

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 452175
Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna
Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2021-10-13T08:26:04.580

Tytuł (teza): W zakresie zastosowania zwolnienia przedmiotowego dotyczącego wydatków na nabycie domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej, oraz wydatków na nabycie prawa do udziału w działce drogowej

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2021-10-08T07:55:22.136

Sygnatura: 0115-KDIT2.4011.488.2021.1.MD

Słowa kluczowe:

- akt-akt notarialny
- cel-cele mieszkaniowe
- darowizna
- dom-dom jednorodzinny
- lokal-prawo do lokalu-spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
- majątek-majątek odrębny
- małżeństwo
- małżonkowie-majątek wspólny małżonków
- nieruchomości-nabycie nieruchomości
- oszczędności
- umowa-umowa przedwstępna
- wspólność-wspólność majątkowa
- zbycie-odpłatne zbycie

- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 10
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 10-ust. 1

Przepis:

- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 10-ust. 1-pkt 8
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 10-ust. 1-pkt 8-lit. a
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 1
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 1-lit. a

Zagadnienie:

- Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych
- Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.
- Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.
- 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. 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 Wnioskodawcy przedstawione we wniosku z dnia 8 lipca 2021 r. (data wpływu), uzupełnionym w dniu 8 lipca 2021 r., o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczącej podatku dochodowego od osób fizycznych w zakresie zastosowania zwolnienia przedmiotowego jest:

- **jest prawidłowe** – w części w jakiej dotyczy wydatków na nabycie domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej,
- **jest nieprawidłowe** – w części w jakiej dotyczy wydatków na nabycie prawa do udziału w działce drogowej.

UZASADNIENIE

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

We wniosku przedstawiono następujące zdarzenie przyszłe.

W dniu 18 stycznia 2016 r. Wnioskodawca nabył w drodze darowizny (zawartej w formie aktu notarialnego) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego o pow. 56 m² w K. (dalej: Nieruchomość 1) od swojej matki S. B. Wnioskodawca był wówczas kawalerem.

W dniu 16 lipca 2016 r. zawarł związek małżeński z N. K., obecnie jego małżonką – N. Ż.. W związku z faktem nabycia Nieruchomości 1 przed zawarciem przez Wnioskodawcę związku małżeńskiego, Nieruchomość 1 nie weszła do wspólności majątkowej, a pozostała składnikiem majątku odrębnego Wnioskodawcy. Od momentu zawarcia małżeństwa, Wnioskodawca niezmiennie pozostaje wraz z żoną w ustroju ustawowej wspólności majątkowej oraz nie zawierał z nią żadnych małżeńskich umów majątkowych. Po zawarciu małżeństwa, niezmiennie zamieszkiwał wraz żoną w Nieruchomości 1, prowadząc tam wspólne gospodarstwo domowe – aż do maja 2021 r.

W dniu 5 maja 2021 r. (a więc przed upływem 5 lat od daty nabycia Nieruchomości 1) Wnioskodawca zbył w drodze umowy sprzedaży (zawartej w formie aktu notarialnego) Nieruchomość 1 na rzecz pani S. T. (osoby obcej) za kwotę 370 000 zł. Środki uzyskane ze sprzedaży, które nabywca przekazał Wnioskodawcy poprzez przelew bankowy stanowią majątek odrębny Wnioskodawcy i do chwili składania niniejszego wniosku nie były wydatkowane na żaden cel.

Ani Wnioskodawca ani jego żona nie dysponują prawem własności do jakiejkolwiek innej nieruchomości – od momentu sprzedaży Nieruchomości 1 zamieszkuje tymczasowo, grzecznościowo i nieodpłatnie w budynku należącym do rodziców żony Wnioskodawcy, tj. w R. przy ul. K. Wnioskodawca wraz z żoną planują od dłuższego czasu zakupić dom jednorodzinny.

W lutym 2020 r., a więc przed datą zbycia Nieruchomości 1, Wnioskodawca wraz z żoną zawarł umowę rezerwacji domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej o pow. 138,52 m² w stanie surowym zamkniętym, położonego w R., przy ul. W. wraz z udziałem w działce drogowej (Nieruchomość 2) z panem T. B., prowadzącym działalność pod firmą A. (Deweloper). Na etapie zawierania umowy rezerwacyjnej, Wnioskodawca wraz z żoną wpłacili kwotę 40 000 zł tytułem zaliczki na poczet przyszłej ceny sprzedaży. Kwota 40 000 zł, którą wpłacili tytułem zaliczki pochodziła z ich oszczędności, pochodzących z majątku wspólnego.

W dniu 19 kwietnia 2021 r. Wnioskodawca wraz z żoną zawarli umowę przedwstępną z Deweloperem której przedmiotem jest Nieruchomość 2. Mocą umowy przedwstępnej zobowiązali się do nabycia Nieruchomości 2 do dnia 31 czerwca 2021 r. (na mocy Aneksu z dnia 31 czerwca 2021 r., termin ten wydłużony został do 31 sierpnia 2021 r.) za kwotę 429 900 zł. Kwota pozostała do zapłaty (po uwzględnieniu wpłaconej zaliczki) wynosić będzie 389 900 zł.

Akt notarialny przenoszący własność Nieruchomości 2 zawarty zostanie do końca sierpnia 2021 r. Wszystkie środki uzyskane ze sprzedaży Nieruchomości 1 (tj. 370 000 zł) zostaną przeznaczone na zakup Nieruchomości 2 i zostaną przelane na konto Dewelopera tytułem zapłaty ceny sprzedaży. W akcie notarialnym wskazane zostanie, iż środki w kwocie 370

000 zł pochodzą z tytułu sprzedaży Nieruchomości 1, stanowiącej odrębną własność Wnioskodawcy. Pozostała kwota do zapłaty, tj. 19 900 zł zostanie pokryta ze wspólnych oszczędności Wnioskodawcy i jego żony zgromadzonych w ramach majątku wspólnego lub sfinansowana kredytem. Zakupiona Nieruchomość 2, tj. dom w stanie surowym zamkniętym, jako nabyta po zawarciu małżeństwa stanie się majątkiem wspólnym.

Po przeniesieniu własności Nieruchomości 2 (domu w stanie surowym zamkniętym) zostaną w niej wykonane prace wykończeniowe (doprowadzenie do stanu deweloperskiego, wykończenie pod klucz, wyposażenie). Prace te zostaną wykonane przez kilka niezależnych podmiotów. Prace te sfinansowane zostaną częściowo z oszczędności gotówkowych Wnioskodawcy i jego żony (stanowiących majątek wspólny), a częściowo przez środki uzyskane z kredytu hipotecznego (o który Wnioskodawca obecnie ubiega się wraz z żoną – w kwocie 200 000 zł).

Prace wykończeniowe potrwać do grudnia 2021 r. Niezwłocznie po ich zakończeniu, Wnioskodawca wraz z żoną zamierzają przeprowadzić się do Nieruchomości 2 i zamieszkać w niej na stałe, prowadząc wspólne gospodarstwo domowe. Po wprowadzeniu się do Nieruchomości 2 nie będą równocześnie zamieszkiwać w żadnej innej nieruchomości. To Nieruchomość 2 będzie ich jedynym „domem”. Nie przysługuje ani nie przysługiwać będzie Wnioskodawcy i jego żonie, w momencie zakończenia prac wykończeniowych, żadne inne prawo własności nieruchomości.

W związku z powyższym opisem zadano następujące pytanie.

Czy opisane wydatkowanie środków na nabycie Nieruchomości 2, które nastąpi w lipcu lub sierpniu 2021 r. uprawniać będzie do skorzystania ze zwolnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i czy z tego względu Wnioskodawca nie będzie zobowiązany do zapłaty podatku dochodowego od osób fizycznych z tytułu zbycia Nieruchomości 1?

Zdaniem Wnioskodawcy, nie powinien zapłacić podatku dochodowego, ponieważ przeznacza wszystkie środki uzyskane ze sprzedaży Nieruchomości 1 na własne cele mieszkaniowe. Ze względu na fakt zawarcia związku małżeńskiego i brak rozdzielności majątkowej, kupując Nieruchomość 2, kupi ją razem z żoną, a nieruchomość ta stanie się ich majątkiem wspólnym, co tożsame jest z własnymi celami mieszkaniowymi.

Na podstawie art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, 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 lit. b wyżej wskazanej ustawy, źródłem przychodów jest odpłatne zbycie, z zastrzeżeniem ust. 2, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie.

Stosownie do 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.

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 (art. 30e ust. 2 wskazanej ustawy).

Dochód ze sprzedaży nieruchomości – na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy – może zostać objęty zwolnieniem z opodatkowania przy spełnieniu warunków określonych w tym przepisie. Stanowi on, że wolne od podatku 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.

W myśl art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ustawy za wydatki poniesione na cele, o których mowa w tym artykule (art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy), uważa się wydatki poniesione na 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, położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej.

Z zacytowanych powyżej przepisów wynika, że okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jest przeznaczenie przychodu uzyskanego z odpłatnego zbycia nieruchomości wyłącznie na cele i w terminach określonych w tym przepisie - przy czym, enumeratywne wyliczenie wydatków mieszkaniowych uprawniających do zastosowania wyżej wskazanego zwolnienia ma charakter wyczerpujący, a nie przykładowy.

Fakt, że środki ze sprzedaży Nieruchomości 1, tj. nabytej przed zawarciem związku małżeńskiego zostaną w całości przeznaczone na wspólny (wraz z małżonką) zakup nowej nieruchomości, nie jest przeszkodą, ani ograniczeniem dla możliwości skorzystania przez Wnioskodawcę ze zwolnienia wynikającego z treści art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Z przedmiotowego punktu widzenia nabywana Nieruchomość 2 odpowiada warunkom, o których mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy.

Fakt, iż Nieruchomość 2 zostaje nabyta do majątku wspólnego, jednak częściowo za środki uzyskane przez Wnioskodawcę z tytułu sprzedaży nieruchomości będącej majątkiem odrębnym Wnioskodawcy, nie wyklucza możliwości objęcia ulgą całej kwoty uzyskanej ze sprzedaży, a to z uwagi na fakt istnienia pomiędzy Wnioskodawcą a jego żoną małżeńskiej wspólności majątkowej.

Zgodnie bowiem z art. 31 § 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy, 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. Do majątku osobistego każdego z małżonków należą m.in. przedmioty majątkowe nabyte przed powstaniem wspólności ustawowej (art. 33 pkt 1 cytowanej ustawy). Ustrój wspólności ustawowej, obejmujący dorobek obojga małżonków, ukształtowany został przez ustawodawcę jako wspólność łączna, bezudziałowa. Wspólność ta charakteryzuje się tym, że w czasie jej trwania małżonkowie nie mają określonych udziałów w majątku wspólnym, nie mogą zatem rozporządzać udziałami, a także nie mogą żądać podziału majątku objętego wspólnością.

W świetle wyżej wskazanych przepisów Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego należy stwierdzić, że w sytuacji, gdy przychód uzyskany ze sprzedaży nieruchomości stanowiącej majątek odrębny jednego małżonka zostanie wydatkowany na wspólny zakup nowej nieruchomości (cel, o którym mowa w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych), to przychód ten w całości może korzystać ze zwolnienia na zasadach określonych w dyspozycji art. 21 ust. 1 pkt 131 omawianej ustawy.

Przenosząc powyższe na grunt rozpatrywanej sprawy należy zatem stwierdzić, że wskazane we wniosku wydatki, poniesione przez Wnioskodawcę – nie później niż w okresie dwóch lat licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie otrzymanej w 2016 r. Nieruchomości 1 – na nabycie nowej nieruchomości, będą mogły stanowić wydatki, o których mowa w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i podlegać rozliczeniu, przy ustalaniu dochodu zwolnionego z opodatkowania, na warunkach określonych w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W konsekwencji, po stronie Wnioskodawcy w przypadku przeznaczenia, stosownie do zawartego wskazania, całej kwoty uzyskanej ze sprzedaży posiadanej obecnie nieruchomości na własne cele mieszkaniowe – nie powstanie obowiązek rozpoznania przychodu do opodatkowania na gruncie podatku dochodowego od osób fizycznych. Wnioskodawca wskazuje końcowo, iż przy tożsamym stanie faktycznym, Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej w dniu 1 października 2018 r. wydał interpretację indywidualną, sygn. 0115-KDIT2-3.4011.252.2018.2.AWO, w której za prawidłowe uznał stanowisko wnioskodawcy, pokrywające się ze stanowiskiem przedstawionym przez Wnioskodawcę w niniejszym wniosku.

W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawionego zdarzenia przyszłego jest: prawidłowe w części w jakiej dotyczy wydatków na nabycie domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej, oraz nieprawidłowe w części w jakiej dotyczy wydatków na nabycie prawa do udziału w działce drogowej.

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.

Na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, jednym ze źródeł 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.

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.

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 (art. 30e ust. 2 cytowanej ustawy).

Według art. 30e ust. 4 powołanej 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.

Z art. 30e ust. 5 przytoczonej ustawy wynika, że 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.

Stosownie do art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, 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 poczynszy 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.

Na gruncie art. 21 ust. 25 pkt 1 ww. ustawy, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się 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.

W świetle zaś art. 25a przywołanej ustawy 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.

Wedle art. 21 ust. 26 ww. ustawy, 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.

Na mocy art. 21 ust. 27 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, 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.

Ponadto art. 21 ust. 28 powołanej ustawy stanowi, że 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 tym miejscu wskazać należy również, że stosunki majątkowe między małżonkami zostały uregulowane w ustawie z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 2020 r., poz. 1359).

Zgodnie z art. 31 § 1 cytowanej ustawy 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.

Przedmiotami majątkowymi w rozumieniu tego przepisu są wszelkie prawa majątkowe, zarówno bezwzględne (prawo własności rzeczy oraz inne prawa rzeczowe), jak i względne (np. przysługujące małżonkom wierzytelności).

Wspólność ustawowa obejmuje wszelkie przedmioty majątkowe nabyte w czasie jej trwania przez oboje małżonków lub przez jednego z nich. 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.

Zważywszy na tak ukształtowaną sytuację prawną małżonków objętych wspólnością ustawową, definitywne nabycie w czasie jej trwania nieruchomości oznacza nabycie przez każdego z małżonków tego prawa w całości, a nie w określonym ułamkowo udziale.

Na podstawie art. 33 pkt 2 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, do majątku osobistego każdego z małżonków należą przedmioty majątkowe nabyte przez dziedziczenie, zapis lub darowiznę, chyba że spadkodawca lub darczyńca inaczej postanowił.

W myśl art. 35 przytoczonej ustawy 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.

Według art. 43 § 1 powołanej ustawy oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym.

Z przedstawionego we wniosku opisu zdarzenia przyszłego wynika, że w dniu 18 stycznia 2016 r. Wnioskodawca nabył w drodze darowizny (zawartej w formie aktu notarialnego) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego o pow. 56 m² w K. (dalej: Nieruchomość 1) od swojej matki S. B. Wnioskodawca był wówczas kawalerem. W dniu 16 lipca 2016 r. zawarł związek małżeński z N. K., obecnie jego małżonką – N. Ż.. W związku z faktem nabycia Nieruchomości 1 przed zawarciem przez Wnioskodawcę związku małżeńskiego, Nieruchomość 1 nie weszła do wspólności majątkowej, a pozostała składnikiem majątku odrębnego Wnioskodawcy. Od momentu zawarcia małżeństwa, Wnioskodawca niezmiennie pozostaje wraz z żoną w ustroju ustawowej wspólności majątkowej oraz nie zawierał z nią żadnych małżeńskich umów majątkowych. Po zawarciu małżeństwa, niezmiennie zamieszkiwał wraz z żoną w Nieruchomości 1, prowadząc tam wspólne gospodarstwo domowe – aż do maja 2021 r. W dniu 5 maja 2021 r. (a więc przed upływem 5 lat od daty nabycia Nieruchomości 1) Wnioskodawca zbył w drodze umowy sprzedaży (zawartej w formie aktu notarialnego) Nieruchomość 1 na rzecz pani S. T. (osoby obcej) za kwotę 370 000 zł. Środki uzyskane ze sprzedaży, które nabywca przekazał Wnioskodawcy poprzez przelew bankowy stanowią majątek odrębny Wnioskodawcy i do chwili składania niniejszego wniosku nie były wydatkowane na żaden cel. Ani Wnioskodawca ani jego żona nie dysponują prawem własności do jakiejkolwiek innej nieruchomości – od momentu sprzedaży Nieruchomości 1 zamieszkują tymczasowo, grzecznościowo i nieodpłatnie w budynku należącym do rodziców żony Wnioskodawcy, tj. w R. przy ul. K. Wnioskodawca wraz z żoną planują od dłuższego czasu zakupić dom jednorodzinny. W lutym 2020 r., a więc przed datą zbycia Nieruchomości 1, Wnioskodawca wraz z żoną zawarł umowę rezerwacji domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej o pow. 138,52 m² w stanie surowym zamkniętym, położonego w R., przy ul. W. wraz z udziałem w działce drogowej (Nieruchomość 2) z panem T. B., prowadzącym działalność pod firmą A. (Deweloper). Na etapie zawierania umowy rezerwacyjnej, Wnioskodawca wraz z żoną wpłacili kwotę 40 000 zł tytułem zaliczki na poczet przyszłej ceny sprzedaży. Kwota 40 000 zł, którą wpłacili tytułem zaliczki pochodziła z ich oszczędności, pochodzących z majątku wspólnego. W dniu 19 kwietnia 2021 r. Wnioskodawca wraz z żoną zawarli umowę przedwstępną z Deweloperem której przedmiotem jest Nieruchomość 2. Mocą umowy przedwstępnej zobowiązali się do nabycia Nieruchomości 2 do dnia 31 czerwca 2021 r. (na mocy Aneksu z dnia 31 czerwca 2021 r., termin ten wydłużony został do 31 sierpnia 2021 r.) za kwotę 429 900 zł. Kwota pozostała do zapłaty (po uwzględnieniu wpłaconej zaliczki) wynosić będzie 389 900 zł. Akt notarialny przenoszący własność Nieruchomości 2 zawarty zostanie do końca sierpnia 2021 r. Wszystkie środki uzyskane ze sprzedaży Nieruchomości 1 (tj. 370 000 zł) zostaną

przeznaczone na zakup Nieruchomości 2 i zostaną przebrane na konto Dewelopera tytułem zapłaty ceny sprzedaży. W akcie notarialnym wskazane zostanie, iż środki w kwocie 370 000 zł pochodzą z tytułu sprzedaży Nieruchomości 1, stanowiącej odrębną własność Wnioskodawcy. Pozostała kwota do zapłaty, tj. 19 900 zł zostanie pokryta ze wspólnych oszczędności Wnioskodawcy i jego żony zgromadzonych w ramach majątku wspólnego lub sfinansowana kredytem. Zakupiona Nieruchomość 2, tj. dom w stanie surowym zamkniętym, jako nabyta po zawarciu małżeństwa stanie się majątkiem wspólnym. Po przeniesieniu własności Nieruchomości 2 (domu w stanie surowym zamkniętym) zostaną w niej wykonane prace wykończeniowe (doprowadzenie do stanu deweloperskiego, wykończenie pod klucz, wyposażenie). Prace te zostaną wykonane przez kilka niezależnych podmiotów. Prace te sfinansowane zostaną częściowo z oszczędności gotówkowych Wnioskodawcy i jego żony (stanowiących majątek wspólny), a częściowo przez środki uzyskane z kredytu hipotecznego (o który Wnioskodawca obecnie ubiega się wraz z żoną – w kwocie 200 000 zł). Prace wykończeniowe potrwać do grudnia 2021 r. Niezwłocznie po ich zakończeniu, Wnioskodawca wraz z żoną zamierzają przeprowadzić się do Nieruchomości 2 i zamieszkać w niej na stałe, prowadząc wspólne gospodarstwo domowe. Po wprowadzeniu się do Nieruchomości 2 nie będą równocześnie zamieszkiwać w żadnej innej nieruchomości. To Nieruchomość 2 będzie ich jedynym „domem”. Nie przysługuje ani nie przysługiwać będzie Wnioskodawcy i jego żonie, w momencie zakończenia prac wykończeniowych, żadne inne prawo własności nieruchomości.

Uwzględniając powyższe wyjaśnić należy, że z treści art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że podstawową okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia wynikającego z tego przepisu jest wydatkowanie (począwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie) środków z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych na „własne cele mieszkaniowe” podatnika określone w art. 21 ust. 25 ww. ustawy.

Katalog wydatków stanowiących własne cele mieszkaniowe wskazany w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ma charakter zamknięty – jest to wyliczenie enumeratywne. Ustawodawca formułując przedmiotowe zwolnienie w sposób jednoznaczny wskazał cele mieszkaniowe, których realizacja pozwala na zwolnienie z opodatkowania dochodu z odpłatnego zbycia.

Cele te, zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 1 ww. ustawy, obejmują m.in. nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, a także nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem, 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.

Obowiązek opodatkowania dochodu ze sprzedaży nieruchomości może być więc wyłączony przez zwolnienie przewidziane w przepisie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Przedmiotowe zwolnienie jest jednak regulacją, która nie ma na celu zwalniać każdego wydatkowania środków. Samo poniesienie przez podatnika wydatku nie świadczy jeszcze o tym, że została spełniona przesłanka

skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania. Warunkiem zwolnienia podatkowego jest wykazanie przez podatnika, że wydatek poniesiony został na zrealizowanie jego własnych celów mieszkaniowych. Wydatkowanie przychodu na własne cele mieszkaniowe oznacza, według stanowiska przedstawionego w orzecznictwie i doktrynie, że celem podatnika jest realizacja potrzeby zapewnienia sobie tzw. „dachu nad głową”.

