

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	468324
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2021-12-01T12:05:29.801
Tytuł (teza):	Czy wydatkowanie środków uzyskanych ze sprzedaży działki, na spłatę kredytu oraz dokończenie budowy domu, w okresie wskazanym w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, będzie uprawniało do zwolnienia przedmiotowego na podstawie ww. przepisu?
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2021-11-08T12:41:47.226
Sygnatura:	0115-KDIT2.4011.559.2021.2.KC
Słowa kluczowe:	• budowa • cel-cele mieszkaniowe • kredyt • kredyt-spłata kredytu • meble-meble do zabudowy • sprzedaż-sprzedaż działek • sprzęt-sprzęty gospodarstwa domowego • zwolnienie-zwolnienie przedmiotowe
Przepis:	• [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
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. 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 4 sierpnia 2021 r. (data wpływu), uzupełnionym w dniu 26 października 2021 r., o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczącej podatku dochodowego od osób fizycznych w zakresie możliwości zastosowania zwolnienia przedmiotowego:

- w części dotyczącej wydatków poniesionych na zakup sprzętu RTV - **jest nieprawidłowe**
- w pozostałej części - **jest prawidłowe.**

UZASADNIENIE

W dniu 4 sierpnia 2021 r. wpłynął do tutejszego organu wniosek, uzupełniony w dniu 26 października 2021 r., o wydanie interpretacji indywidualnej, dotyczącej podatku dochodowego od osób fizycznych w zakresie zastosowania zwolnienia przedmiotowego.

We wniosku oraz jego uzupełnieniu przedstawiono następujące zdarzenie przyszłe.

Wnioskodawczynie wraz z mężem nie ma rozdzielności majątkowej. Mąż w trakcie trwania małżeństwa otrzymał w darowiźnie na odrębną własność udział w wysokości 24% w nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym (4 lokalowym), obecnie od 8 lat trwa postępowanie sądowe o zniesienie współwłasności, bo na tym etapie sprzedaż/wynajem/remont bez zgody pozostałych współudziałowców są niemożliwe (konflikt współudziałowców). Aktualnie Wnioskodawczynie z mężem tam nie mieszka, mieszka tam ich córka ze swoim mężem. W związku z koniecznością zapewnienia sobie miejsca do mieszkania we wrześniu 2017 r. zakupili wspólnie dwie działki budowlane (MPZP), w roku 2021 w styczniu otrzymali kredyt hipoteczny na budowę domu na jednej z nich, kredyt został uruchomiony, budowa jest realizowana. Jednakże w ciągu 2021 r. ceny materiałów budowlanych tak wzrosły, że na tym etapie Wnioskodawczynie wie, że nie zmieści się w kredycie z ich planami budowlanymi. Wnioskodawczynie otrzymała ofertę na sprzedaż drugiej działki budowlanej, ale teraz, czyli przed upływem 5 lat od zakupu. Obecne przepisy podatkowe wyłączają z zapłaty podatku za zbycie nieruchomości pod warunkiem przeznaczenia środków na cel mieszkaniowy.

W uzupełnieniu Wnioskodawczynie wskazała, że miejsce położenia działki przeznaczonej do sprzedaży to: A., ul. A1, działka nr 1. Miejsce położenia działki, na której buduje dom to: A., ul. A2, działka nr 2. Wraz z mężem Wnioskodawczynie jest współwłaścicielem obu działek. W wybudowanym domu Wnioskodawczynie zamieszka. Wnioskodawczynie będzie posiadać faktury bądź umowy wystawione na swoje bądź męża nazwisko, potwierdzające wydatki na budowę domu.

Środki ze sprzedaży działki budowlanej Wnioskodawczynie planuje przeznaczyć w części na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na budowę domu w Banku zlokalizowanym na terenie UE, na drugiej działce.

