

Ministerstwo Finansów zwalnia bonifikaty otrzymywane przez członków spółdzielni przy przekształcaniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Poniżej przedstawiamy Państwu treść pisma Ministerstwa Finansów do Dyrektora Izby Skarbowej w Krakowie dotyczące opodatkowania bonifikat przy przekształcaniu mieszkań lokatorskich w własnościowe.

Pismo PB5/IK-033-33-442/05 p.o. Dyrektora Departamentu Podatków Bezpośrednich z 11 maja 2005 roku do Dyrektora Izby Skarbowej w Krakowie (do wiadomości Dyrektora Izby Skarbowej we Wrocławiu).

Odpowiadając na pismo z dnia 24 lutego 2005 roku znak (.....), dotyczące zakresu stosowania przepisów prawa podatkowego, Ministerstwo Finansów uprzejmie informuje:

Na podstawie art. 11¹ ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze Zm.), na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego członkowi prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Umowę o przekształcenie prawa do lokalu spółdzielnia zawiera z członkiem po dokonaniu przez niego wpłaty wkładu budowlanego w wysokości wartości rynkowej lokalu. Na poczet wkładu budowlanego zalicza się wkład mieszkaniowy członka zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu (ust. 2).

Zgodnie z art. 11¹ ust. 4 tej ustawy zasady rozliczeń z tytułu przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu określa statut spółdzielni.

W praktyce występują przypadki, gdy statut konkretnej spółdzielni przewiduje umorzenie części wkładu budowlanego tytułem przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bądź umorzenie w określonej części w przypadku jednorazowej wpłaty wymaganego wkładu.

Na gruncie przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych poszczególne przypadki rozliczeń z tytułu przekształcenia rodzą różne skutki prawnopodatkowe.

W przypadku gdy prawo do zmniejszenia płatności na pokrycie różnicy między rynkową wartością lokalu a zwaloryzowaną wartością wkładu mieszkaniowego przysługuje na mocy statutu wszystkim członkom danej spółdzielni, na tych samych zasadach, równowartość obniżenia należności nie stanowi przychodu członka spółdzielni podlegającego opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Inna natomiast sytuacja występuje, gdy spółdzielnia, oprócz bonifikat wynikających z jej statutu, przyznaje konkretnym członkom spółdzielni dodatkowe upusty, bonifikaty lub inne ulgi w zapłacie. Jeżeli inne zasady rozliczeń z tytułu przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu dotyczą indywidualnych członków, np. w drodze indywidualnych decyzji, lub zindywidualizowanej grupy, np. pracowników spółdzielni, członków zarządu itp., wówczas niewątpliwie będziemy mieli do czynienia z przychodem podlegającym opodatkowaniu. W tych wypadkach różnica pomiędzy płatnością ustaloną dla wszystkich członków danej spółdzielni a ustaloną dla indywidualnej grupy lub imiennie dla konkretnego członka tej spółdzielni będzie stanowić przychód podlegający opodatkowaniu.

W sytuacji gdy dodatkowa bonifikata związana jest ze stosunkiem pracy konkretnego członka spółdzielni lub pełnieniem funkcji w zarządzie, radzie nadzorczej, komisji lub innych organach stanowiących spółdzielni, wartość tej obniżki stanowić będzie przychód ze stosunku pracy, podlegający opodatkowaniu stosownie do postanowień art. 32, lub z osobiście wykonywanej działalności, o której mowa w art. 13 pkt. 7, opodatkowanej zgodnie z art. 41 ustawy.

W pozostałych przypadkach wartość dodatkowej obniżki przyznanej indywidualnie spółdzielcy będzie przychodem z innych źródeł, o którym mowa w art. 20 ust. 1, w związku z art. 10 ust. 1 pkt. 9 ustawy.