

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	471059
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2021-12-03T08:09:48.030
Tytuł (teza):	w zakresie możliwości zastosowania zwolnienia przedmiotowego (cele mieszkaniowe)
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2021-11-23T11:47:20.513
Sygnatura:	0114-KDIP3-2.4011.671.2021.2.MN
Słowa kluczowe:	• agent • cel-cele mieszkaniowe • kredyt • odsetki • remonty
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
Załączniki:	brak

Treść:

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA

Na podstawie art. 13 § 2a, 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 3 sierpnia 2021 r. (data wpływu 9 sierpnia 2021 r.), uzupełnionym pismem z 8 października 2021 r. (data nadania 11 października 2021 r., data wpływu 18 października 2021 r.) na wezwanie z 27 września 2021 r. Nr 0114-KDIP3-2.4011.671.2021.1.MN (data nadania 27 września 2021 r., data doręczenia 4 października 2021 r.) o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczącej podatku dochodowego od osób fizycznych w zakresie możliwości zastosowania zwolnienia przedmiotowego - **jest nieprawidłowe**.

UZASADNIENIE

W dniu 9 sierpnia 2021 r. wpłynął do tutejszego organu ww. wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej dotyczącej podatku dochodowego od osób fizycznych w zakresie możliwości zastosowania zwolnienia przedmiotowego.

Z uwagi na braki formalne, pismem z 27 września 2021 r. Nr 0114-KDIP3-2.4011.671.2021.1.MN (data nadania 27 września 2021 r., data doręczenia 4 października 2021 r.) wezwano Wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku.

Pismem z 8 października 2021 r. (data nadania 11 października 2021 r., data wpływu 18 października 2021 r.) uzupełniono powyższe w terminie.

We wniosku przedstawiono następujące zdarzenie przyszłe.

W dniu (...) 2020 r. został uruchomiony kredyt hipoteczny, który Wnioskodawca wraz z żoną (wspólnota majątkowa) zaciągnął w celu zakupu domu, w którym obecnie mieszka. Wartość kredytu to (...) zł, z czego (...) zł przeznaczone zostało bezpośrednio na cele mieszkaniowe (zakup tej nieruchomości), czyli 87%. Pozostałe (...) zł uzyskano na cel dowolny, który częściowo również został przeznaczony na wspomniany cel mieszkaniowy, gdyż kwota (...) zł została przeznaczona na opłacenie agenta nieruchomości. Sumując kwoty (...) zł oraz (...) zł otrzymano (...) zł, co stanowi 90% kredytu.

Pozostała kwota (...) zł, która stanowi 10% wartości kredytu została przeznaczona na inne cele (m. in. na remont i modernizację domu).

Wnioskodawca wraz z żoną posiada również lokal mieszkalny w innym mieście, które zostało zakupione w (...) 2017 r. Obecnie planuje sprzedać ww. lokal mieszkalny, a całą uzyskaną kwotę przeznaczyć na spłatę wcześniej wspomnianego kredytu.

Zakładając, że Wnioskodawcy uda się sprzedać mieszkanie przed upływem 5 lat od nabycia, pojawi się obowiązek podatkowy (podatek dochodowy). Jednak zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 UPDOF Wnioskodawca może skorzystać z tzw. ulgi mieszkaniowej, jeśli przeznaczy uzyskane środki na cele mieszkaniowe, czyli na przykład na spłatę wspomnianego wcześniej kredytu hipotecznego.

Przeznaczenie całej uzyskanej kwoty na wcześniejszą spłatę owego kredytu sprawi, że kredyt zmniejszy się o dokładnie taką samą kwotę pod względem kapitału, jednak dodatkowo odsetki od kredytu zostaną odpowiednio zmniejszone o kwotę zależną od całkowitego oprocentowania kredytu.

W celu wyznaczenia kwoty wspomnianego podatku należy wyznaczyć kwotę dochodu zwolnionego.

Wartość tę uzyskuje się przez pomnożenie uzyskanego dochodu z tytułu sprzedaży oraz sumy wydatków na cele mieszkaniowe i dzieląc przez przychód ze sprzedaży mieszkania.

