

Kwota zwrotu otrzymana na podstawie i zgodnie ze statutem lub regulaminem danej spółdzielni mieszkaniowej przez właściciela lokalu mieszkalnego z funduszu remontowego spółdzielni mieszkaniowej nie stanowi przychodu w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i w konsekwencji nie podlega opodatkowaniu tym podatkiem.

DD3/033/184/CRS/13/RD-94536/13interpretacja ogólna

Minister Finansów 10 października 2013 r.

1. refundacja
 2. spółdzielnie mieszkaniowe
 3. stolarka okienna
 4. własność odrębna
 5. zwrot wydatków
1. Podatek dochodowy od osób fizycznych (PIT)

W celu zapewnienia jednolitego stosowania prawa podatkowego przez organy podatkowe oraz organy kontroli skarbowej, na podstawie art. 14a § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2012 r., poz. 749, z późn. zm.), uwzględniając orzecznictwo sądów administracyjnych, przekazuję wyjaśnienia w zakresie stosowania przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych do refundacji z funduszu remontowego spółdzielni mieszkaniowej wydatków poniesionych przez właściciela lokalu mieszkalnego na remont własnego lokalu.

Na wstępie należy zauważyć, że w sprawie podatnika otrzymującego refundację od spółdzielni mieszkaniowej wydatków poniesionych na remont lokalu mieszkalnego, przystępującego mu na podstawie spółdzielczego – lokatorskiego lub własnościowego – prawa do lokalu, Minister Finansów zajął stanowisko w interpretacji ogólnej z dnia 17 marca 2009 r. Nr [DD3/033/33/KDJ/09/209](#), stwierdzając, że w takim przypadku zwrot wydatków nie stanowi przychodu podlegającego opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Przywołana wyżej interpretacja ogólna nie odnosi się do sytuacji podatnika otrzymującego zwrot z funduszu remontowego spółdzielni mieszkaniowej wydatków poniesionych na remont lokalu stanowiącego jego odrębną własność.

Zgodnie z dotychczasowym stanowiskiem organów podatkowych właściciel lokalu mieszkalnego otrzymujący z funduszu remontowego spółdzielni mieszkaniowej zwrot wydatków poniesionych na remont swojego lokalu (np. na wymianę stolarki okiennej czy drzwi wejściowych) uzyskuje przychód z innych źródeł, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 9 w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2012 r., poz. 361, z późn. zm.), podlegający opodatkowaniu według skali podatkowej.

Powyższego poglądu nie podzielają jednak sądy administracyjne, które prezentują stanowisko, że przedmiotowy zwrot wydatków jest obojętny podatkowo, gdyż w takim przypadku właściciel lokalu otrzymuje jedynie zwrot uprzednio poniesionych wydatków na fundusz remontowy w spółdzielni mieszkaniowej (np. wyrok NSA: z dnia 25.10.2011 r. sygn. akt II FSK 789/10; z dnia 19.12.2012 r. sygn. akt II FSK 1010/11; z dnia 15.02.2013 r. sygn. akt II FSK 1264/11; z dnia 20.03.2013 r. sygn. akt II FSK 1506/11).

Uzasadniając swoje stanowisko sądy odwołują się do przepisów art. 4 ust. 4 oraz art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.) stwierdzając, że:

- właściciel lokalu mieszkalnego (będący lub niebędący członkiem spółdzielni) ma obowiązek świadczenia na rzecz funduszu remontowego spółdzielni na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- obowiązkiem spółdzielni mieszkaniowej jest utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należytym stanie i dokonywanie remontów (w tym wymiany stolarki okiennej, drzwi wejściowych do mieszkania, instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej), a wpłaty na fundusz remontowy tworzony przez spółdzielnię służą realizacji właśnie tego rodzaju celów.

W związku z zaistniałą różnicą w ocenie skutków podatkowych zwrotu z funduszu remontowego spółdzielni mieszkaniowej wydatków poniesionych przez podatnika na remont własnego lokalu mieszkalnego, prezentowaną przez organy podatkowe oraz sądy administracyjne, Minister Finansów wystąpił do Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej o interpretację przepisów regulujących prawa i obowiązki właściciela lokalu mieszkalnego w budynku stanowiącym współwłasność spółdzielni mieszkaniowej.

Z uzyskanych opinii^{*)} wynika, że:

- wszystkie grupy mieszkańców nieruchomości zarządzanych przez spółdzielnie posiadają takie same prawa i obowiązki w zakresie pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych),
- ustawowy obowiązek świadczenia na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych spoczywa na członkach spółdzielni, właścicielach lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osobach niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali (art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych),
- właścicieli lokali będących oraz niebędących członkami spółdzielni dotyczy zasada zarządu powierzonego wykonywanego przez spółdzielnię, co oznacza, że na właścicielach lokali spoczywa obowiązek stosowania przyjętych w spółdzielni mieszkaniowej rozwiązań dotyczących pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości (art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych),
- ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie zawiera regulacji określających szczegółowe zasady gospodarowania środkami funduszy utworzonych przez spółdzielnie. Zasady wydatkowania tych funduszy, sposób ponoszenia opłat, katalog zdarzeń remontowych, sposób ich finansowania lub współfinansowania określają statuty lub uchwalone na ich podstawie przez właściwy organ spółdzielni mieszkaniowej regulaminy. O ile zatem statut spółdzielni mieszkaniowej lub stosowny regulamin wydany na jego podstawie tak stanowi, to środki funduszu na remont zasobów mieszkaniowych, utworzonego przez spółdzielnię na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dla nieruchomości zarządzanych przez nią na mocy art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, mogą być również przeznaczone dla właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni w celu utrzymania w należytym stanie elementów (okien, drzwi, instalacji, etc.), które służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli.

Zgodnie z wyjaśnieniami Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej wskazanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązkiem finansowym właścicieli lokali odpowiada obowiązek spółdzielni mieszkaniowej do utrzymania w należyтым stanie nieruchomości, w tym zasobów mieszkaniowych, stanowiących współwłasność spółdzielni i właścicieli lokali, zarządzanych obligatoryjnie przez spółdzielnię.

Zasadna jest zatem konkluzja, że fakt ponoszenia przez właścicieli lokali mieszkalnych opłat na fundusz remontowy spółdzielni mieszkaniowej może zobowiązywać także spółdzielnię mieszkaniową, w zakresie przewidzianym w statucie lub regulaminie tej spółdzielni, do uczestniczenia w wydatkach związanych z utrzymaniem w należyтым stanie lokali stanowiących odrębną własność.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz ugruntowaną linię orzeczniczą sądów administracyjnych w przedstawionej sprawie należy uznać, że kwota zwrotu otrzymana na podstawie i zgodnie ze statutem lub regulaminem danej spółdzielni mieszkaniowej, przez właściciela lokalu mieszkalnego z funduszu remontowego spółdzielni mieszkaniowej nie stanowi przychodu w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i w konsekwencji nie podlega opodatkowaniu tym podatkiem.

^{*)} Pisma z dnia 31 lipca 2013 r. Nr BS-4kł-053-268/13/2295 E: 84100/88232/13 oraz z dnia 3 września 2013 r. Nr BS-4kł-053-268/13/2519 E: 93872/13.