

06.12.2011 /komentarz: Józef Banach; autor: □ Monika Pogroszewska/ Rzeczpospolita

Rodzina odzyska mieszkanie objęte odwróconą hipoteką. Może to być jednak nieopłacalne ze względu na wysoki podatek.

Ministerstwo Finansów pracuje nad projektem ustawy o tzw. hipotece odwróconej. Dzięki tym rozwiązaniom starsze osoby, które zaciągną w banku kredyt pod hipotekę własnego mieszkania, zyskają comiesięczny dodatek do emerytury. Nie zapłacą z tego tytułu podatku. Po ich śmierci instytucja finansowa, np. bank, będzie miała roszczenie do spadkobierców o przeniesienie na nią prawa do nieruchomości.

(...)

MF nie ma pomysłu

Pytane o to Ministerstwo Finansów odpowiada, że „przedmiotowy projekt założeń nie został jeszcze przyjęty przez Radę Ministrów, a zatem na tym etapie pytanie jest przedwczesne”.

– Kwestia opodatkowania spadkobierców będzie miała zasadnicze znaczenie dla osób zainteresowanych odwróconym kredytem hipotecznym. Dlatego dziwi mnie, że ministerstwo nie opracowało dotychczas żadnych konkretnych rozwiązań – mówi Józef Banach, radca prawny i wspólnik w InCorpore Banach Iniewski i Partnerzy.

– Być może ustawodawca powinien uwzględnić inną propozycję, zgodnie z którą mieszkanie wchodziłoby do masy spadkowej. Spadkobiercy nie płaciliby wówczas PIT, ale jedynie podatek od spadków i darowizn, jeśli nie przysługuje im zwolnienie – dodaje.

Przygotowany przez resort finansów projekt zakłada, że przeniesienie prawa własności mieszkania na instytucję kredytującą będzie opodatkowane na zasadach ogólnych. Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT tego typu operacja ma stanowić odpłatne zbycie nieruchomości podlegające PIT.

Projekt nie wyjaśnia jednak, jakiego rodzaju „wynagrodzenie” otrzymują spadkobiercy z tytułu tego zbycia (jaka jest cena sprzedaży nieruchomości instytucji kredytowej). Autorzy wskazują jedynie na możliwość odliczenia kwoty zapłaconego podatku od spadków i darowizn. Szkopuł w tym, że spadkobiercy, którzy są zwolnieni z tego podatku (a może to dotyczyć większości zainteresowanych), nie będą mogli nic odliczyć.