



Krajowa Administracja
Skarbowa



Krajowa Informacja Skarbowa wyjaśnia:

Ulga odsetkowa

Roczne rozliczenie podatku dochodowego od osób fizycznych
za 2019 r.

ul. Teodora Sixta 17
43-300 Bielsko-Biała

tel.: 33 472 79 00
fax. 33 472 79 04

www.kis.gov.pl

Ulga odsetkowa

Podatnik podlegający w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu (polski rezydent podatkowy), który między 1 stycznia 2002 r. a 31 grudnia 2006 r. zaciągnął kredyt na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych, może (przy spełnieniu odpowiednich warunków) odliczyć od dochodu (przychodu) zapłacone w danym roku podatkowym odsetki od takiego kredytu (na zasadzie tzw. praw nabytych).

ZAKRES PRZEDMIOTOWY ULGI ODSETKOWEJ

W ramach ulgi odliczeniu podlegają faktycznie poniesione wydatki na spłatę odsetek od:

1. kredytu (pożyczki) udzielonego w latach 2002-2006 na sfinansowanie inwestycji mającej na celu zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych związanej z:
 - a) budową budynku mieszkalnego albo
 - b) wniesieniem wkładu budowlanego lub mieszkaniowego do spółdzielni mieszkaniowej na nabycie prawa do nowo budowanego budynku mieszkalnego albo lokalu mieszkalnego w takim budynku, albo
 - c) zakupem nowo wybudowanego budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego w takim budynku od gminy albo od osoby, która wybudowała ten budynek w ramach wykonywania działalności gospodarczej, albo
 - d) 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 spełniające wymagania określone w przepisach prawa budowlanego
- zwanego dalej „kredytem mieszkaniowym”,
2. kredytu (pożyczki) zaciągniętego na spłatę kredytu mieszkaniowego¹,
3. każdego kolejnego kredytu (pożyczki) zaciągniętego na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w pkt 1 i 2²

- do upływu terminu spłaty określonego w umowie o kredyt mieszkaniowy zawartej przed 1 stycznia 2007 r., **nie dłużej niż do 31 grudnia 2027 r.**

¹ Podatnikom przysługuje prawo do odliczenia odsetek od kredytów (pożyczek) refinansowych zaciągniętych w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej. Odliczenie odsetek od takiego kredytu ma zastosowanie do dochodów uzyskanych od 1 stycznia 2008 r.

² j.w.

Jeżeli w umowie kredytowej określono w złotych równowartość kredytu przyznanego w walucie, to dla celów określenia limitu odliczenia wartość tego kredytu przyjmujemy w takiej wysokości, jaka wynika z umowy kredytowej. Taką kwotę należy przyjąć nawet w sytuacji, gdy kredyt jest wypłacany w transzach. Jeżeli natomiast nie określono w złotych równowartości kredytu, to kredyt należy przeliczyć na złote wg średniego kursu NBP z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień wypłaty, a jeżeli wypłaty dokonywane są w transzach – według średniego kursu NBP z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dni wypłat poszczególnych transz.

Odliczeniu **nie podlegają** odsetki od kredytów:

- a) udzielanych ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego towarzystwom budownictwa społecznego oraz spółdzielniom mieszkaniowym na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę mieszkań na wynajem oraz udostępniania lokalu mieszkalnego na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie przepisów o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;
- b) udzielanych przez kasy mieszkaniowe na zasadach określonych w przepisach o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;
- c) udzielanych na usuwanie skutków powodzi na zasadach określonych w przepisach o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych na usuwanie skutków powodzi;
- d) 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;
- e) wykorzystywanych na nabycie gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu w związku z inwestycjami mającymi na celu zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych;
- f) zaciągniętych na zasadach określonych w ustawie z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania (t.j. Dz.U. z 2012 r., poz. 90 – art. 9 ust. 2 ustawy zmieniającej z dnia 16 listopada 2006 r. (Dz.U. Nr 217, poz. 1588)).

WARUNKI UPRAWNIAJĄCE DO SKORZYSTANIA Z ODLICZENIA

Podatnik ma prawo do skorzystania z ulgi odsetkowej, o ile spełnione są następujące warunki:

1. Podatnik podlega w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu;
2. Kredyt (pożyczka) został udzielony między 1 stycznia 2002 r. a 31 grudnia 2006 r. przez podmiot uprawniony do udzielania kredytów (pożyczek), czyli bank lub spółdzielczą kasę oszczędnościową (SKO), a z umowy kredytu (pożyczki) wynika, że dotyczy on jednej z wyżej wymienionych inwestycji;

3. W przypadku inwestycji dotyczącej budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego - budowa została zakończona nie wcześniej niż w 2002 r.;
4. W przypadku budowy, nadbudowy lub rozbudowy budynku na cele mieszkalne lub przystosowania i przebudowy budynku niemieszkalnego na cele mieszkalne – zakończenie inwestycji:
 - a) nastąpiło przed upływem trzech lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym zgodnie z prawem budowlanym uzyskano pozwolenie na budowę³, nadbudowę lub rozbudowę budynku na cele mieszkalne lub przebudowę (przystosowanie) budynku niemieszkalnego, jego części lub pomieszczenia niemieszkalnego na cele mieszkalne oraz
 - b) zostało potwierdzone określonym w przepisach prawa budowlanego pozwoleniem na użytkowanie budynku mieszkalnego, a w razie braku obowiązku jego uzyskania – zawiadomieniem o zakończeniu budowy takiego budynku.
5. W przypadku wniesienia wkładu do spółdzielni mieszkaniowej lub zakupu nowo wybudowanego budynku mieszkalnego albo lokalu mieszkalnego – została zawarta umowa o:
 - a) ustanowieniu spółdzielczego własnościowego lub lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo
 - b) umowa w formie aktu notarialnego o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego, o przeniesieniu na podatnika własności budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego, której jedną ze stron jest podatnik.
6. Odsetki:
 - a) zostały faktycznie zapłacone, a ich wysokość i termin zapłaty są udokumentowane dowodem wystawionym przez podmiot udzielający kredytu,
 - b) nie zostały zaliczone do kosztów uzyskania przychodów lub nie zostały zwrócone podatnikowi w jakiegokolwiek formie, chyba że zwrócone odsetki zwiększyły podstawę obliczenia podatku.
7. Podatnik lub jego małżonek nie korzystał lub nie korzysta z odliczenia od dochodu (przychodu) lub podatku wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe (tzw. stare „ulgi budowlane”), przeznaczonych na:
 - a) zakup gruntu lub odpłatne przeniesienie prawa wieczystego użytkowania gruntu pod budowę budynku mieszkalnego;
 - b) budowę budynku mieszkalnego;

³ Pozwolenie na budowę należało uznać za uzyskane w roku, w którym decyzja przyznająca pozwolenie na budowę stała się ostateczna.

- c) wkład budowlany lub mieszkaniowy do spółdzielni mieszkaniowej;
- d) zakup nowo wybudowanego budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego w takim budynku od gminy albo od osoby, która wybudowała ten budynek w wykonywaniu działalności gospodarczej;
- e) nadbudowę lub rozbudowę budynku na cele mieszkalne;
- f) przebudowę strychu, suszarni albo przystosowanie innego pomieszczenia na cele mieszkalne oraz wykończenie lokalu mieszkalnego w nowo wybudowanym budynku mieszkalnym, do dnia zasiedlenia tego lokalu;
- g) systematyczne gromadzenie oszczędności na rachunku oszczędnościowo-kredytowym w banku prowadzącym kasę mieszkaniową, według zasad określonych w odrębnych przepisach.

LIMIT ODLICZENIA

Odliczenie w ramach ulgi odsetkowej obejmuje jedynie odsetki od tej części kredytu (pożyczki), która nie przekracza limitu, tj. kwoty stanowiącej iloczyn 70 m² powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ustalonego od wkładów na oszczędnościowych książeczkach mieszkaniowych za III kwartał roku poprzedzającego rok podatkowy, określonej na rok zakończenia inwestycji. Limit ten, począwszy od 2002 r. wynosił:

- w latach 2002-2007 – 189.000 zł,
- w 2008 r. – 212.870 zł,
- w 2009 r. – 243.460 zł,
- w 2010 r. – 264.810 zł,
- od 2011 r. do 2019 r. – 325.990 zł.

W przypadku gdy kredyt zaciągnęli małżonkowie - limit dotyczy odsetek zapłaconych łącznie przez oboje małżonków.

Wzór na obliczenie kwoty odsetek podlegającej odliczeniu:

$$\frac{\text{limit z roku zakończenia inwestycji} \times \text{kwota odsetek}}{\text{wysokość zaciągniętego kredytu}}$$

Przykład:

Podatnik zakończył inwestycję w 2009 r. Wysokość zaciągniętego kredytu na cele mieszkaniowe wyniosła 500.000 zł. W okresie 2009-2018 podatnik spłacał odsetki i odliczał je w ramach ulgi odsetkowej. W 2019 r. podatnik spłacił odsetki w kwocie 7.800 zł.

Dokonując rozliczenia za 2019 r. podatnik odliczy odsetki w następującej wysokości:

$$\frac{243.460 \text{ zł} \times 7.800 \text{ zł}}{500.000 \text{ zł}} = 3.797,98 \text{ zł}$$

SPOSÓB ODLICZENIA

Odsetki od:

- kredytów mieszkaniowych (niezależnie od roku zakończenia inwestycji), a także
- od kredytów refinansowych (konsolidacyjnych), w przypadku inwestycji zakończonych po 1 stycznia 2008 r.

- odliczane są przez podatników **najwcześniej za rok podatkowy, w którym została zakończona dana inwestycja.**

Odsetki zapłacone przed rokiem zakończenia inwestycji mogą być odliczane od podstawy opodatkowania:

- za rok podatkowy, w którym podatnik po raz pierwszy odlicza odsetki lub
- w roku podatkowym bezpośrednio następującym po roku, w którym podatnik po raz pierwszy odliczył odsetki.

W kolejnych latach **odliczeniu podlegają wyłącznie odsetki zapłacone w danym roku podatkowym.**

W przypadku, gdy podatnik nie odliczył zapłaconych odsetek z uwagi na mały dochód lub jego brak – nie ma możliwości ich odliczenia w latach następnych.

UWAGA!

Odliczenia dotyczą odsetek zapłaconych łącznie przez oboje małżonków. Jeżeli małżonkowie podlegają odrębnemu opodatkowaniu – odliczeń dokonuje się zgodnie z wnioskami zawartymi w zeznaniach rocznych:

- od dochodu każdego z małżonków, w proporcji wskazanej we wniosku, bądź
- od dochodu jednego z małżonków.

Do zeznania, składanego za rok, w którym po raz pierwszy dokonywane jest odliczenie z tytułu ulgi odsetkowej, podatnik dołącza oświadczenie **PIT-2K** o wysokości wszystkich poniesionych wydatków związanych z daną inwestycją, w tym o wysokości wydatków udokumentowanych fakturami wystawionymi przez podatników podatku od towarów i usług niekorzystających ze zwolnienia od tego podatku.

Odliczenia kwoty przysługującej ulgi dokonuje się w składanym przez podatnika rocznym zeznaniu podatkowym:

- PIT-37
- PIT-36
- PIT-28

oraz w załączniku PIT/D.

INFORMACJE DODATKOWE ORAZ WYBRANE PRZYKŁADY

I. Warunki uprawniające do skorzystania z odliczenia:

1. W ramach ulgi odsetkowej nie można odliczać odsetek zapłaconych od kredytu zaciągniętego na zakup:
 - inwestycji na rynku wtórnym,
 - gruntu,
 - ekspektatywy.
2. Nie jest możliwe skorzystanie z ulgi odsetkowej w przypadku zakupu budynku od osoby fizycznej, która nie prowadzi działalności gospodarczej polegającej na budowie budynków mieszkalnych w celu ich odsprzedaży lub też od osoby prowadzącej działalność w innym zakresie. Odliczeniu od dochodu nie podlegają odsetki od kredytu hipotecznego zaciągniętego na sfinansowanie zakupu – od osoby fizycznej – rozpoczętej budowy budynku mieszkalnego, bowiem inwestycja mieszkaniowa, na którą podatnik zaciąga kredyt związana jest z zakupem na rynku wtórnym rozpoczętej budowy budynku mieszkalnego. Odliczeniu będą podlegały natomiast odsetki od tej części kredytu, która zostanie przeznaczona na dokończenie budowy.
3. W przypadku gdy podatnik w 2019 r. zaciągnął kredyt refinansowy na spłatę kredytu zaciągniętego w 2006 r. oraz dodatkowo na inny cel (np. rozbudowę domu), może odliczyć odsetki wyłącznie od tej części kredytu refinansowego, która jest przeznaczona na spłatę kredytu zaciągniętego w 2006 r. Natomiast kwota odsetek przypadająca na tę część kredytu, który został przeznaczony na inny cel (rozbudowę domu) nie podlega odliczeniu.

II. Limit odliczenia:

1. W sytuacji gdy kredyt hipoteczny został zaciągnięty w 2006 r. i inwestycja została zakończona w 2007 r., ale podatnik będzie rozliczać ulgę odsetkową po raz pierwszy za 2019 r. – do ustalenia kwoty odsetek podlegających odliczeniu podatnik zobowiązany jest wziąć pod uwagę limit, jaki obowiązywał w roku zakończenia inwestycji (czyli w 2007 r.), a więc 189.000 zł.

2. W przypadku wykorzystania kredytu na cele umożliwiające odliczenie ulgi odsetkowej oraz na inne cele (np. zakup gruntu) – odliczeniu podlegają odsetki od tej części kredytu (pożyczki), która proporcjonalnie przypada na spłatę kredytu (pożyczki) mieszkaniowego.

III. Sposób odliczenia:

1. W przypadku kredytu zaciągniętego przez małżonków, odliczenia dokonuje ten, kto spłaca kredyt. Jeżeli z zaświadczenia z banku nie wynika, kto ile spłacił, przyjmuje się, że małżonkowie dokonali spłaty w częściach równych, chyba że wykażą oni w jakiej wysokości faktycznie ponieśli wydatki.
2. W sytuacji gdy kredyt udzielony został nie tylko na cele uprawniające do odliczeń z tytułu ulgi odsetkowej (np. na zakup mieszkania) ale także na realizację innych inwestycji (np. zakup gruntu), w PIT-2K nie wykazuje się pełnej kwoty udzielonego kredytu lecz tylko tę część kredytu, która przypada na inwestycję objętą ulgą (w tym przypadku na mieszkanie).

Podstawa prawna:

- art. 26b ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych w brzmieniu obowiązującym w latach 2002-2006 w związku z art. 9 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 217, poz. 1588 oraz z 2008 r., Nr 209, poz. 1316).



**BROSZURA MA CHARAKTER INFORMACYJNY I NIE STANOWI WYKŁADNI
PRAWA**

Broszura dotyczy zeznań rocznych składanych za 2019 r.

Więcej informacji na temat rocznego rozliczenia podatku można uzyskać w Krajowej Informacji Skarbowej:

1. Dzwoniąc pod nr telefonu:

- 22 330 03 30 (z telefonów komórkowych)
- 801 055 055 (z telefonów stacjonarnych)
- +48 22 330 03 30 (z zagranicy)

od poniedziałku do piątku w godzinach od 7.00 do 18.00.

2. Elektronicznie, korzystając z formularza umieszczonego na stronie www.podatki.gov.pl i wybierając pozycję [Skontaktuj się z nami](#).