

ID informacji:	330888
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Informacja zmieniająca:	496100
Data publikacji:	2022-06-30T12:31:05.489
Tytuł (teza):	Czy przychód ze sprzedaży odziedziczonego lokalu mieszkalnego przed 2018 r., tj. przed upływem 5 lat od chwili nabycia spadku, będzie zwolniony od podatku dochodowego od osób fizycznych „PIT”, jeśli całość przychodu ze sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego przeznaczy na spłatę wspomnianego wyżej kredytu mieszkaniowego?
Autor informacji:	• Dyrektor Izby Skarbowej w Warszawie
Data wydania:	2016-08-22
Sygnatura:	IPPB4/4511-726/16-2/PP
Komentarz BIP:	• Interpretacja zmieniona przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej
Opis do komentarza BIP:	Interpretacja zmieniona interpretacją z dnia 24.06.2022 r. nr DOP3.8222.250.2020.EILK
Słowa kluczowe:	• kredyt • kredyt-spłata kredytu • małżeństwo • wspólność-wspólność majątkowa
Przepis:	• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131
Zagadnienie:	• Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.-Sprzedaż nieruchomości i praw majątkowych.
Załączniki:	brak

Treść:

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Na podstawie art. 14b § 1 i § 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2015 r., poz. 613 z późn. zm.) oraz § 5 pkt 5 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 22 kwietnia 2015 r. w sprawie upoważnienia do wydawania interpretacji przepisów prawa podatkowego (Dz. U. z 2015 r. poz. 643) Dyrektor Izby Skarbowej w Warszawie działający w imieniu Ministra Finansów stwierdza, że stanowisko - przedstawione we wniosku z dnia 13 czerwca 2016 r. (data wpływu 27 czerwca 2016 r.) o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczącej podatku dochodowego od osób fizycznych w zakresie możliwości zwolnienia z opodatkowania dochodu ze sprzedaży udziału w nieruchomości w przypadku przeznaczenia na spłatę całego kredytu po zawarciu związku małżeńskiego oraz umowy rozszerzającej wspólność majątkową małżeńską – **jest nieprawidłowe**.

UZASADNIENIE

W dniu 27 czerwca 2016 r. został złożony ww. wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej dotyczącej podatku dochodowego od osób fizycznych w zakresie możliwości zwolnienia z opodatkowania dochodu ze sprzedaży udziału w nieruchomości w przypadku przeznaczenia na spłatę całego kredytu po zawarciu związku małżeńskiego oraz umowy rozszerzającej wspólność majątkową małżeńską.

We wniosku przedstawiono następujące zdarzenie przyszłe.

Żona Wnioskodawcy zaciągnęła w 2008 r. kredyt na własne cele mieszkaniowe (lokal mieszkalny). Wówczas Wnioskodawca nie był jeszcze w związku małżeńskim (związek małżeński został zawarty w 2009 r.). Od początku małżeństwa Wnioskodawca wspólnie z żoną ponosi koszty obsługi tego kredytu. W związku z rosnącym zaangażowaniem Wnioskodawcy w spłatę kredytu, Wnioskodawca przystąpił do długu żony – stał się współkredytobiorcą, jednocześnie aktem notarialnym wraz z żoną Wnioskodawca rozszerzył wspólnie z żoną wspólnotę majątkową małżeńską na kredytowaną nieruchomość. Wnioskodawca jest więc formalnie współwłaścicielem kredytowanego lokalu mieszkalnego. W lokalu mieszkalnym objętym kredytem Wnioskodawca mieszka obecnie z całą swoją rodziną.

W 2012 r. zmarła mama Wnioskodawcy, po której odziedziczył lokal mieszkalny.

Wnioskodawca planuje sprzedaż odziedziczonego lokalu mieszkalnego przed 2018 r. i przeznaczenie przychodu na spłatę zaciągniętego wyżej kredytu mieszkaniowego.

W związku z powyższym opisem zadano następujące pytanie:

Czy przychód ze sprzedaży odziedziczonego lokalu mieszkalnego przed 2018 r., tj. przed upływem 5 lat od chwili nabycia spadku, będzie zwolniony od podatku dochodowego od osób fizycznych „PIT”, jeśli całość przychodu ze sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego przeznaczy na spłatę wspomnianego wyżej kredytu mieszkaniowego?

