**Ulga mieszkaniowa nie dla flippera - dlaczego?**

**Ulga mieszkaniowa zapewnia spore korzyści, ale nie dla flipperów. Wyjaśniamy, dlaczego próba wykorzystania tej ulgi przez inwestora skończy się kłopotami.**

**Perspektywa zapłacenia podatku PIT (19%) od zysku ze sprzedaży nieruchomości poza działalnością gospodarczą na pewno nie jest zachęcająca. Warto jednak pamiętać, że ustawodawca nalicza wspomniany podatek tylko jeśli sprzedaż nastąpiła w ciągu 5 lat od końca roku kalendarzowego, w którym podatnik nabył lub wybudował zbywaną nieruchomość. Istnieje również możliwość skorzystania z ulgi mieszkaniowej, która pozwala wyłączyć z opodatkowania nawet cały dochód uzyskany dzięki sprzedaży lokum. O zaletach jakie posiada ulga mieszkaniowa wiedzą również osoby prowadzące obrót mieszkaniami w celach inwestycyjnych. Trzeba jednak wiedzieć, że tacy podatnicy znajdą się na celowniku fiskusa w razie wykorzystania ulgi mieszkaniowej. Wyjaśniamy, dlaczego ulga mieszkaniowa nie powinna być wykorzystywana przez nieruchomościowych flipperów.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Ulga mieszkaniowa pozwala na zwolnienie z podatku PIT nawet całego zysku osiągniętego po sprzedaży lokum. Stanie się tak jeśli cały przychód ze sprzedaży nieruchomości podatnik przeznaczy na własne cele mieszkaniowe.***

l ***Wspomniana ulga nie przysługuje osobom, które sprzedały mieszkanie w ramach działalności gospodarczej. Jako taka działalność bywa kwalifikowana aktywność inwestycyjna flipperów.***

l ***Ocenie każdorazowo podlegają jednak okoliczności sprawy. Jedna transakcja inwestycyjna dokonana przez osobę, która ma inne lokum nie musi wykluczać zastosowania ulgi mieszkaniowej.***

***Poniżej prezentujemy więcej informacji o tym, jak funkcjonuje ulga mieszkaniowa. Wspomniane informacje mogą zainteresować nie tylko inwestorów.***

**Ulga mieszkaniowa to przywilej dla zwykłego Kowalskiego**

W przypadku każdego rozwiązania prawnego, trzeba brać pod uwagę tak zwane ratio legis, czyli cel przyświecający ustawodawcy. Ulga mieszkaniowa z całą pewnością została wprowadzona w celu wspierania Polaków przy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Przypomnijmy, że ta ulga pozwala wyłączyć z opodatkowania całość lub część zysku ze sprzedaży nieruchomości (poza działalnością gospodarczą) pod warunkiem przeznaczenia środków na realizację swoich celów mieszkaniowych. „*Od 1 stycznia 2019 r. podatnik ma 3 lata na takie wydatkowanie pieniędzy licząc od końca roku podatkowego, w którym doszło do sprzedaży nieruchomości. Poprzednio obowiązywał termin dwuletni*” - informuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Ulga mieszkaniowa może zostać wykorzystana między innymi jeśli podatnik zakupi dom, lokal, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, grunt pod budowę domu, zbuduje, adaptuje lub wyremontuje dom albo spłaci kredyt na cele mieszkaniowe. Zwolnioną z opodatkowania część dochodu uzyskanego dzięki zbyciu poprzedniej nieruchomości oblicza się następująco:

***dochód zwolniony z opodatkowania PIT (ulga mieszkaniowa) = (dochód ze sprzedaży nieruchomości x wydatki na cele mieszkaniowe)/przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości***

Jak widać, przeznaczenie na cele mieszkaniowe całego przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości skutkuje zupełnym zwolnieniem nieruchomościowego dochodu z opodatkowania stawką 19%. Właśnie taki był zamysł ustawodawcy projektującego ulgę mieszkaniową. Warto dodać, że przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych to cena określona w umowie z kupującym, którą należy pomniejszyć o koszty odpłatnego zbycia (m.in. opłaty notarialne i prowizję dla pośrednika nieruchomości). „*Z kolei do kosztów uzyskania przychodu kształtujących dochód zaliczamy udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość nieruchomości i praw majątkowych, a także cenę jej nabycia*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Orzecznictwo sądów nie pozostawia dużych wątpliwości …**

W związku z powyższym, trudno się dziwić, że ulga mieszkaniowa zaczęła kusić nieruchomościowych inwestorów. Chodzi zwłaszcza o osoby, które nabywają mieszkania w celu tak zwanego flippingu, czyli osiągnięcia zysku po dość szybkiej odsprzedaży. Zysk flippera może być pochodną rosnących cen na rynku i/lub efektów remontu oraz home stagingu. Flipperzy działają na krajowym rynku już od około kilkunastu lat. W tym czasie sądy odpowiadały już negatywnie na pytanie, czy inwestor może skorzystać z ulgi mieszkaniowej. „*Jako przykład można wskazać Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 5 grudnia 2019 r. (sygnatura akt: II FSK 91/18) oraz Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 5 grudnia 2019 r. (sygnatura akt: II FSK 110/18)*” - wymienia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

W dwóch powyższych wyrokach dotyczących działalności nieruchomościowej inwestorki, NSA uznał, że sprzedaż aż czternastu mieszkań przez pięć lat spełnia kryteria do uznania jej za działalność gospodarczą. Taka interpretacja przepisów w każdym przypadku oznacza, że ulga mieszkaniowa nie znajdzie zastosowania, a podatnik może zostać zmuszony do zwrotu korzyści uzyskanych dzięki takiej preferencji podatkowej (wraz z odsetkami). Oczywiście, każda sytuacja musi być oceniana indywidualnie. „*Pojedyncza transakcja inwestycyjna zrealizowana przez osobę nieprowadzącą działalności gospodarczej raczej nie będzie skutkować problemami z kwestionowaniem ulgi mieszkaniowej*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Powyższą tezę potwierdza między innymi Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 27 stycznia 2021 r. (sygnatura akt: III SA/Wa 2428/20) oraz późniejszy Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 lutego 2022 r. (sygnatura akt: II FSK 1151/21). Podane orzeczenia zapadły na korzyść podatniczki, która odziedziczyła dwa małe mieszkania, następnie jedno sprzedała w celu zakupu większego lokum i nosiła się z zamiarem wykorzystania ulgi mieszkaniowej dotyczącej środków ze sprzedaży drugiego spadkowego „M”. „*Warto jednak pamiętać, że w tym przypadku nie mieliśmy do czynienia z przesłankami, które sugerowałyby powtarzalność inwestycyjnych zakupów*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspert portalu** [**NieruchomosciSzybko.pl.**](https://nieruchomosciszybko.pl/)