

Wydatki na spłatę odsetek od kredytu

Co można odliczyć

W ramach tzw. praw nabytych, od dochodu/przychodu odlicza się faktycznie poniesione wydatki na spłatę odsetek od:

- kredytu (pożyczki) udzielonego w latach 2002-2006 podatnikowi, który podlega w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, na sfinansowanie inwestycji służącej zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych, związanej z:
 - budową budynku mieszkalnego albo
 - wniesieniem wkładu budowlanego lub mieszkaniowego do spółdzielni mieszkaniowej na nabycie prawa do nowo budowanego budynku mieszkalnego albo lokalu mieszkalnego w takim budynku, albo
 - zakupem nowo wybudowanego budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego w takim budynku od gminy albo od osoby, która wybudowała ten budynek w wykonywaniu działalności gospodarczej, albo
 - nadbudową lub rozbudową budynku na cele mieszkalne lub przebudową (przystosowaniem) budynku niemieszkalnego, jego części lub pomieszczenia niemieszkalnego na cele mieszkalne, w wyniku których powstanie samodzielne mieszkanie, które spełnia wymagania określone w przepisach prawa budowlanego,
 - zwanego dalej „kredytem mieszkaniowym”,
- kredytu (pożyczki) zaciągniętego na spłatę kredytu mieszkaniowego,
- każdego kolejnego kredytu (pożyczki) zaciągniętego na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w pkt. 1 i 2
 - **do upływu terminu spłaty** określonego w umowie o kredyt mieszkaniowy, zawartej przed 1 stycznia 2007 r., nie dłużej niż do 31 grudnia 2027 r.

Czego nie można odliczyć

Odsetek od kredytów:

1. udzielanych ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego towarzystwom budownictwa społecznego oraz spółdzielniom mieszkaniowym na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane, mające na celu budowę mieszkań na wynajem oraz udostępnianie lokalu mieszkalnego na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie przepisów o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego,

2. udzielanych przez kasy mieszkaniowe na zasadach określonych w przepisach o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego,
3. udzielanych na usuwanie skutków powodzi na zasadach określonych w przepisach o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych na usuwanie skutków powodzi,
4. udzielonych na zasadach określonych w ustawie o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania,
5. objętych wykupem odsetek ze środków z budżetu państwa na zasadach określonych w przepisach o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych,
6. wykorzystanych na nabycie gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu.

Odliczenia nie stosuje się również, jeżeli podatnik lub jego małżonek korzystał – lub w ramach praw nabytych korzysta – z odliczenia od dochodu, przychodu lub podatku z tytułu wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe (o których mowa w przepisach PIT, w brzmieniu obowiązującym w latach 2002-2006).

Co obejmuje odliczenie

Odlicza się odsetki od tej części kredytu (pożyczki) – dalej „limit” – która nie przekracza kwoty, stanowiącej iloczyn 70 m kw. powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego 1 m kw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego – ustalonego dla celów obliczania premii gwarancyjnej od wkładów na oszczędnościowych książeczkach mieszkaniowych za III kwartał roku poprzedzającego rok podatkowy, określonej na rok zakończenia inwestycji.

Jeżeli inwestycja została zakończona:

- w latach 2002-2007 – **limit wynosi 189.000 zł**
- w roku 2008 – **limit wynosi 212.870 zł**
- w roku 2009 – **limit wynosi 243.460 zł**
- w roku 2010 – **limit wynosi 264.810 zł**
- w latach 2011-2019 – **limit wynosi 325.990 zł.**

Limit dotyczy odsetek zapłaconych łącznie przez oboje małżonków.

W przypadku kredytów konsolidacyjnych, odlicza się odsetki od tej części kredytu (pożyczki), która proporcjonalnie przypada na spłatę kredytu mieszkaniowego – odpowiednio kredytu przeznaczonego na spłatę kredytu mieszkaniowego lub każdego kolejnego kredytu przeznaczonego na ich spłatę.

Jak udokumentować odliczenie

Wysokość zapłaconych odsetek dokumentuje się dowodem, który wystawił podmiot uprawniony na podstawie przepisów prawa bankowego albo przepisów o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych do udzielenia kredytów (pożyczek).

Wydatki można odliczyć najwcześniej za rok podatkowy, w którym zakończono inwestycję mieszkaniową – w zeznaniu podatkowym PIT-36, PIT-37, PIT-28.

Do zeznania podatkowego, w którym po raz pierwszy stosuje się ulgę odsetkową, dołącza się oświadczenie o wysokości wszystkich poniesionych wydatków związanych z daną inwestycją (PIT-2K).

Uwaga: Kwota odsetek zapłaconych w roku podatkowym – w części w jakiej nie znajduje pokrycia w dochodzie podatnika – nie przechodzi do odliczenia w następnych latach podatkowych. Wyjątek stanowi jedynie różnica między kwotą odsetek, która przypada do odliczenia w pierwszym roku stosowania ulgi a kwotą faktycznie odliczoną w tym roku. Powstałą w ten sposób różnicę można odliczyć w roku podatkowym następującym bezpośrednio po roku, w którym podatnik po raz pierwszy odliczył odsetki.