

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 452138

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2021-10-15T10:25:55.522

Tytuł (teza): W zakresie zastosowania zwolnienia przedmiotowego w sytuacji spłaty kredytu zaciągniętego na zbywaną nieruchomość oraz zakupu mieszkania lub gruntu i budowy na nim domu.

Autor informacji:

- Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2021-10-11T13:01:29.820

Sygnatura: 0115-KDIT2.4011.482.2021.2.KC

Słowa kluczowe:

- dom
- grunty
- kredyt
- małżonkowie-majątek wspólny małżonków
- zwolnienie-zwolnienie podmiotowe

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
- Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.

Załączniki: brak

Stan prawny: 2021-10-12T13:10:09.855

Treść:

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Na podstawie art. 13 § 2a pkt 1, art. 14b § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2021 r. poz. 1540 ze zm.) Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej stwierdza, że stanowisko Wnioskodawczynie przedstawione we wniosku z dnia 8 lipca 2021 r. (data wpływu), uzupełnionym w dniu 28 września 2021 r., o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczącej podatku dochodowego od osób fizycznych w zakresie zastosowania zwolnienia przedmiotowego w sytuacji:

- spłaty kredytu zaciągniętego na zbywaną nieruchomość **jest nieprawidłowe,**
- zakupu mieszkania lub gruntu i budowy na nim domu **jest prawidłowe.**

UZASADNIENIE

W dniu 8 lipca 2021 r. wpłynął do tutejszego organu wniosek, uzupełniony w dniu 28 września 2021 r., o wydanie interpretacji indywidualnej, dotyczącej podatku dochodowego od osób fizycznych w zakresie zastosowania zwolnienia przedmiotowego.

We wniosku przedstawiono następujące zdarzenie przyszłe.

Wnioskodawczynie mieszkanie do remontu zakupiła w 2019 r. za kwotę 204 000 zł na kredyt. Chce je sprzedać w tym roku, a uzyskany dochód rozliczyć na przyszłe cele mieszkaniowe, które będzie realizować z nowego kredytu, który zostanie dopiero zaciągnięty po spłacie obecnego. Kredytu do spłaty zostało 213 500 zł. Mieszkanie Wnioskodawczynie sprzeda za 270 000 zł. Osoba kupująca bierze kredyt na zakup ww. mieszkania, więc na konto Wnioskodawczynie bank kupującego wpłaci 56 500 zł, a pozostała kwota trafi od razu do banku, w którym Wnioskodawczynie ma kredyt.

Ww. mieszkanie jest jedyną nieruchomością Wnioskodawczynie, a nowy cel mieszkaniowy (budowa domu) będzie również jej jedyną nieruchomością. Koszt działki, którą kupi Wnioskodawczynie za gotówkę, uzyskaną ze sprzedaży mieszkania, wyniesie przynajmniej 70 000 zł) i budowę domu będzie ona realizować już po wstąpieniu w związek małżeński bez rozdzielności majątkowej, więc dom i działka będzie wspólnotą majątkową Wnioskodawczynie i jej małżonka.

W uzupełnieniu Wnioskodawczynie wskazała, że mieszkanie, które zamierza sprzedać położone jest w Koszalinie.

Mieszkanie Wnioskodawczynie nabyła w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Jest to jej pierwsze i jedyne mieszkanie. Niestety zakup tego mieszkania okazał się nietrafiony, gdyż jest bardzo drogie w utrzymaniu (czynsz do spółdzielni wynosi ponad 600 zł + opłaty za prąd i gaz oraz dopłaty do ogrzewania – za rok 2019 ponad 700 zł, a za rok 2020 ponad 1 100 zł), zimne mimo dużych opłat za ogrzewanie oraz

Wnioskodawczyni ma uciążliwych sąsiadów. O żadnej z tych rzeczy Wnioskodawczyni nie wiedziała przed zakupem. Biuro nieruchomości, przez które Wnioskodawczyni kupowała mieszkanie podało jej zupełnie inne kwoty czynszu, a na Jej pytania o sąsiedztwo nie wspomniało o żadnych niedogodnościach.

Mieszkanie stanowi majątek osobisty Wnioskodawczyni i zamieszkuje w nim wraz z mężem.