W związku z powyższym opisem zadano następujące pytania, ostatecznie sformułowane w uzupełnieniu wniosku.

1. Czy jeżeli Wnioskodawca sprzeda lokal mieszkalny przy (...) w roku 2022 (czyli przed upływem 5 lat) i przeznaczy całą kwotę na spłacenie obecnego kredytu na dom w O.,

w którym Wnioskodawca mieszka, to czy do wydatków na cele mieszkaniowe Wnioskodawca będzie mógł zaliczyć również odsetki od kredytu, które zapłaciłby, gdyby nie dokonał owej spłaty?

2. Czy do wydatków na cele mieszkaniowe Wnioskodawca może zaliczyć zapłatę dla agenta nieruchomości, który znalazł Wnioskodawcy dom w O. ze środków uzyskanych z kredytu z pkt 1?
3. Czy do wydatków na cele mieszkaniowe Wnioskodawca może zaliczyć remont domu w O. obejmujący instalację paneli fotowoltaicznych oraz klimatyzacji?

Zdaniem Wnioskodawcy, w odniesieniu do pytania nr 1, ma On prawo zaliczyć do wydatków na cele mieszkaniowe odsetki, których nie będzie musiał spłacać dzięki przedterminowej częściowej spłacie kredytu. W odniesieniu do pytania nr 2 Wnioskodawca uważa, że ma prawo zaliczyć do wydatków na cele mieszkaniowe opłatę agenta nieruchomości, który bezpośrednio przyczynił się do zakupu wspomnianego domu. W odniesieniu do pytania nr 3 Wnioskodawca uważa, że ma prawo zaliczyć do wydatków na cele mieszkaniowe koszt wymienionego wyżej remontu, mimo iż nastąpił w odstępie kilku miesięcy od uzyskania środków z kredytu. Według Wnioskodawcy nie ulega wątpliwości, że Wnioskodawca nie mógłby pozwolić sobie na remont bez uzyskania dodatkowych środków z kredytu na cel dowolny i w tym wypadku należy uznać remont za ten cel.

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

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z 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 świetle art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ww. ustawy jednym ze źródeł przychodów jest odpłatne zbycie:

- 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

- 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.

Powyższy przepis formułuje generalną zasadę, że sprzedaż nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz praw określonych w tym przepisie przed upływem pięciu

lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, rodzi obowiązek podatkowy w postaci zapłaty podatku dochodowego. Tym samym, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz ww. praw nastąpi po upływie pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie – nie jest źródłem przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a tym samym kwota uzyskania ze sprzedaży nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz ww. praw w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

Z przedstawionego we wniosku opisu sprawy wynika, że Wnioskodawca w 2017 roku zakupił lokal mieszkalny, który planuje zbyć w 2022 roku.

Z uwagi na planowaną sprzedaż lokalu mieszkalnego w 2022 r., w rozpatrywanej sprawie zastosowanie znajdą przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2019 r.

Uwzględniając powyższe, skoro odpłatne zbycie lokalu mieszkalnego ma nastąpić w 2022 r., tj. przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jego nabycie (w przedmiotowej sprawie w 2017 r.) – stanowi źródło przychodu w rozumieniu przywołanego art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych podlegające opodatkowaniu.

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

Stosownie do ust. 2 tego artykułu, 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.

Zgodnie z art. 30e ust. 4 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 3 (PIT-39), 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.

Natomiast w myśl art. 30e ust. 7 ww. ustawy, w przypadku niewypełnienia warunków określonych w art. 21 ust. 1 pkt 131, podatnik jest zobowiązany 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.

Przy czym, zgodnie z art. 19 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, 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 (pierwsze zdanie art. 19 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych).

Pojęcie kosztów odpłatnego zbycia (sprzedaży) nie zostało przez ustawodawcę zdefiniowane w ustawie, należy zatem stosować językowe rozumienie tego wyrażenia, zgodnie z którym za koszty sprzedaży nieruchomości lub praw majątkowych uważa się wszystkie wydatki poniesione przez sprzedającego, które są konieczne, aby transakcja sprzedaży mogła dojść do skutku (wszystkie niezbędne wydatki bezpośrednio związane z tą czynnością - przykładowo koszty ogłoszeń w prasie, koszty biura pośrednictwa obrotu nieruchomościami). Pomiędzy tymi wydatkami a dokonany odpłatny zbyciem musi istnieć zatem związek przyczynowo-skutkowy.

Ustalenie kosztów uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia odbywa się natomiast zgodnie z art. 22 ust. 6c lub 6d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w zależności od tego, czy zbywaną nieruchomość lub prawo nabyto odpłatnie, czy nieodpłatnie.

W rozpatrywanym przypadku zastosowanie znajdzie art. 22 ust. 6c przywołanej wyżej ustawy – w myśl którego – 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.

Koszt nabycia, co do zasady określa notarialna umowa sprzedaży, na podstawie której podatnik staje się właścicielem nieruchomości (prawa). Kosztem nabycia bez wątpienia jest cena, jaką zapłacił nabywca zbywcy za nieruchomość (prawo majątkowe) niezależnie od tego czy zakup ten był sfinansowany kredytem bankowym, czy też środki na zakup tej nieruchomości lub tego prawa majątkowego pochodziły z oszczędności nabywcy, koszty wytworzenia i koszty nakładów. Koszty nabycia nieruchomości obejmują nie tylko cenę zakupu, ale również inne wydatki związane z tym nabyciem, np. wynagrodzenie notariusza, podatek od czynności cywilno-prawnych – pod warunkiem, że w istocie nabywca takie wydatki poniósł.

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

Dochód ze sprzedaży nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 tej ustawy – może jednak zostać objęty zwolnieniem z opodatkowania po spełnieniu warunków określonych w tym przepisie.

W myśl zaś 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 począwszy 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.

Podstawową okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia wynikającego z zacytowanego wyżej art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym 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 podatnika wskazany w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ma charakter zamknięty – jest to wyliczenie enumeratywne. Ustawodawca formułując zwolnienie przedmiotowe w sposób jednoznaczny wskazał cele mieszkaniowe, których realizacja pozwala na zwolnienie z opodatkowania dochodu uzyskanego ze zbycia nieruchomości.

I tak, w świetle art. 21 ust. 25 ww. ustawy, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się:

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.

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 art. 21 ust. 30 ww. ustawy.

Powyższa regulacja prawna zapobiega sytuacji dwukrotnego odliczenia tego samego wydatku, np. raz jako wydatek poniesiony na zakup czy remont budynku mieszkalnego, drugi raz jako wydatek poniesiony na spłatę kredytu, którym został sfinansowany wspomniany zakup czy remont.

Ustawodawca w tym przepisie ustanowił zakaz dwukrotnego odliczania i korzystania z ulg w odniesieniu do tych samych wydatków.

Z przedstawionych we wniosku informacji wynika, że w 2017 r. Wnioskodawca zakupił lokal mieszkalny, zaś (...) 2020 r. zaciągnął kredyt hipoteczny na zakup domu. Wnioskodawca planuje sprzedać ww. lokal mieszkalny w 2022 r., a przychód ze sprzedaży przeznaczyć na spłatę kredytu i odsetek od kredytu zaciągniętego na zakup domu, traktując spłatę kredytu jako wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe. Wnioskodawca wskazał, że ma prawo zaliczyć do wydatków na własne cele mieszkaniowe odsetki, których nie będzie musiał spłacać dzięki przedterminowej częściowej spłacie kredytu.

Z treści przytoczonego powyżej art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) wyraźnie wynika, że w przypadku spłaty kredytu oraz odsetek od kredytu istotne jest, aby spłacany kredyt zaciągnięty był przed dniem uzyskania przychodu ze sprzedaży i aby zaciągnięty został on na cele mieszkaniowe, które zostały wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Celem takim jest np. nabycie czy remont budynku mieszkalnego, jak ma to miejsce w sytuacji przedstawionej przez Wnioskodawcę.

Tym samym powyższe zwolnienie w sposób literalny dotyczy więc spłaty kredytu, z którego wynika, że został zaciągnięty na cel mieszkaniowy.

Zgodnie natomiast z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a) i d) ustawy celami tymi są: nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, jak również budowa, rozbudowa, przebudowa lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego.

Z kolei jak wynika z przepisu art. 21 ust. 26 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, przez własny budynek, lokal lub pomieszczenie, o którym mowa w ust. 25 pkt 1, rozumie się 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.

Ustosunkowując się do pytania dotyczącego możliwości zaliczenia zapłaty dla agenta nieruchomości pośredniczącego w kupnie domu do wydatków na cele mieszkaniowe wskazać należy, że zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych za wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe uważa się m.in. wydatki poniesione na nabycie lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność 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 lokalem położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej.

Z wykładni językowej przedmiotowego przepisu wynika, że zwolnieniem objęta jest nie tylko cena zakupu (nabycia), lecz także inne wydatki związane z nabyciem lokalu mieszkalnego, do których zaliczyć można m.in. zapłatę za pośrednictwo agencji nieruchomości. Przepis wyraźnie mówi o wydatkach poniesionych „na nabycie” lokalu mieszkalnego, nie ogranicza zatem ww. zwolnienia tylko do ceny zakupu mieszkania. Oznacza to, że wydatek w postaci zapłaty dla agenta nieruchomości poniesiony przy nabyciu domu może stanowić wydatek na własne cele mieszkaniowe, na tych samych zasadach jak wydatki poniesione na zakup (cena nabycia) domu, jeśli Wnioskodawca go poniesie i udokumentuje.

Wskazać jednak należy, że skoro opłacenie agenta nieruchomości zostało sfinansowane kredytem, to wydatkiem na własne cele mieszkaniowe będzie spłata tego kredytu.

W dalszej kolejności przechodząc do kwestii zakwalifikowania na cele mieszkaniowe remontu domu obejmującego instalację paneli fotowoltaicznych i klimatyzacji, wskazać należy, że odliczenie może dotyczyć jedynie poniesionych wydatków, które zostały sfinansowane przychodem uzyskanym ze sprzedaży mieszkania począwszy od dnia odpłatnego zbycia nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.

Należy bowiem wyjaśnić, że samo poniesienie wydatku na ww. cel nie świadczy jeszcze o tym, że została spełniona przesłanka do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania. Podstawowym warunkiem zwolnienia podatkowego jest wydatkowanie przez podatnika przychodu uzyskanego z odpłatnego zbycia nieruchomości na własne cele mieszkaniowe.

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.

Zauważyć należy, że cytowany powyżej przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym wiąże skutki prawne w postaci zwolnienia od opodatkowania z faktem przeznaczenia - w warunkach określonych w ustawie - uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych dochodu wyłącznie na własne cele mieszkaniowe wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 ww. ustawy.

Zgodnie zatem z cytowanym wcześniej 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. wydatki poniesione na budowę, rozbudowę, nadbudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego.

Wnioskodawca wskazał, że do wydatków na własne cele mieszkaniowe chciałby zaliczyć remont zakupionego domu obejmujący instalację paneli fotowoltaicznych oraz klimatyzacji.

Z wniosku wynika, że remont ten został sfinansowany kredytem.

Zauważyć również należy, że ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie definiuje „remontu”. Dla wyjaśnienia tego pojęcia, należy odnieść się do jego znaczenia funkcjonującego w języku powszechnym. I tak, „remont” to „doprowadzenie jakiegoś budynku lub urządzenia do stanu używalności; naprawa, odnawianie (czegoś)”. Synonimami tego pojęcia są m.in. „naprawa, przebudowa, odrestaurowanie, modernizacja”.

Pojęcie remontu zostało zdefiniowane w art. 3 pkt 8 ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333) jako „wykonywanie 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”.

Niemniej jednak, ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie odwołuje się do tego przepisu. Tym samym, definicja „remontu” funkcjonująca na gruncie Prawa budowlanego nie może być wprost przenoszona na grunt omawianej ustawy podatkowej. Może być natomiast uwzględniona jako jeden z elementów służących ustaleniu znaczenia pojęcia „remontu” dla celów podatku dochodowego od osób fizycznych.