Zdaniem Wnioskodawcy, jego sytuacja spełnia warunki zwolnienia od podatku PIT przychodu ze sprzedaży odziedziczonej nieruchomości w sytuacji sprzedaży jej przed 2018 r., gdyż:

- Wnioskodawca stał się współkredytobiorcą kredytu na lokal mieszkalny,
- lokal mieszkalny objęty kredytem, zdaniem Wnioskodawcy, spełnia definicję „własny cel mieszkaniowy”, gdyż w nim mieszka,
- w sytuacji zwolnienia przychodu ze sprzedaży odziedziczonej nieruchomości od podatku PIT, zamierza ją sprzedać, a przychód w całości i niezwłocznie przeznaczyć na spłatę kredytu mieszkaniowego, do którego przystąpił,
- Bank (kredytodawca) ma siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Wnioskodawca otrzymał odpowiedź twierdzącą (czyli zwolnienie przychodu ze sprzedaży nieruchomości przed 2018 r. w sytuacji przeznaczenia całości kwoty na spłatę kredytu, którego kredytobiorcą nie był od samego początku, ale stał się w międzyczasie) w urzędzie skarbowym, ale biorąc pod uwagę potencjalne finansowe konsekwencje sprzedaży nieruchomości przed 2018 r. - Wnioskodawca chciałby uzyskać potwierdzenie stanowiska urzędu skarbowego.

Otrzymanie ze strony urzędu skarbowego odpowiedzi twierdzącej na piśmie jest dla Wnioskodawcy warunkiem podjęcia decyzji o sprzedaży odziedziczonej nieruchomości przed 2018 r. Sprzedaż ta przyspieszyłaby znacząco całkowitą spłatę kredytu i zlikwidowanie kosztów obsługi kredytu, jak też kosztów ubezpieczenia kredytu.

W obecnej sytuacji rodzinnej (bezrobocie Wnioskodawcy z powodów zdrowotnych oraz małe dziecko na utrzymaniu) byłaby to znacząca ulga dla jego domowego budżetu.

W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej opisanego zdarzenia przyszłego jest nieprawidłowe.

W myśl art. 9 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.) opodatkowaniu podatkiem dochodowym podlegają wszelkiego rodzaju dochody, z wyjątkiem dochodów wymienionych w art. 21, 52, 52a i 52c oraz dochodów, od których na podstawie przepisów Ordynacji podatkowej zaniechano poboru podatku.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy, źródłem przychodów jest odpłatne zbycie, z zastrzeżeniem ust. 2:

1. nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości,
2. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
3. prawa wieczystego użytkowania gruntów,
4. innych rzeczy,

- jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w lit. a-c - przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, a innych rzeczy - przed upływem pół roku, licząc od końca miesiąca, w którym nastąpiło nabycie; w przypadku zamiany okresy te odnoszą się do każdej z osób dokonującej zamiany.

W świetle powyższego, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości lub ww. praw majątkowych następuje przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie i nie zostaje dokonane w wykonywaniu działalności gospodarczej stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Z powyższego wynika, zatem, że w przypadku sprzedaży nieruchomości decydujące znaczenie w kwestii opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych ma data nabycia tej nieruchomości i forma prawna jej nabycia.

Z przedstawionego we wniosku stanu faktycznego wynika, że w 2012 r. zmarła mama Wnioskodawcy, po której odziedziczył lokal mieszkalny. Wnioskodawca planuje jego sprzedaż przed upływem 5 lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło

nabycie i przeznaczenie przychodu na spłatę zaciągniętego wyżej kredytu mieszkaniowego.

Jako że przepisy ustawy nie definiują pojęcia „spadek”, należy odwołać się do odpowiednich przepisów zawartych w Kodeksie cywilnym. W myśl art. 922 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r., poz. 380) przez spadkobranie należy rozumieć przejście praw i obowiązków majątkowych zmarłego z chwilą jego śmierci na jedną lub kilka osób. Z powyższej normy prawnej wynika, że spadkobiercy w zasadzie wchodzi w sytuację prawną, w jakiej pozostawał spadkodawca. Oznacza to, że w skład spadku wchodzi prawa i obowiązki, ale także uzasadnione prawnie nadzieje na nabycie prawa. Prawa majątkowe są składnikiem masy spadkowej dającym nabywcy w drodze dziedziczenia legitymację prawną do występowania z wnioskiem o ich dochodzenie.