Wnioskodawczyni mieszkanie planuje sprzedać z pomocą biur nieruchomości, którym zapłaci jakiś procent od kwoty sprzedaży – uzależniony od indywidualnej umowy z biurem. Wnioskodawczyni nie ma zamiaru sama wystawiać mieszkania na sprzedaż, bowiem będzie korzystać z pomocy uprawnionych biur pośrednictwa sprzedaży nieruchomości.

Wnioskodawczyni nie ma zamiaru uatrakcyjnić mieszkania przed sprzedażą. Remont, który wykonała po jego zakupie w 2019 r. polegał na wykonaniu sufitów podwieszanych w całym mieszkaniu, wymianie paneli w dwóch pokojach, wymianie drzwi wewnętrznych i zewnętrznych, położeniu nowej glazury w kuchni, wymianie mebli kuchennych oraz sprzętów łazienkowych, tj.: sanitariatu, prysznicza oraz umywalki z szafką. Cały remont mieszkania Wnioskodawczyni wykonała z pomocą obecnego męża (wtedy jeszcze narzeczonego) i swojego ojca. Remont został wykonany z myślą, że będzie to docelowe mieszkanie, niestety z ww. powodów Wnioskodawczyni zmuszona jest je sprzedać.

Wnioskodawczyni nie planuje w przyszłości nabywać innych nieruchomości z przeznaczeniem ich do sprzedaży. Wnioskodawczyni planuje jedynie zakupić działkę i wybudować na niej dom w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkowych. Ewentualnie, jeśli przyszła sytuacja majątkowa Wnioskodawczyni i jej małżonka ulegnie pogorszeniu, bądź ze względu na znaczny wzrost cen nieruchomości, nie będą oni mieć odpowiedniej zdolności kredytowej na zakup działki i budowę na niej domu, to kupią inne mieszkanie, i wtedy ono będzie ich jedynym mieszkaniem w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych.

Środki ze sprzedaży mieszkania Wnioskodawczyni planuje przeznaczyć na spłatę kredytu hipotecznego, zaciągniętego na zakup tego mieszkania, a pozostałą część planuje przeznaczyć na zakup gruntu, na którym zamierza wybudować dom, celem zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych lub jako wkład własny do zaciągnięcia nowego kredytu hipotecznego na zakup działki i budowę domu. Te dwie ewentualności zależą od kwoty, za którą Wnioskodawczyni sprzeda mieszkanie oraz przyszłych cen działek budowlanych. Ewentualnie jak Wnioskodawczyni wspomniała, jeśli nie uzyska z małżonkiem odpowiedniej zdolności kredytowej do zakupu działki i wybudowania domu, środki ze sprzedaży mieszkania pozostałe po spłacie kredytu hipotecznego, przeznaczy na zakup innego mieszkania, także w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych.

Działkę Wnioskodawczyni planuje kupić jak najszybciej po sprzedaży mieszkania - na pewno w czasie krótszym niż 3 lata od sprzedaży mieszkania. Działkę - za środki w części pochodzące ze sprzedaży obecnego mieszkania – Wnioskodawczyni planuje kupić na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

W domu, który planuje wybudować na gruncie zakupionym za środki w części pochodzące ze sprzedaży obecnego mieszkania, Wnioskodawczyni będzie realizowała własne cele mieszkaniowe - będzie to jej jedyna nieruchomość, w której planuje mieszkać wraz z małżonkiem. Małżonek Wnioskodawczyni nie posiada żadnej nieruchomości. Dom, który Wnioskodawczyni planuje wybudować będzie jedynym domem jej i jej małżonka, w którym będą razem mieszkać. Wnioskodawczyni nie planuje domu nikomu wynajmować ani nie traktuje budowy jako lokaty kapitału, którego de facto nie posiada, gdyż budowa domu będzie realizowana ze środków pozyskanych z nowego kredytu hipotecznego.

