

**Oświadczenie złożone
przez senatora Marka Trzcńskiego
na 68. posiedzeniu Senatu
w dniu 12 stycznia 2011 r.**

Oświadczenie skierowane do ministra finansów Jana Vincenta-Rostowskiego

Szanowny Panie Ministrze!

Każda osoba, która kupiła w latach 2007–2008 mieszkanie lub dom i była w nim zameldowana przez co najmniej dwanaście miesięcy, może przy sprzedaży tych nieruchomości skorzystać z ulgi meldunkowej (lokal, w którym nie było się zameldowanym, można sprzedać bez podatku dopiero po pięciu latach od jego nabycia). Dzięki temu nie będzie musiała płacić podatku PIT w wysokości 19% od dochodu uzyskanego z takiej transakcji. Ulga ta jednak nie obejmuje gruntu, który jest związany z budynkami (lokalami) na nim posadowionymi, i taką interpretację prezentują organy podatkowe. Urzędy skarbowe uznały, iż ulga meldunkowa obejmuje wprawdzie sprzedaż lokali, ale nie dotyczy udziałów w gruncie na nie przypadającym. Dodatkowo zdaniem organów podatkowych wartość gruntu powinna być wyodrębniona w akcie notarialnym: powinna być w nim podana oddzielnie wartość lokalu i oddzielnie wartość przypisanego do niego udziału w gruncie. Jak wiadomo, powszechnie nie stosuje się notarialnej rozdzielności gruntu i znajdującego się na nim lokalu, ponieważ grunt jest nierozdzielnie z nim związany i nie można sprzedać oddzielnie lokalu i gruntu. Dodatkowo podawana jest też łączna wartość całej nieruchomości: lokalu wraz z gruntem. Przepisy prawa cywilnego wskazują bowiem, że budynki (lokale) z zasady stanowią część składową gruntu i jako takie tworzą wraz z nim jedną nieruchomość.

Zdaniem urzędników, w takiej sytuacji podatnik jest zobowiązany samodzielnie wyliczyć wartość gruntu przypadającego na lokal na podstawie cen rynkowych gruntu obowiązujących na danym terenie. To również stanowi problem dla podatników, którzy nie wiedzą, w jaki sposób określić wartość gruntu, od którego muszą zapłacić podatek, bo od instytucji podatkowych otrzymują odmienne informacje w tej sprawie.

Warszawski wojewódzki sąd administracyjny w wyroku z końca kwietnia 2010 r. stwierdził, że przepisy o podatku PIT są nieprecyzyjne, a skoro tak, to nie można interpretować ich rozszerzająco na niekorzyść podatników. Nie można zatem transakcji sprzedaży nieruchomości rozdzielać na sprzedaż gruntu i sprzedaż zabudowań na nim się znajdujących, a więc cała transakcja powinna być objęta ulgą.

W związku z tym proszę Pana Ministra o odpowiedź na następujące pytania:

1. Czy prawo własności lokalu oraz prawo własności gruntu, na którym nieruchomość się znajduje, mogą być przedmiotem odrębnego obrotu prawnego?
2. Czy można dzielić przedmiot sprzedaży na poszczególne składniki wyłącznie ze względu na przepisy podatkowe?
3. Jakie działania podejmie ministerstwo, aby urzędy skarbowe objęły ulgą meldunkową sprzedaż całości nieruchomości, zarówno lokalu, jak i gruntu?

Proszę o wyjaśnienie tej sprawy.

Z poważaniem
Marek Trzcński