Mając na uwadze powyższe ustalenia oraz przedstawione we wniosku zdarzenie przyszłe należy stwierdzić, że wydatki poniesione – poczynwszy od dnia odpłatnego zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego – nabytego w drodze darowizny do majątku odrębnego Wnioskodawcy – nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, na zakup, przez Wnioskodawcę i jego małżonkę do wspólności majątkowej małżeńskiej, domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej, którego własność nabędą do końca 2024 r., w którym będą realizować własny cel mieszkaniowy prowadząc wspólne gospodarstwo domowe, w oparciu o art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ww. ustawy, będą mogły zostać uwzględnione przy obliczaniu dochodu zwolnionego od podatku dochodowego, zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 tej ustawy. Przy tym, bez znaczenia pozostaje fakt, że środki pochodzące ze sprzedaży majątku odrębnego Wnioskodawcy zostaną wydatkowane na zakup wspólnie z małżonką domu jednorodzinnego.

Natomiast w kontekście przeznaczenia środków z odpłatnego zbycia darowanego lokalu na zakup udziału w działce drogowej stwierdzić należy, że nie będzie to stanowić wydatku poniesionego na własne cele mieszkaniowe, bowiem wydatki te nie mieszczą się w katalogu celów mieszkaniowych, wymienionych w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a tym samym nie uprawniają do ww. zwolnienia.

Zakup działki drogowej nie jest nabyciem gruntu w celu realizacji własnych celów mieszkaniowych, lecz nabyciem terenu umożliwiającym dojazd do posiadanego domu. Bez wątplenia istnieje związek pomiędzy zakupem drogi dojazdowej a zakupem domu jednorodzinnego, lecz zwolnienia ustawodawca nie przewidział dla nabycia udziału w gruncie, który nie jest związany z tym domem mieszkalnym lub przeznaczony pod budowę budynku mieszkalnego.

Dodatkowo należy wskazać, że Wnioskodawca we własnym stanowisku powołał treść art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w brzmieniu obowiązującym do dochodów z odpłatnego zbycia nieruchomości, uzyskanych do dnia 31 grudnia 2018 r.

Od dnia 1 stycznia 2019 r. zmianie uległa treść powołanego przepisu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Stosownie do art. 1 pkt 5 lit. a) tiret drugie ustawy z dnia 23 października 2018 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2018 r. poz. 2159), w powołanym przepisie wyrazy „dwóch lat” zastępuje się wyrazami „trzech lat”. W myśl art. 16 wskazanej ustawy zmieniającej przepisy ustaw zmienianych w art. 1-3, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, stosuje się do

dochodów (przychodów) uzyskanych od dnia 1 stycznia 2019 r. (...). W niniejszej sprawie Wnioskodawcę obowiązuje okres trzech lat licząc od końca roku, w którym nastąpiło zbycie.

Jednakże powyższe nie wpłynęło na ocenę stanowiska Wnioskodawcy, gdyż przedmiotem zapytania Wnioskodawcy nie był okres w jakim może wydatkować przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości.

Wobec powyższego stanowisko Wnioskodawcy w części w jakiej dotyczy wydatków na nabycie domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej należało uznać za prawidłowe, natomiast w części w jakiej dotyczy wydatków na nabycie prawa do udziału w działce drogowej należało uznać za nieprawidłowe.

Interpretacja dotyczy zdarzenia przyszłego przedstawionego przez Wnioskodawcę 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 Wnioskodawcę w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregokolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu sprawy, udzielona interpretacja traci swoją aktualność.

W odniesieniu zaś do przywołanej przez Wnioskodawcę interpretacji wskazać należy, że dotyczy ona tylko konkretnej, indywidualnej sprawy, osądzonej w określonym zdarzeniu przyszłym i w tej sprawie rozstrzygnięcie w niej zawarte jest wiążące. Natomiast organy podatkowe, mimo że w ocenie indywidualnych spraw podatników posiłkują się wydanymi rozstrzygnięciami sądów i innych organów podatkowych, to nie mają możliwości zastosowania ich wprost, z tego powodu, że nie stanowią materialnego prawa podatkowego.

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.

Przepisów art. 14k-14n nie stosuje się, jeżeli korzyść podatkowa, stwierdzona w decyzjach wymienionych w § 1, jest skutkiem zastosowania się do utrwalonej praktyki interpretacyjnej, interpretacji ogólnej lub objaśnień podatkowych (art. 14na § 2 Ordynacji podatkowej).

Powyższe unormowania należy odczytywać łącznie z przepisami art. 33 ustawy z dnia 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 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. z 2019 r. poz. 2325 ze 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.