Zakupiona działka oraz wybudowany na niej dom, za środki w części pochodzące ze sprzedaży obecnego mieszkania, będą stanowiły majątek wspólny Wnioskodawczyni i jej małżonka, gdyż nie posiadają oni odrębności majątkowej, a poza tym te cele będą oni realizować z nowego kredytu hipotecznego zaciągniętego wspólnie, więc działka oraz dom na niej posadowiony będzie ich majątkiem wspólnym.

Wnioskodawczyni nie prowadzi, nie prowadziła i nie zamierza prowadzić działalności gospodarczej, a tym bardziej związanej z obrotem nieruchomościami, bowiem jest urzędnikiem samorządowym od 7 lat. Małżonek Wnioskodawczyni także nie prowadził, nie prowadzi i nie zamierza prowadzić działalności gospodarczej związanej z obrotem nieruchomościami, gdyż jest policjantem.

W związku z powyższym opisem zadano następujące pytanie.

Czy wydatkowanie środków uzyskanych ze sprzedaży obecnego mieszkania, stanowiącego majątek osobisty Wnioskodawczyni, w części na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup tego mieszkania oraz w pozostałej części na zakup gruntu i budowę na tym gruncie domu wchodzącego w skład majątku wspólnego Wnioskodawczyni i jej małżonka, będzie korzystało ze zwolnienia przedmiotowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

Zdaniem Wnioskodawczyni, w myśl art. 21 ust. 1 pkt 131 w powiązaniu z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, wydatkowanie środków pozyskanych ze sprzedaży jej obecnego mieszkania, w części na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup tego mieszkania oraz w pozostałej części na zakup działki budowlanej i budowę na niej domu lub zakup innego mieszkania, w którym będzie ona realizować własne cele mieszkaniowe, podlega przedmiotowemu zwolnieniu od podatku dochodowego.

W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko Wnioskodawczyni w sprawie oceny prawnej przedstawionego zdarzenia przyszłego w zakresie zastosowania zwolnienia przedmiotowego w sytuacji spłaty kredytu zaciągniętego na zbywaną nieruchomość jest

nieprawidłowe, natomiast w sytuacji zakupu mieszkania lub gruntu i budowy na nim domu jest prawidłowe.

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1128 ze 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.

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

- a) nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości,
- b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- c) prawa wieczystego użytkowania gruntów,
- d) 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.

Wobec powyższego, w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ww. ustawy, decydujące znaczenie w kwestii opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych uzyskanego z tego tytułu dochodu ma moment ich nabycia.

Z przedstawionego we wniosku opisu zdarzenia przyszłego wynika, że Wnioskodawczyni mieszkanie do remontu zakupiła w 2019 r. za kwotę 204 000 zł na kredyt. Chce je sprzedać w tym roku, a uzyskany dochód rozliczyć na przyszłe cele mieszkaniowe, które będzie realizować z nowego kredytu, który zostanie dopiero zaciągnięty po spłacie obecnego. Kredytu do spłaty zostało 213 500 zł. Mieszkanie Wnioskodawczyni sprzeda za 270 000 zł. Osoba kupująca bierze kredyt na zakup ww. mieszkania, więc na konto Wnioskodawczyni bank kupującego wpłaci 56 500 zł, a pozostała kwota trafi od razu do banku, w którym Wnioskodawczyni ma kredyt. Ww. mieszkanie jest jedyną nieruchomością Wnioskodawczyni, a nowy cel mieszkaniowy (budowa domu) będzie również jej jedyną nieruchomością. Koszt działki, którą kupi Wnioskodawczyni za gotówkę, uzyskaną ze sprzedaży mieszkania, wyniesie przynajmniej 70 000 zł) i budowę domu będzie ona realizować już po wstąpieniu w związek małżeński bez rozdzielności majątkowej, więc dom i działka będzie wspólnotą majątkową Wnioskodawczyni i jej małżonka. W uzupełnieniu Wnioskodawczyni wskazała, że mieszkanie, które zamierza sprzedać położone jest w Koszalinie. Mieszkanie Wnioskodawczyni nabyła w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Jest to jej pierwsze i jedyne mieszkanie. Niestety zakup tego mieszkania

okazał się nietrafiony, gdyż jest bardzo drogie w utrzymaniu (czynsz do spółdzielni wynosi ponad 600 zł + opłaty za prąd i gaz oraz dopłaty do ogrzewania – za rok 2019 ponad 700 zł, a za rok 2020 ponad 1 100 zł), zimne mimo dużych opłat za ogrzewanie oraz Wnioskodawczyni ma uciążliwych sąsiadów. O żadnej z tych rzeczy Wnioskodawczyni nie wiedziała przed zakupem. Biuro nieruchomości, przez które Wnioskodawczyni kupowała mieszkanie podało jej zupełnie inne kwoty czynszu, a na Jej pytania o sąsiedztwo nie wspomniało o żadnych niedogodnościach. Mieszkanie stanowi majątek osobisty Wnioskodawczyni i zamieszkuje w nim wraz z mężem. Wnioskodawczyni mieszkanie planuje sprzedać z pomocą biur nieruchomości, którym zapłaci jakiś procent od kwoty sprzedaży – uzależniony od indywidualnej umowy z biurem. Wnioskodawczyni nie ma zamiaru sama wystawiać mieszkania na sprzedaż, bowiem będzie korzystać z pomocy uprawnionych biur pośrednictwa sprzedaży nieruchomości. Wnioskodawczyni nie ma zamiaru uatrakcyjnić mieszkania przed sprzedażą. Remont, który wykonała po jego zakupie w 2019 r. polegał na wykonaniu sufitów podwieszanych w całym mieszkaniu, wymianie paneli w dwóch pokojach, wymianie drzwi wewnętrznych i zewnętrznych, położeniu nowej glazury w kuchni, wymianie mebli kuchennych oraz sprzętów łazienkowych, tj.: sanitariatu, prysznic oraz umywalki z szafką. Cały remont mieszkania Wnioskodawczyni wykonała z pomocą obecnego męża (wtedy jeszcze narzeczonego) i swojego ojca. Remont został wykonany z myślą, że będzie to docelowe mieszkanie, niestety z ww. powodów Wnioskodawczyni zmuszona jest je sprzedać. Wnioskodawczyni nie planuje w przyszłości nabywać innych nieruchomości z przeznaczeniem ich do sprzedaży. Wnioskodawczyni planuje jedynie zakupić działkę i wybudować na niej dom w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkowych. Ewentualnie, jeśli przyszła sytuacja majątkowa Wnioskodawczyni i jej małżonka ulegnie pogorszeniu, bądź ze względu na znaczny wzrost cen nieruchomości, nie będą oni mieć odpowiedniej zdolności kredytowej na zakup działki i budowę na niej domu, to kupią inne mieszkanie, i wtedy ono będzie ich jedynym mieszkaniem w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Środki ze sprzedaży mieszkania Wnioskodawczyni planuje przeznaczyć na spłatę kredytu hipotecznego, zaciągniętego na zakup tego mieszkania, a pozostałą część planuje przeznaczyć na zakup gruntu, na którym zamierza wybudować dom, celem zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych lub jako wkład własny do zaciągnięcia nowego kredytu hipotecznego na zakup działki i budowę domu. Te dwie ewentualności zależą od kwoty, za którą Wnioskodawczyni sprzeda mieszkanie oraz przyszłych cen działek budowlanych. Ewentualnie jak Wnioskodawczyni wspomniała, jeśli nie uzyska z małżonkiem odpowiedniej zdolności kredytowej do zakupu działki i wybudowania domu, środki ze sprzedaży mieszkania pozostałe po spłacie kredytu hipotecznego, przeznaczy na zakup innego mieszkania, także w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Działkę Wnioskodawczyni planuje kupić jak najszybciej po sprzedaży mieszkania - na pewno w czasie krótszym niż 3 lata od sprzedaży mieszkania. Działkę - za środki w części pochodzące ze sprzedaży obecnego mieszkania – Wnioskodawczyni planuje kupić na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. W domu, który planuje wybudować na gruncie zakupionym za środki w części pochodzące ze sprzedaży obecnego mieszkania,

Wnioskodawczyni będzie realizowała własne cele mieszkaniowe - będzie to jej jedyna nieruchomość, w której planuje mieszkać wraz z małżonkiem. Małżonek Wnioskodawczyni nie posiada żadnej nieruchomości. Dom, który Wnioskodawczyni planuje wybudować będzie jedynym domem jej i jej małżonka, w którym będą razem mieszkać. Wnioskodawczyni nie planuje domu nikomu wynajmować ani nie traktuje budowy jako lokaty kapitału, którego de facto nie posiada, gdyż budowa domu będzie realizowana ze środków pozyskanych z nowego kredytu hipotecznego. Zakupiona działka oraz wybudowany na niej dom, za środki w części pochodzące ze sprzedaży obecnego mieszkania, będą stanowiły majątek wspólny Wnioskodawczyni i jej małżonka, gdyż nie posiadają oni odrębności majątkowej, a poza tym te cele będą oni realizować z nowego kredytu hipotecznego zaciągniętego wspólnie, więc działka oraz dom na niej posadowiony będzie ich majątkiem wspólnym. Wnioskodawczyni nie prowadzi, nie prowadziła i nie zamierza prowadzić działalności gospodarczej, a tym bardziej związanej z obrotem nieruchomościami, bowiem jest urzędnikiem samorządowym od 7 lat. Małżonek Wnioskodawczyni także nie prowadził, nie prowadzi i nie zamierza prowadzić działalności gospodarczej związanej z obrotem nieruchomościami, gdyż jest policjantem.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że planowane odpłatne zbycie w 2021 r. mieszkania zakupionego przez Wnioskodawczynię w 2019 r. do jej majątku osobistego, które nastąpi przed upływem 5 lat, licząc od końca 2019 r., będzie stanowić dla niej źródło przychodu w rozumieniu powołanego wyżej art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W myśl 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. 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.

Z art. 19 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że 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, bez uzasadnionej przyczyny, znacznie odbiega od wartości rynkowej tych rzeczy lub praw, przychód ten określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej. Przepis art. 14 ust. 1 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.

Wartość rynkową, o której mowa w ust. 1, rzeczy lub praw majątkowych określa się na podstawie cen rynkowych stosowanych w obrocie rzeczami lub prawami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem w szczególności ich stanu i stopnia zużycia oraz czasu i miejsca odpłatnego zbycia (art. 19 ust. 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych).

Stosownie do art. 22 ust. 6c ww. ustawy koszty uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, z zastrzeżeniem ust. 6d, stanowią udokumentowane koszty nabycia lub udokumentowane koszty wytworzenia, powiększone o udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania.

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 (art. 22 ust. 6e ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych).

Koszty nabycia lub koszty wytworzenia, o których mowa w ust. 6c, są corocznie podwyższane, poczynwszy od roku następującego po roku, w którym nastąpiło nabycie lub wytworzenie zbywanych rzeczy lub praw majątkowych, do roku poprzedzającego rok podatkowy, w którym nastąpiło ich zbycie, w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów roku podatkowego w stosunku do tego samego okresu roku ubiegłego, ogłaszanemu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” (art. 22 ust. 6f ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych).

Stosownie natomiast do art. 30e ust. 4 ww. ustawy po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 3, wykazać:

- 1) dochody uzyskane w roku podatkowym z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c i obliczyć należny podatek dochodowy od dochodu, do którego nie ma zastosowania art. 21 ust. 1 pkt 131, lub
- 2) dochody, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131.

Dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c nie łączy się z dochodami (przychodami) z innych źródeł (art. 30e ust. 5 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych).

Na mocy art. 30e ust. 7 ww. ustawy w przypadku niewypełnienia warunków określonych w art. 21 ust. 1 pkt 131 podatnik jest obowiązany do złożenia korekty zeznania, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 3, i do zapłaty podatku wraz z odsetkami za zwłokę; odsetki nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności, o którym mowa w art. 45 ust. 4 pkt 4, do dnia zapłaty podatku włącznie.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy, wolne o 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 poczynwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech 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.

Stosownie do art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się m.in.:

1) wydatki poniesione na:

- a) 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,
 - b) nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie,
 - c) 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,
 - d) budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego,
 - e) 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:

- a) 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,
- b) 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,
- c) 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;

Wydatki, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. a-c, uznaje się za wydatki poniesione na cele mieszkaniowe, jeżeli przed upływem okresu, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, nastąpiło nabycie własności rzeczy lub praw wymienionych w ust. 25 pkt 1 lit. a-c, w związku z którymi podatnik ponosił wydatki na nabycie (art. 21 ust. 25a ww. ustawy).

Zgodnie z 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. Przez własne budynek, lokal lub pomieszczenie, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. d i e, rozumie się również niestanowiące własności lub współwłasności podatnika budynek, lokal lub pomieszczenie, jeżeli w okresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, podatnik nabędzie ich własność lub współwłasność albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udział w takich prawach, jeżeli uprzednio prawo takie mu nie przysługiwało.

W przypadku ponoszenia wydatków na cele mieszkaniowe w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, zwolnienie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, stosuje się pod warunkiem istnienia podstawy prawnej wynikającej z umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub innych ratyfikowanych umów międzynarodowych, których stroną jest Rzeczpospolita Polska, do uzyskania przez organ podatkowy informacji podatkowych od organu podatkowego państwa, na którego terytorium podatnik ponosi wydatki na cele mieszkaniowe (art. 21 ust. 27 ww. ustawy).

Na mocy art. 21 ust. 28 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych 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.

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 (art. 21 ust. 29 ww. ustawy).

Stosownie do art. 21 ust. 30 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych przepis 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.

Innymi słowy, ww. przepis zapobiega sytuacji, kiedy podatnik dwukrotnie odliczyłby ten sam wydatek – raz zaliczając wydatek na nabycie nieruchomości lub wymienionych praw oraz nakłady zwiększające ich wartość w koszty uzyskania przychodu, za drugim zaś razem jako wydatek na spłatę kredytu którym sfinansował ten właśnie cel.

Ustawodawca ustanowił jednoznaczny zakaz dwukrotnego odliczania i korzystania z ulg w odniesieniu do tych samych wydatków, takich jak np. spłata kredytu zaciągniętego na nabycie nieruchomości, w sytuacji gdy ten wydatek podlega uwzględnieniu przy opodatkowaniu podatkiem dochodowym, tj. został uwzględniony w kosztach nabycia nieruchomości. Rozumowanie przeciwne godzi w całą istotę zawartych w prawie podatkowym mechanizmów ulg, odliczeń oraz rozliczania kosztów uzyskania przychodu. Żaden podatnik nie jest uprawniony do dwukrotnego odliczania tych samych wydatków.

Koszty uzyskania przychodów nie stanowią wprawdzie ulgi podatkowej w potocznym znaczeniu, ale przy opodatkowaniu podatkiem dochodowym przychodu z danego źródła do kosztów tych można zaliczyć określone wydatki. Uwzględnienie tych wydatków w kosztach stanowi o zmniejszeniu dla podatnika przychodu podlegającego opodatkowaniu. Prawo do odliczania poniesionych kosztów jest zatem formą przywileju podatkowego, która daje ulgę przy obliczaniu wysokości zobowiązania do zapłaty. Dopuszczenie uznania za uprawnione wliczanie kwoty ze sprzedaży wydatkowanej na spłatę kredytów zaciągniętych na nabycie zbywanej nieruchomości do obliczania dochodu zwolnionego oznaczałoby, że jedna czynność – jaką jest zakup – byłaby dwukrotnie podstawą do czerpania korzyści przez podatnika. Raz odliczeniu podlegałaby bowiem kwota kredytu pokrywająca cenę nabycia, a drugi raz spłata tej właśnie kwoty kredytu. Wykładnia taka jest również niekonstytucyjna, gdyż w nieuzasadniony sposób różnicowałaby sytuację podatników, którzy sprzedali nieruchomość zakupioną na kredyt i tych, którzy nieruchomość zakupili za własne środki. Tych pierwszych stawiałaby w sytuacji uprzywilejowanej, gdyż pozwalałaby im dwukrotnie korzystać z preferencji co do tej samej kwoty – raz jako kosztu, drugi raz jako zwolnienia. Tego rodzaju uprzywilejowanie nie znajduje jednak żadnego uzasadnienia w przepisach.

Z treści wniosku wynika, że środki ze sprzedaży mieszkania Wnioskodawczyni planuje przeznaczyć na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na jego zakup, a pozostałą część na zakup mieszkania bądź gruntu i budowę na nim domu celem zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych.

Odnosząc się do wydatków na spłatę kredytu, zaciągniętego na nabycie zbywanej nieruchomości wyjaśnienia wymaga, że prawidłowe ustalenie dochodu winno wyglądać w ten sposób, że przychód z odpłatnego zbycia ustalony stosownie do art. 19 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, należy pomniejszyć o koszty jego uzyskania ustalone według zasad, o jakich mowa w art. 22 ust. 6c ww. ustawy. W przypadku nabycia nieruchomości w drodze kupna, cena nabycia stanowi koszt uzyskania przychodu, który pomniejsza uzyskany ze sprzedaży nieruchomości przychód. Dla ustawodawcy nie ma znaczenia w jaki sposób podatnik pozyskał kapitał na pokrycie ceny zakupu (z oszczędności czy z kredytu). Skoro zatem w ramach obliczenia dochodu ze sprzedaży nieruchomości jest uwzględniony koszt jej nabycia, to obowiązuje ustawowy zakaz traktowania kredytu zaciągniętego na nabycie jako wydatku na własne cele mieszkaniowe.

Wobec powyższego, wydatki – na spłatę tej części kredytu, którą Wnioskodawczyni uwzględni w kosztach uzyskania przychodu w postaci sfinansowanych z tego kredytu wydatków na zakup mieszkania w 2019 r. – nie mogą być jednocześnie traktowane jako wydatki na cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 1 ust. 25 pkt 2 powołanej ustawy. Wobec powyższego wydatkowanie przychodu ze sprzedaży mieszkania na spłatę kredytu udzielonego na jego zakup, nie uprawnia do zastosowania przedmiotowego zwolnienia w zakresie, w jakim wydatki poniesione na te cele będą stanowiły koszt uzyskania przychodu. Zaliczenie spłaty tego kredytu jako wydatku na cel mieszkaniowy oznaczałoby, że Wnioskodawczyni odliczałby dwukrotnie ten sam wydatek. Raz jako poniesiony na nabycie mieszkania, a za drugim zaś razem jako wydatek na spłatę kredytu, który finansował ten właśnie zakup, co byłoby sprzeczne z art. 21 ust. 30 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W kwestii natomiast spełnienia warunków zwolnienia z opodatkowania na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w sytuacji przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania należącego do majątku odrębnego Wnioskodawczyni na nabycie mieszkania bądź gruntu i budowę na tym gruncie domu wchodzącego do wspólności majątkowej małżeńskiej wyjaśnienia wymaga, że zgodnie z art. 31 § 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 2020 r. poz. 1359 ze 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.

Z ww. przepisu wynika, że wspólność małżeńska została ukształtowana jako wspólność łączna. Charakteryzuje się ona tym, że w czasie jej trwania małżonkowie nie mają określonych udziałów w majątku wspólnym, nie mogą więc rozporządzać udziałami, a

także nie mogą żądać podziału majątku objętego wspólnością ustawową. Obojgu małżonkom przysługuje pełne prawo do całości majątku wspólnego.

Zgodnie z ogólną zasadą uregulowaną w art. 43 § 1 powołanego Kodeksu, oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym. Co do zasady wspólność majątkowa trwa tak długo jak małżeństwo. Stosownie do art. 47 § 1 ww. Kodeksu, małżonkowie mogą 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.

Mając na uwadze powyższe, wyjaśnienia wymaga również, że do celów mieszkaniowych - wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 1 ww. ustawy - których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uprawnia do skorzystania z omawianego zwolnienia, ustawodawca zakwalifikował m.in. wydatki poniesione na nabycie, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie oraz 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, i budowę własnego budynku mieszkalnego.

Wobec powyższego, wydatkowanie pozostałej części środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania na zakup mieszkania bądź gruntu i budowę na nim nowego domu, służących zaspokajaniu własnych potrzeb mieszkaniowych Wnioskodawczynie, w terminie wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy uprawnia do zastosowania zwolnienia przedmiotowego na podstawie tego przepisu.