W części natomiast środki te Wnioskodawczynie przeznaczy na meble pod zabudowę tj. zabudowę kuchni oraz wnęk przeznaczonych na szafy, trwale połączone z elementami konstrukcyjnymi domu, tj. sufitem, podłogą i ścianami, oraz zakup i montaż w nich sprzętu RTV i AGD przeznaczonego pod zabudowę, wykonane będą na indywidualne zlecenie Wnioskodawczynie.

Ponadto, ze środków tych zostanie wybudowany z polbruku zadaszony taras stanowiący element budynku (uwzględniony również w projekcie) i trwale z nim połączony, stanowiący część składową budynku mieszkalnego oraz wykonana elewacja budynku.

Część środków zostanie przeznaczona na tzw. biały montaż, tj.: wannę, kabiny prysznicowe, umywalki, zlewy oraz kafle podłogowe i ściennie a także panele podłogowe.

Dodatkowo Wnioskodawczynie planuje zakup i montaż instalacji fotowoltaicznej, panele będą zlokalizowane na dachu budynku i trwale połączone z elementami konstrukcyjnymi budynku. Instalacja zostanie wykorzystana wyłącznie na potrzeby Wnioskodawczynie.

Nabywca działki jeszcze nie został pozyskany, na tym etapie biuro nieruchomości, zgodnie z zawartą umową wystawiło na sprzedaż ww. działkę i zajmuje się jej promocją.

Od momentu zakupu działki, tj. od 2017 r. Wnioskodawczynie podjęła następujące działania, które obecnie zwiększają jej wartość, tj.: w roku 2018 dokonała wyłączenia z produkcji leśnej 500 m² działki, wyrównania terenu, oraz usunięcia drzewostanu na terenie wyłączonym z produkcji leśnej, w roku 2019 poniosła koszt doprowadzenia wodociągu do granicy działki. Wnioskodawczynie nie prowadziła ani nie prowadzi działalności gospodarczej. W celu sprzedaży działki Wnioskodawczynie zawarła umowę z Biurem Nieruchomości, które podjęło się sprzedaży i związanej z tym promocji nieruchomości (Internet, baner reklamowy na działce). Wnioskodawczynie nie posiada innych nieruchomości na sprzedaż. Jednakże mąż Wnioskodawczynie posiada przekazane darowizną przez swoją babcię w 1994 r. udziały w wysokości 25% w nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym (na odrębną własność), aktualnie mieszka tam córka Wnioskodawczynie ze swoim mężem, po zniesieniu współwłasności tej nieruchomości zostanie ona sprzedana, a środki przeznaczone zostaną m.in. na potrzeby mieszkaniowe córki. Wnioskodawczynie dokonywała już sprzedaży nieruchomości: w roku 2012 wraz z mężem zakupiła na kredyt hipoteczny zaciągnięty w Banku mieszkanie w B. z przeznaczeniem dla studiującej tam córki. Jednakże córka po zakończeniu studiów, nie zdecydowała się na zamieszkanie w B., w związku z powyższym mieszkanie zostało sprzedane w 2019 r.

Środki ze sprzedaży tej nieruchomości w części zostały przeznaczone na spłatę kredytu zaciągniętego pod hipotekę tej nieruchomości, pozostałe na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego w Banku X na zakup obu działek budowlanych w A. i wykonanie wodociągu do nich.

W związku z powyższym opisem zadano następujące pytanie.

Czy wydatkowanie środków uzyskanych ze sprzedaży działki, na spłatę kredytu oraz dokończenie budowy domu, w okresie wskazanym w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, będzie uprawniało do zwolnienia przedmiotowego na podstawie ww. przepisu?

Niniejsza interpretacja rozstrzyga kwestię możliwości zastosowania zwolnienia przedmiotowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z poniesieniem wydatków na spłatę kredytu zaciągniętego w 2021 r. na budowę domu na działce nr 2, dokończenie budowy domu: budowę tarasu, wykonanie elewacji budynku, białego montażu tj.: wanny, kabin prysznicowych, umywalki, zlewów, położenie kaflí podłogowych i ściennych a także paneli podłogowych, zakup i montaż instalacji fotowoltaicznej oraz sprzętu RTV a w zakresie możliwości skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego na podstawie ww. przepisu w związku z poniesieniem wydatków na meble pod zabudowę, zakup i montaż w nich sprzętu AGD zostanie wydane odrębne rozstrzygnięcie.

Zdaniem Wnioskodawczyni, wydatkowanie środków uzyskanych ze sprzedaży działki, na spłatę kredytu oraz dokończenie budowy domu, w okresie wskazanym w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, będzie uprawniało do zwolnienia przedmiotowego na podstawie ww. przepisu.

W świetle obowiązującego stanu prawnego stanowisko Wnioskodawczyni w sprawie oceny prawnej przedstawionego zdarzenia przyszłego w zakresie możliwości zastosowania zwolnienia przedmiotowego w części dotyczącej wydatków poniesionych na zakup sprzętu RTV jest nieprawidłowe, a w pozostałej części 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 wraz z mężem nie ma rozdzielności majątkowej. Mąż w trakcie trwania małżeństwa otrzymał w darowiźnie na odrębną własność udział w wysokości 24% w nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym (4 lokalowym), obecnie od 8 lat trwa postępowanie sądowe o zniesienie współwłasności, bo na tym etapie sprzedaż/wynajem/remont bez zgody pozostałych współudziałowców są niemożliwe (konflikt współudziałowców). Aktualnie Wnioskodawczyni z mężem tam nie mieszka, mieszka tam ich córka ze swoim mężem. W związku z koniecznością zapewnienia sobie miejsca do mieszkania we wrześniu 2017 r. zakupili wspólnie dwie działki budowlane (MPZP), w roku 2021 w styczniu otrzymali kredyt hipoteczny na budowę domu na jednej z nich, kredyt został uruchomiony, budowa jest realizowana. Jednakże w ciągu 2021 r. ceny materiałów budowlanych tak wzrosły, że na tym etapie Wnioskodawczyni wie, że nie zmieści się w kredycie z ich planami budowlanymi. Wnioskodawczyni otrzymała ofertę na sprzedaż drugiej działki budowlanej, ale teraz, czyli przed upływem 5 lat od zakupu. Obecne przepisy podatkowe wyłączają z zapłaty podatku za zbycie nieruchomości pod warunkiem przeznaczenia środków na cel mieszkaniowy. W uzupełnieniu Wnioskodawczyni wskazała, że miejsce położenia działki przeznaczonej do sprzedaży to: A., ul. A1, działka nr 1. Miejsce położenia działki, na której buduje dom to: A., ul. A2, działka nr 2. Wraz z mężem Wnioskodawczyni jest współwłaścicielem obu działek. W wybudowanym domu Wnioskodawczyni zamieszka. Wnioskodawczyni będzie posiadać faktury bądź umowy wystawione na swoje bądź męża nazwisko, potwierdzające wydatki na budowę domu. Środki ze sprzedaży działki budowlanej Wnioskodawczyni planuje przeznaczyć w części na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na budowę domu w Banku zlokalizowanym na terenie UE, na drugiej działce. W części natomiast środki te Wnioskodawczyni przeznaczy na meble pod zabudowę tj. zabudowę kuchni oraz wnęk przeznaczonych na szafy, trwale połączone z elementami konstrukcyjnymi domu, tj. sufitem, podłogą i ścianami, oraz zakup i montaż w nich sprzętu RTV i AGD przeznaczonego pod zabudowę, wykonane będą na indywidualne zlecenie Wnioskodawczyni. Ponadto, ze środków tych zostanie wybudowany z polbruku zadaszony taras stanowiący element budynku (uwzględniony również w projekcie) i trwale z nim połączony, stanowiący część składowa budynku mieszkalnego oraz wykonana

