polska.

Unia Europejska Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego