

Tekst do podatków

Słowa kluczowe: kredyt denominowany w walucie obcej, kredyt waloryzowany, koszty uzyskania przychodu, zbycie lokalu usługowego, niezamortyzowana część wartości początkowej,

### **Zbycie lokalu zakupionego na kredyt denominowany w walucie obcej**

**Problem:** Podatnik będący osobą fizyczną sprzedał lokal usługowy (rok nabycia 2009) będący środkiem trwałym w działalności gospodarczej. Zakup lokalu sfinansowany został z kredytu denominowanego we frankach szwajcarskich, który przy sprzedaży należy spłacić. Przy dzisiejszym kursie franka kwota do spłaty będzie wyższa o ok. 40%, niż cena zakupu lokalu. Przy zakupie lokalu odliczono cały związany z tym podatek VAT. Z uwagi na takie okoliczności powstają następujące pytania: Czy dzisiejszy kurs franka i konieczność spłaty kredytu mają wpływ na wymiar podatku dochodowego? W jakiej wysokości należy zapłacić podatek dochodowy? W jaki sposób zaksięgować sprzedaż lokalu?

**Rada:** Różnica wynikająca ze zmiany kursu franka szwajcarskiego, wpływająca na wysokość kapitału kredytu do spłaty, w związku ze sprzedażą lokalu usługowego, w związku z tym, że kredyt był denominowany w walucie obcej, może być zaliczona do kosztów uzyskania przychodu.

### **Wyjaśnienie**

Wydatków na spłatę kwoty kapitału kredytowego, co do zasady, nie można zaliczyć do kosztów uzyskania przychodów. W niektórych jednak przypadkach, spłatę kapitału kredytowego można zaliczyć do kosztów uzyskania przychodów, aczkolwiek pod warunkiem, że był on waloryzowany w walucie obcej.

Waloryzacja kredytu kursem waluty obcej ma na celu zachowanie jego wartości względem tej waluty. Jest to wyjątek od zasady nominalizmu określonej w art. 358<sup>1</sup> §1 KC spełnienie świadczenia z zobowiązania pieniężnego następuje przez zapłatę sumy nominalnej. W przypadku kredytów, w praktyce spotyka się dwa rodzaje waloryzacji kursem waluty obcej: denominację i indeksację. Sposoby te różnią się „techniką” wypłaty środków pieniężnych.

W przypadku kredytu denominowanego jego wysokość w walucie obcej ustalana jest ustalana w dniu sporządzenia umowy kredytowej po kursie kupna z tego dnia, natomiast wypłata środków pieniężnych następuje po kursie z dnia uruchomienia, dlatego w przypadku spadku kursu, kredytobiorca może otrzymać mniej środków pieniężnych niż przewidywał.

W przypadku zaś kredytu indeksowanego, przeliczenie na walutę obcą następuje w momencie uruchomienia środków z kredytu, w związku z czym kredytobiorca wie dokładnie ile środków otrzyma, natomiast jego zadłużenie wyrażone w walucie obcej będzie zależało od kursu tej waluty w dniach uruchomienia poszczególnych transz.

Możliwość ujęcia w kosztach uzyskania przychodów różnicy w kwocie spłacanego kapitału w porównaniu z wartością otrzymanego kredytu istnieje od 2009 r., kiedy to do ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wprowadzono wyraźne regulacje w tym zakresie. Jednocześnie

podatnicy mają obowiązek wykazać przychód podatkowy w przypadku, gdy zwracają środki pieniężne stanowiące spłatę kapitału w wysokości niższej od kwoty otrzymanego kredytu (art. 14 ust. 2 pkt 7g lit. b UPDF).

Należy przy tym podkreślić, że różnice dotyczące spłaty kapitału w opisywanej sytuacji nie są na gruncie przepisów podatkowych różnicami kursowymi, o których mowa w art. 24c UPDF, gdyż te odnoszą się do kredytów stricte walutowych, a więc udzielanych i spłacanych w walucie. Nie występują wtedy różnice w wysokości kapitału do spłaty, gdyż ten jest wyrażony w walucie, aczkolwiek w wyniku zmian kursów waluty kredytobiorcy mogą potrzebować mniej lub więcej środków krajowych na zakup waluty potrzebnej do spłaty kapitału.

W przypadku kredytów waloryzowanych z ekonomicznego punktu widzenia efekt jest identyczny, jednak formalnie dochodzi do zmiany wartości kapitału do spłaty. Na szczęście zależności te ustawodawca w końcu zauważył, gdyż do końca 2008 r. podatnicy nie mieli prawa rozpoznawać takich różnic jako kosztów uzyskania przychodów.

Zaprezentowany pogląd podzielają organy podatkowe czego przykładem mogą być następujące interpretacje indywidualne:

1. Ministra Finansów z 12 lutego 2010 r. (DD5/8213/135/ZDA/09/PK-1285),
2. Dyrektora Izby Skarbowej w Poznaniu z 29 grudnia 2010 r. (ILPB1/415-1113/10-2/AG),
3. Dyrektora Izby Skarbowej w Poznaniu z 10 września 2013 r. (ILPB4/423-201/13-2/ŁM).

Jeśli zaś chodzi o przychód ze sprzedaży lokalu wykorzystywanego w działalności, stanowił on będzie przychód z tejże działalności. Kosztem uzyskania przychodu ze sprzedaży lokalu będzie niezamortyzowana część jego wartości początkowej.

#### **Ewidencja księgowa będzie wyglądać następująco:**

##### **1. Sprzedaż lokalu:**

**Wn Pozostałe należności**

**Ma Przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych (netto)**

**Ma Należny podatek VAT**

##### **2. Wyksięgowanie wartości lokalu oraz dotychczasowego umorzenia**

**Wn Umorzenie środków trwałych (wartość dotychczasowego umorzenia)**

**Wn Wartość sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych (różnica pomiędzy wartością początkową a dotychczasowym umorzeniem)**

**Ma Budynki i lokale (wartość początkowa)**

##### **3. Spłata kredytu**

**Wn Kredyty inwestycyjne**

**Ma Rachunek bankowy**

##### **4. Zaksięgowanie różnicy pomiędzy kwotą zwrotu kapitału a kwotą otrzymanego kredytu**

**Wn Koszty finansowe**

**Ma Kredyty inwestycyjne**

**Uwaga: salda kont „Przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych” oraz „Wartość sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych” w rachunku zysków i strat wykazywane są per saldo w pozycji „zysk (strata) ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych”.**

**Podstawa prawna:**

- art. 14 ust. 2 pkt. 1, art. 23 ust. 1 pkt. 1, pkt. 8 lit. a, art. 24c ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych - j.t. Dz.U z 2012 r. poz. 361, ost.zm. Dz.U. z 2013 r. poz. 985