W myśl art. 924 ustawy Kodeks cywilny - spadek otwiera się z chwilą śmierci spadkodawcy, natomiast spadkobierca nabywa spadek z chwilą otwarcia spadku (art. 925 ww. ustawy). Oznacza to, że z chwilą śmierci należące do spadkodawcy prawa i obowiązki stają się spadkiem, który podlega przepisom prawa spadkowego, a data śmierci (chwila śmierci) spadkodawcy ustala, kto staje się spadkobiercą oraz co wchodzi w skład masy spadkowej. Z kolei postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku lub akt poświadczenia dziedziczenia potwierdzają jedynie prawo spadkobiercy do tego spadku od momentu jego otwarcia. Istotny zatem dla podatku dochodowego jest dzień otwarcia spadku, czyli data śmierci spadkodawcy, w przedmiotowej sprawie – 2012 r.

W związku z powyższym, dochód uzyskany ze sprzedaży nieruchomości przed upływem 5 lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie, tj. w 2012 r. będzie podlegać opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy.

W przedmiotowej sprawie zastosowanie znajdą przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2009 r.

Ustawą z dnia 6 listopada 2008 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 209, poz. 1316, z późn. zm.) zmieniono m.in. zasady opodatkowania przychodów z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ww. ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Nowe zasady opodatkowania, zgodnie z art. 14 ustawy zmieniającej, mają zastosowanie do dochodów (poniesionej straty) od dnia 1 stycznia 2009 r.

Zgodnie z art. 30e ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, od dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) podatek dochodowy wynosi 19% podstawy obliczenia podatku.

Zgodnie z art. 45 ust. 1a pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w terminie określonym w ust. 1 (do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym) podatnicy są obowiązani składać urzędowi skarbowemu odrębne zeznania, według ustalonych wzorów, o wysokości osiągniętego w roku podatkowym dochodu (poniesionej straty) z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych opodatkowanych na zasadach określonych w art. 30e.

Stosownie do art. 30e ust. 2 ww. ustawy, podstawą obliczenia podatku, o której mowa w ust. 1, jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw określonym zgodnie z art. 19, a kosztami ustalonymi zgodnie z art. 22 ust. 6c i 6d, powiększoną o sumę odpisów amortyzacyjnych, o których mowa w art. 22h ust. 1 pkt 1, dokonanych od zbywanych nieruchomości lub praw.

W świetle art. 19 ust. 1 ww. ustawy, przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych oraz innych rzeczy, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8, jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia. Jeżeli jednak cena określona w umowie, bez uzasadnionej przyczyny, znacznie odbiega od wartości rynkowej tych rzeczy lub praw, przychód ten określa organ podatkowy lub organ kontroli skarbowej w wysokości wartości rynkowej.

Za koszty uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), nabytych w drodze spadku, darowizny lub inny nieodpłatny sposób, uważa się udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania oraz kwotę zapłaconego podatku od spadku i darowizn w takiej części, w jakiej wartość zbywanej rzeczy lub prawa przyjęta do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn odpowiada łącznej wartości rzeczy i praw majątkowych przyjętej do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn (art. 22 ust. 6d ww. ustawy).

Nadto zgodnie z art. 22 ust. 6e ww. ustawy, wysokość nakładów, o których mowa w ust. 6c i 6d ustala się na podstawie faktur VAT w rozumieniu przepisów o podatku od towarów i usług oraz dokumentów stwierdzających poniesienie opłat administracyjnych.

Jednakże stosownie do treści art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy, wolne od podatku dochodowego są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 30e, w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i

udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli począwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie dwóch lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości lub tego prawa majątkowego został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe; udokumentowane wydatki poniesione na te cele uwzględnia się do wysokości przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych.

Cele mieszkaniowe, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uprawnia do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, wymienione zostały w art. 21 ust. 25 cytowanej ustawy.

W myśl natomiast art. 21 ust. 25 pkt 1 i 2 za wydatki poniesione na cele, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 uważa się:

1. wydatki poniesione na:

1. nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem,
 2. nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie,
 3. nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego lub udziału w takim gruncie, prawa użytkowania wieczystego takiego gruntu lub udziału w takim prawie, w tym również z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego, oraz nabycie innego gruntu lub udziału w gruncie, prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, jeżeli w okresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, grunt ten zmieni przeznaczenie na grunt pod budowę budynku mieszkalnego,
 4. budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego,
 5. rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub adaptację na cele mieszkalne własnego budynku niemieszkalnego, jego części, własnego lokalu niemieszkalnego lub własnego pomieszczenia niemieszkalnego
- położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej,

2. wydatki poniesione na:

1. spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), na cele określone w pkt 1,
 2. spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), na spłatę kredytu (pożyczki), o którym mowa w lit. a),
 3. spłatę każdego kolejnego kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w lit. a) lub b)
- w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, z zastrzeżeniem ust. 29 i 30.

Na podstawie art. 21 ust. 26 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, przez własny budynek, lokal lub pomieszczenie, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. d) i e), rozumie się budynek, lokal lub pomieszczenie stanowiące własność lub współwłasność podatnika lub do którego podatnikowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udział w takich prawach.

Zgodnie z art. 21 ust. 28 ww. ustawy, za wydatki, o których mowa w ust. 25, nie uważa się wydatków poniesionych na:

1. nabycie gruntu lub udziału w gruncie, prawa wieczystego użytkowania gruntu lub udziału w takim prawie, budynku, jego części lub udziału w budynku, lub
 2. budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, adaptację lub remont budynku albo jego części
- przeznaczonych na cele rekreacyjne.

Dodatkowo ustawodawca w art. 21 ust. 29 ww. ustawy, wskazuje, że w przypadku gdy kredyt (pożyczka), o którym mowa w ust. 25 pkt 2 lit. a)-c), stanowi część kredytu (pożyczki) przeznaczonego na spłatę również innych niż wymienione w tych przepisach zobowiązań kredytowych (pożyczkowych) podatnika, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki przypadające na spłatę kredytu (pożyczki) określonego w ust. 25 pkt 2 lit. a)-c) oraz zapłacone odsetki od tej części kredytu (pożyczki), która proporcjonalnie przypada na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w ust. 25 pkt 2 lit. a)-c).

Należy również wskazać, że przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 nie ma zastosowania do tej części wydatków, o których mowa w ust. 25 pkt 2, które podatnik uwzględnił korzystając z ulg podatkowych, w rozumieniu Ordynacji podatkowej, przy opodatkowaniu podatkiem dochodowym oraz do tej części wydatków, o których mowa w ust. 25 pkt 2, którymi sfinansowane zostały wydatki określone w ust. 25 pkt 1, uwzględnione przez podatnika korzystającego z ulg podatkowych, w rozumieniu Ordynacji podatkowej, przy opodatkowaniu podatkiem dochodowym (art. 21 ust. 30 ww. ustawy).

Należy wskazać, że zwolnienia są wyjątkiem od zasady powszechności opodatkowania, co oznacza, że wszelkie odstępstwa od tej zasady, muszą bezwzględnie wynikać z przepisów prawa i być interpretowane ściśle z jego literą. W związku z tym, tylko wydatkowanie środków uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych – w terminie i na cele wskazane w art. 21 ust. 1 pkt 131, a szczegółowo określone w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych pozwala na zastosowanie przedmiotowego zwolnienia.

Z istoty rozwiązania zawartego w zacytowanym art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że podstawową okolicznością decydującą o możliwości skorzystania z przedmiotowego zwolnienia jest przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości i określonych praw majątkowych w terminie nie później niż w okresie dwóch lat od końca roku podatkowego, w którym została ona dokonana, na wskazane w art. 21 ust. 25 ww. ustawy cele mieszkaniowe. Zawarte w tym przepisie wyliczenie tzw. wydatków mieszkaniowych, których realizacja uprawnia do zastosowania ww. zwolnienia ma charakter wyczerpujący (enumeratywny).

W niniejszej sprawie kwestią budzącą wątpliwość Wnioskodawcy jest możliwość skorzystania ze zwolnienia podatkowego w sytuacji przeznaczenia przychodu uzyskanego ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nabytego w drodze spadku na spłatę kredytu zaciągniętego w 2008 r. przez małżonkę Wnioskodawcy na nabycie lokalu mieszkalnego, tj. przed zawarciem związku małżeńskiego oraz, gdy została zawarta umowa majątkowa małżeńska, w wyniku której Wnioskodawca nabył na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej własność tego lokalu.

W tym miejscu należy wskazać, że zgodnie z art. 31 § 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 2015 r., poz. 583, z późn. zm.) – z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa (wspólność ustawowa) obejmująca przedmioty majątkowe nabyte w czasie jej trwania przez oboje małżonków lub przez jednego z nich (majątek wspólny). Przedmioty majątkowe nieobjęte wspólnością ustawową należą do majątku osobistego każdego z małżonków. I tak do majątku osobistego każdego z małżonków należą m.in. przedmioty majątkowe nabyte przez dziedziczenie, zapis lub darowiznę, chyba że spadkodawca lub darczyńca inaczej postanowił (art. 33 pkt 2 Kodeksu).

Małżonkowie mogą jednak przez umowę zawartą w formie aktu notarialnego wspólność ustawową rozszerzyć lub ograniczyć albo ustanowić rozdzielność majątkową lub rozdzielność majątkową z wyrównaniem dorobków (umowa majątkowa). Umowa taka może poprzedzać zawarcie małżeństwa (art. 47 § 1 ww. ustawy). W razie umownego ustanowienia rozdzielności majątkowej, każdy z małżonków zachowuje zarówno majątek nabyty przed zawarciem umowy, jak i majątek nabyty później (art. 51 ww. ustawy). Pamiętać przy tym należy, że zgodnie z art. 35 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego – w czasie trwania wspólności ustawowej żaden z małżonków nie może żądać podziału majątku wspólnego. Nie może również rozporządzać ani zobowiązywać się do rozporządzania udziałem, który w razie ustania wspólności przypadnie mu w majątku wspólnym lub w poszczególnych przedmiotach należących do tego majątku.

Jednakże, zgodnie z art. 49 § 1 ww. ustawy – nie można przez umowę majątkową małżeńską rozszerzyć wspólności na przedmioty majątkowe, które przypadną małżonkowi z tytułu dziedziczenia, zapisu lub darowizny.

W omawianej sprawie, istotne znaczenie ma również komentarz doktryny do art. 47 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, zgodnie z którym: „Małżeńska umowa majątkowa w zasadzie reguluje stosunki majątkowe między małżonkami na przyszłość, tj. umowa zawarta przed zawarciem małżeństwa – na czas od chwili zawarcia małżeństwa, a umowa zawarta w trakcie trwania małżeństwa – na czas od jej zawarcia. Strony jednak mogą określić inny, przyszły termin, z którego nadejściem umowa wejdzie w życie (art. 116 Kodeksu cywilnego). Rozszerzając lub ograniczając wspólność ustawową, strony mogą także nadać umowie skutek wsteczny w tym sensie, że w pierwszym wypadku mogą włączyć do majątku wspólnego przedmioty należące przed zawarciem umowy do ich majątków osobistych, a w drugim wypadku mogą wyłączyć z majątku wspólnego przedmioty należące przed zawarciem umowy do tego majątku.” (Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz; pod red. Kazimierza Piaseckiego, LexisNexis, Wydanie 5, str. 313). Wynika z tego, że na podstawie umowy rozszerzającej ustawową wspólność majątkową małżonkowie mogą włączyć do majątku wspólnego nieruchomości, która została wcześniej (w przeszłości) nabyta do majątku osobistego jednego z małżonków. W konsekwencji drugi z małżonków nabywa prawo własności do tej nieruchomości w momencie zawarcia takiej umowy. Na tym polega bowiem skutek wsteczny umowy rozszerzającej ustawową wspólność majątkową małżonków.

Tym samym czynnością prawną, na podstawie której małżonek uzyska prawo własności do nieruchomości, która stanowiła majątek odrębny współmałżonka będzie umowa rozszerzająca ustrój ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej.

Należy podkreślić, że ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych dopuszcza możliwość skorzystania ze zwolnienia podatkowego poprzez przeznaczenie przychodu ze sprzedaży na wskazane w tej ustawie cele mieszkaniowe, o jakich mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 pkt 1 i 2. Niemniej jednak, aby podatnik mógł wywodzić prawo do zastosowania przedmiotowego zwolnienia, a tym samym z niego skorzystać, to musi bezwzględnie spełnić wynikające z tego przepisu warunki. W opisanym zdarzeniu warunek wydatkowania przychodu na własne cele mieszkaniowe nie zostanie spełniony, jako że Wnioskodawca uzyskany przez siebie przychód przeznaczy na spłatę kredytu, którego nie zaciągnął. Kredytobiorcą jest w tym przypadku żona Wnioskodawcy. Taki sposób wydatkowania przez Wnioskodawcę przychodu nie wypełnia dyspozycji wydatkowania przychodu na własne cele mieszkaniowe, o czym wprost stanowi przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Rozszerzenie wspólności majątkowej małżeńskiej na majątek uzyskany przed zawarciem związku małżeńskiego przez każdego z małżonków pod jakimkolwiek tytułem prawnym, a także przystąpienia do umowy kredytowej wbrew twierdzeniu Wnioskodawcy, nie jest wystarczającym warunkiem uprawniającym Wnioskodawcę do skorzystania z takiego zwolnienia. Nie zmieni to bowiem okoliczności, że kredyt nie został zaciągnięty przez podatnika, który chce skorzystać ze zwolnienia. Uczestniczenie w spłacie kredytu po zawarciu małżeństwa nie jest bowiem równoznaczne z zaciągnięciem przez Wnioskodawcę kredytu na nabycie, o którym mowa powyżej.

Wnioskodawca mógłby uzyskany dochód z odpłatnego zbycia przeznaczyć tylko na kredyt, który zostałby przez Niego zaciągnięty na nabycie lokalu mieszkalnego. Wnioskodawca jest wprawdzie współwłaścicielem lokalu mieszkalnego obciążonego kredytem, ale otrzymał go tytułem darmym, bo w drodze umowy rozszerzającej wspólność majątkową. To oznacza, że Wnioskodawca nie spłaci kredytu zaciągniętego na nabycie przez Niego prawa własności lokalu, skoro udział otrzymał w sposób nieodpłatny. Teoretycznie więc przeznaczenie pieniędzy na spłatę kredytu mieszkaniowego pozwala na skorzystanie z ulgi, ale zwolnieniu podlega spłata kredytu zaciągniętego przez podatnika. Podatnikiem w tym przypadku jest Wnioskodawca, bo to Wnioskodawca ma do zapłaty podatek z tytułu sprzedaży lokalu mieszkalnego. Kredyt został zaciągnięty przez żonę Wnioskodawcy, tak więc spłata kredytu mieszkaniowego żony nie pozwala na skorzystanie z ulgi przez żonę, pomimo dopisania się do umowy kredytowej.

Zawarcie umowy rozszerzającej wspólność majątkową małżeńską absolutnie w żadnym stopniu nie zmieniło strony kredytobiorcy, który zawarł z bankiem umowę kredytową na zakup lokalu mieszkalnego. Zwrócić też należy uwagę na brzmienie art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, który mówi o kredycie zaciągniętym przed dniem uzyskania przychodu przez podatnika, a więc przez osobę, która chce skorzystać ze zwolnienia z opodatkowania. Tymczasem z wniosku jasno wynika, że Wnioskodawca chciałaby spłacić kredyt zaciągnięty przez małżonkę, po zawarciu umowy rozszerzającej wspólność majątkową.

Podsumowując, sposób wydatkowania przez Wnioskodawcę dochodu ze sprzedaży nieruchomości na spłatę kredytu zaciągniętego przez żonę przed zawarciem związku małżeńskiego na zakup lokalu mieszkalnego, pomimo zawarcia związku małżeńskiego oraz umowy rozszerzającej wspólność majątkową nie będzie mógł skorzystać ze zwolnienia na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Biorąc pod uwagę powyższe stanowisko Wnioskodawcy jest nieprawidłowe.

Interpretacja dotyczy zaistniałego zdarzenia przyszłego przedstawionego przez Wnioskodawcę i stanu prawnego obowiązującego w dniu wydania interpretacji.

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na niniejszą interpretację przepisów prawa podatkowego z powodu jej niezgodności z prawem. Skargę wnosi się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa po uprzednim wezwaniu na piśmie organu, który wydał interpretację – w terminie 14 dni od dnia, w którym skarżący dowiedział się lub mógł się dowiedzieć o jej wydaniu – do usunięcia naruszenia prawa (art. 52 § 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. z 2016 r., poz. 718, z późn. zm.). Skargę do WSA wnosi się (w dwóch egzemplarzach – art. 47 ww. ustawy), w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia odpowiedzi organu na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa, a jeżeli organ nie udzielił odpowiedzi na wezwanie, w terminie sześćdziesięciu dni od dnia wniesienia tego wezwania (art. 53 § 2 ww. ustawy). Skargę wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi (art. 54 § 1 ww. ustawy), na adres: Izba Skarbowa w Warszawie Biuro Krajowej Informacji Podatkowej w Płocku, ul. 1 Maja 10, 09-402 Płock.