

Kazus 1

Katarzyna W. jest w 1/2 części współwłaścicielką lokalu mieszkalnego nr 7 położonego przy os. P. 34 w K. Pozostałymi współwłaścicielami po 1/4 części każdy z nich, są osoby fizyczne-rodzice Zenona L. którzy nabyli w tych częściach nieruchomości w spadku po zmarłym synu. Zmarły współwłaściciel Zenon L. był narzeczonym Katarzyny W, z którym wzięła kredyt hipoteczny na lokal mieszkalny w 2019 r.

Od 1 września 2020 r. (po śmierci narzeczonego w sierpniu 2020r) Katarzyna W. sama spłaca całe raty kredytowe. W dniu 9 marca 2021 r. aktem poświadczenia dziedziczenia 1/2 lokalu przejęli rodzice zmarłego (po 1/4). Katarzyna W. nadal do dnia dzisiejszego raty kredytu spłaca w całości. Współwłaściciele w najbliższym czasie zamierzają dokonać nieodpłatnego zniesienia tej części (swojej) nieruchomości na rzecz Katarzyny W. z jednoznacznym przejęciem wszystkich obciążeń wynikających z umowy kredytu.

W oparciu o przedstawiony stan faktyczny proszę o sporządzenie opinii prawno-podatkowej i udzielenie odpowiedzi na następujące pytania prawne:

1.Czy czynność zniesienia współwłasności nieruchomości bez obowiązku spłat rat kredytu podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn i czy rodzi dla Katarzyny W. jakiegokolwiek obowiązki podatkowe np. składania deklaracji itp.?

2.W przypadku odpowiedzi twierdzącej na pytanie 1, proszę wyjaśnić, czy przy ustalaniu podstawy opodatkowania wartość nieruchomości może być pomniejszona o hipotekę oraz spłaty rat kredytowych przez Katarzynę W, skoro dokonana zostanie czynność prawna dotycząca zniesienia współwłasności nieruchomości bez obowiązku spłat rat kredytu?