elewacja budynku. Część środków zostanie przeznaczona na tzw. biały montaż, tj.: wannę, kabiny prysznicowe, umywalki, zlewy oraz kafle podłogowe i ściennie a także panele podłogowe. Dodatkowo Wnioskodawczynie planuje zakup i montaż instalacji fotowoltaicznej, panele będą zlokalizowane na dachu budynku i trwale połączone z elementami konstrukcyjnymi budynku. Instalacja zostanie wykorzystana wyłącznie na potrzeby Wnioskodawczynie. Nabywca działki jeszcze nie został pozyskany, na tym etapie biuro nieruchomości, zgodnie z zawartą umową wystawiło na sprzedaż ww. działkę i zajmuje się jej promocją. Od momentu zakupu działki, tj. od 2017 r. Wnioskodawczynie podjęła następujące działania, które obecnie zwiększają jej wartość, tj.: w roku 2018 dokonała wyłączenia z produkcji leśnej 500 m² działki, wyrównania terenu, oraz usunięcia drzewostanu na terenie wyłączonym z produkcji leśnej, w roku 2019 poniosła koszt doprowadzenia wodociągu do granicy działki. Wnioskodawczynie nie prowadziła ani nie prowadzi działalności gospodarczej. W celu sprzedaży działki Wnioskodawczynie zawarła umowę z Biurem Nieruchomości, które podjęło się sprzedaży i związanej z tym promocji nieruchomości (Internet, baner reklamowy na działce). Wnioskodawczynie nie posiada innych nieruchomości na sprzedaż. Jednakże mąż Wnioskodawczynie posiada przekazane darowizną przez swoją babcię w 1994 r. udziały w wysokości 25% w nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym (na odrębną własność), aktualnie mieszka tam córka Wnioskodawczynie ze swoim mężem, po zniesieniu współwłasności tej nieruchomości zostanie ona sprzedana, a środki przeznaczone zostaną m.in. na potrzeby mieszkaniowe córki. Wnioskodawczynie dokonywała już sprzedaży nieruchomości: w roku 2012 wraz z mężem kupiła na kredyt hipoteczny zaciągnięty w Banku mieszkanie w B. z przeznaczeniem dla studiującej tam córki. Jednakże córka po zakończeniu studiów, nie zdecydowała się na zamieszkanie w B., w związku z powyższym mieszkanie zostało sprzedane w 2019 r. Środki ze sprzedaży tej nieruchomości w części zostały przeznaczone na spłatę kredytu zaciągniętego pod hipotekę tej nieruchomości, pozostałe na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego w Banku X na zakup obu działek budowlanych w A. i wykonanie wodociągu do nich.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że planowane odpłatne zbycie w 2021 r. działki nr 1 zakupionej przez Wnioskodawczynie w 2017 r., które nastąpi przed upływem 5 lat, licząc od końca 2017 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, począwszy 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 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.

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.

Ww. zwolnienie jest 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 – w terminie i na cele wskazane w art. 21 ust. 1 pkt 131, a szczegółowo opisane w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – pozwala na zastosowanie przedmiotowego zwolnienia.

Wydatkowanie przychodu na własne cele mieszkaniowe oznacza, według stanowiska prezentowanego w orzecznictwie i doktrynie, że celem podatnika jest realizacja potrzeby zapewnienia sobie tzw. „dachu nad głową”. Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 i dopisując ten przymiotnik, przesądził, że celem nadrzędnym jest możliwość uwzględnienia przy obliczaniu dochodu zwolnionego z opodatkowania tylko takich wydatków, które poniesione zostały na zaspokojenie „własnych” potrzeb mieszkaniowych podatnika.

Cele mieszkaniowe zgodnie z dyspozycją art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ww. ustawy obejmują 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 – co ma miejsce w analizowanej sprawie. Tym samym, wydatkowanie w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpi odpłatne zbycie działki nr 1 części środków jakie Wnioskodawczyni uzyska z tego zbycia na spłatę kredytu zaciągniętego w 2021 r. na budowę domu na działce nr 2 w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych – uprawniać będzie Wnioskodawczynię do skorzystania ze zwolnienia od podatku dochodu uzyskanego z ww. tytułu na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Pozostałą część środków Wnioskodawczyni zamierza przeznaczyć na dokończenie budowy domu. Ze środków tych zostanie wybudowany z polbruku zadaszony taras stanowiący element budynku (uwzględniony również w projekcie) i trwale z nim połączony, stanowiący część składową budynku mieszkalnego oraz wykonana elewacja budynku. Część środków zostanie przeznaczona na tzw. biały montaż, tj.: wannę, kabiny prysznicowe, umywalki, zlewy oraz kafle podłogowe i ściennie a także panele podłogowe i sprzęt RTV. Dodatkowo Wnioskodawczyni planuje zakup i montaż instalacji fotowoltaicznej, panele będą zlokalizowane na dachu budynku i trwale połączone z elementami konstrukcyjnymi budynku. Instalacja zostanie wykorzystana wyłącznie na potrzeby Wnioskodawczyni.

Z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki poniesione na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego.

Przepisy ustawy o podatku dochodowym nie definiują jednak pojęcia „remont” ani „budowa”.

Zgodnie z art. 3 pkt 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.) ilekroć mowa jest o budowie – należy przez to rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego.

W świetle natomiast przepisu art. 3 pkt 8 ww. ustawy Prawo budowlane poprzez remont należy rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

Pojęcie remontu wyczerpująco wyjaśnił również Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 4 marca 1998 r., sygn. akt I SA/Gd 886/96, stwierdzając: „za remont budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego w znaczeniu powszechnie stosowanym w zakresie inwestycji uważa się prace budowlane mające na celu utrzymanie lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego we właściwym stanie, przywrócenie jego pierwotnej zdolności użytkowej, którą utracił w wyniku upływu czasu i eksploatacji wraz z wymianą dotychczas

użytkowanych zużytych składników ich wyposażenia technicznego takich jak: dotychczasowej instalacji wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazu przewodowego lub tylko określonych elementów tych instalacji”.

Za „remont” budynku mieszkalnego należy więc uznać prace dotyczące tego budynku jako nieruchomości i jej części składowych (tj. wszystkiego, co nie może być odłączone od budynku bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego), służące utrzymaniu budynku we właściwym stanie, doprowadzeniu go do pożądanej zdolności użytkowej, modernizacji jego elementów składowych. „Remontem” w rozumieniu omawianego przepisu jest również tzw. wykończenie budynku mieszkalnego, a więc prace służące doprowadzeniu do zdolności użytkowej nowo wybudowanego budynku.

Mając na uwadze wyżej powyższe, należy wskazać, że wydatkowanie przez Wnioskodawczynię przychodu ze sprzedaży działki na:

- wybudowanie zadaszzonego tarasu trwale połączonego z budynkiem,
- wykonanie elewacji domu,
- biały montaż, tj.: wannę, kabiny prysznicowe, umywalki, zlewy,
- kafle podłogowe i ściennie,
- panele podłogowe,
- zakup i montaż na dachu budynku instalacji fotowoltaicznej trwale połączonej z elementami konstrukcyjnymi budynku wykorzystywanej wyłącznie na własne potrzeby,

mieści się w kategorii wydatków wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Tym samym wydatki te będą uprawniały Wnioskodawczynię do skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy.

Wydatkiem, który nie mieści się w dyspozycji ww. przepisu jako wydatek poniesiony na cel, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych będzie natomiast wydatek na zakup sprzętu RTV, bowiem jest on związany z wyposażeniem domu, nie ma charakteru robót budowlanych i jako taki nie może być traktowany na równi z wydatkami na remont własnego mieszkania (zob. wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 13 lutego 2013 r., sygn. akt I SA/Go 3/13).

W związku z powyższym stanowisko Wnioskodawczyni należało uznać w zakresie możliwości zastosowania zwolnienia przedmiotowego w części dotyczącej wydatków poniesionych na zakup sprzętu RTV za nieprawidłowe, a w pozostałej części 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.