Bez znaczenia przy tym pozostaje, że środki na zakup mieszkania bądź gruntu i budowę na tym gruncie domu wchodzącego w skład majątku wspólnego małżonków pochodzą ze sprzedaży mieszkania będącego odrębnym majątkiem Wnioskodawczynie, bowiem jak wskazano wyżej wspólność majątkowa małżeńska jest bezudziałowa i obojgu małżonkom przysługuje pełne prawo do całości majątku wspólnego.

Reasumując, wydatkowanie środków ze sprzedaży mieszkania na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego przez Wnioskodawczynię, na jego zakup - w części, którą Wnioskodawczynie uwzględni w kosztach uzyskania przychodu - nie daje podstaw do zastosowania zwolnienia uregulowanego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, bowiem zaliczenie spłaty tego kredytu jako wydatku na cel mieszkaniowy oznaczałoby, że Wnioskodawczynie odliczałyby dwukrotnie ten sam wydatek. Natomiast, przeznaczenie części środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania stanowiącego majątek osobisty Wnioskodawczynie, pozostałych po spłacie kredytu, na zakup mieszkania bądź gruntu oraz budowę na nim domu, w celu zaspokajania własnych

potrzeb mieszkaniowych, w terminie przewidzianym przepisami prawa, będzie uprawniać do zwolnienia przedmiotowego wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Przy czym wskazać należy, że zwolnieniu podlegać będzie dochód w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego.

W związku z powyższym stanowisko Wnioskodawczynie należało uznać w zakresie zastosowania zwolnienia w sytuacji spłaty kredytu zaciągniętego na zbywaną nieruchomość za nieprawidłowe, natomiast w sytuacji zakupu mieszkania lub gruntu i budowy na nim domu należało uznać za prawidłowe.

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

Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, gdy rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie z opisem zdarzenia przyszłego podanym przez Wnioskodawczynię w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregokolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu sprawy, udzielona interpretacja traci swoją aktualność.

Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej przepisów art. 14k-14n nie stosuje się, jeżeli stan faktyczny lub zdarzenie przyszłe będące przedmiotem interpretacji indywidualnej stanowi element czynności będących przedmiotem decyzji wydanej:

- 1) z zastosowaniem art. 119a;
- 2) w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;
- 3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.

Powyższe unormowania należy odczytywać łącznie z przepisami art. 33 ustawy z 23 października 2018 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawy – Ordynacja podatkowa oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 2193), wprowadzającymi regulacje intertemporalne.

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, za pośrednictwem organu, którego działanie, bezczynność lub przewlekłe prowadzenie postępowania jest przedmiotem skargi (art. 54 § 1 ww. ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. z 2019 r., poz. 2325, z późn. zm.). Skargę wnosi się w dwóch egzemplarzach (art. 47 § 1 ww. ustawy) na adres: Krajowa Informacja Skarbowa, ul. Teodora Sixta 17, 43-300 Bielsko-Biała lub drogą elektroniczną na adres Elektronicznej Skrzynki Podawczej Krajowej Informacji Skarbowej na platformie ePUAP: /KIS/SkrytkaESP (art. 54 § 1a ww. ustawy), w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia skarżącemu

rozstrzygnięcia w sprawie albo aktu, o którym mowa w art. 3 § 2 pkt 4a (art. 53 § 1 ww. ustawy). W przypadku pism i załączników wnoszonych w formie dokumentu elektronicznego odpisów nie dołącza się (art. 47 § 3 ww. ustawy). Jednocześnie, zgodnie z art. 57a ww. ustawy, skarga na pisemną interpretację przepisów prawa podatkowego wydaną w indywidualnej sprawie, opinię zabezpieczającą i odmowę wydania opinii zabezpieczającej może być oparta wyłącznie na zarzucie naruszenia przepisów postępowania, dopuszczeniu się błędu wykładni lub niewłaściwej oceny co do zastosowania przepisu prawa materialnego. Sąd administracyjny jest związany zarzutami skargi oraz powołaną podstawą prawną.

W przypadku wnoszenia skargi w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego i stanu epidemii jako najwłaściwszy proponuje się kontakt z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego ePUAP.