Za „remont” lokalu mieszkalnego (budynku mieszkalnego), o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych należy więc uznać prace dotyczące tego lokalu lub budynku jako nieruchomości i jej części składowych (tj. wszystkiego, co nie może być odłączone od lokalu bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego), służące utrzymaniu lokalu (budynku) we właściwym stanie, doprowadzeniu go do pożądanej zdolności użytkowej, modernizacji jego elementów składowych. „Remontem” w rozumieniu omawianego przepisu jest również tzw. wykończenie lokalu mieszkalnego (budynku mieszkalnego), a więc prace służące doprowadzeniu do zdolności użytkowej nowo wybudowanego lokalu (budynku). W każdym przypadku remont dotyczy „materii” lokalu mieszkalnego (budynku mieszkalnego), a więc jego ścian, podłóg, sufitu, okien, drzwi, wyposażenia technicznego takiego jak instalacje: wodna, kanalizacyjna, elektryczna, grzewcza, gazowa bądź innych elementów trwale połączonych konstrukcyjnie z elementami budowlanymi lokalu.

Pojęcie remontu wyczerpująco wyjaśnił również Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 4 marca 1998 r., sygn. 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”.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych stwierdzić należy, że za „remont” budynku mieszkalnego w rozumieniu tego przepisu należy uznać prace dotyczące tego budynku, służące utrzymaniu budynku we właściwym stanie, doprowadzeniu go do pożądanej zdolności użytkowej, modernizacji jego elementów składowych. W każdym przypadku remont dotyczy „materii” budynku mieszkalnego, a więc jego ścian, podłóg, sufitu, okien, drzwi, wyposażenia technicznego takiego jak instalacje: wodna, kanalizacyjna, elektryczna, grzewcza, gazowa bądź innych elementów trwale połączonych konstrukcyjnie z elementami budowlanymi budynku. Za wydatki na własne cele mieszkaniowe mogą zostać uznane nie tylko wydatki poniesione na zakup materiałów, ale również na opłacenie podmiotu dokonującego remontu. W kategorii omawianych wydatków mieszczą się również wydatki związane z transportem materiałów budowlanych i narzędzi wykorzystywanych przy przeprowadzającym remoncie.

Wobec powyższego stwierdzić należy, że wydatki wskazane przez Wnioskodawcę, tj. remont domu obejmujący instalację paneli fotowoltaicznych oraz klimatyzacji mieszczą się w zakresie wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z ust. 25 pkt 2 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Jednakże podkreślić należy, że skoro remont domu został sfinansowany kredytem, to wydatkiem na własne cele mieszkaniowe będzie spłata tego kredytu.

Wątpliwości Wnioskodawcy dotyczą również możliwości skorzystania ze zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w ramach którego Wnioskodawca zamierza uwzględnić wydatki poniesione na spłatę kredytu i odsetek, których nie będzie musiał spłacać dzięki przedterminowej spłacie.

Wskazać należy, że zaliczeniu do art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) podlegają odsetki faktycznie zapłacone, a nie odsetki „należne”. W związku z powyższym do wydatków na własne cele mieszkaniowe Wnioskodawca może zaliczyć spłatę kredytu wraz z odsetkami faktycznie zapłaconymi, a nie jak wskazał Wnioskodawca odsetkami, cyt.: „których nie będzie musiał spłacać dzięki przedterminowej częściowej spłacie kredytu”.

Wskazać przy tym należy, że kwestia wydatkowania środków pieniężnych uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości powinna być dla celów podatkowych udokumentowana rzetelnymi i wiarygodnymi dowodami. Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie przewiduje ściśle określonego sposobu dokumentowania poniesionego wydatku. Takimi dokumentami mogą być m.in. umowy sprzedaży, faktury VAT bądź też inne dokumenty, które ten fakt mogą potwierdzić. W przypadku bowiem korzystania ulg z ulg i zwolnień podatkowych wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, obowiązek udowodnienia, że określony wydatek został poniesiony przy spełnieniu wszystkich warunków wynikających z przepisów podatkowych spoczywa na podatniku, który wywodzi z tego określone skutki prawne.

Mając na uwadze przedstawiony we wniosku stan faktyczny oraz powołane przepisy prawa stwierdzić należy, że wydatki, o których mowa we wniosku, tj. opłacenie agenta nieruchomości i remont domu obejmujący instalację paneli fotowoltaicznych oraz klimatyzacji mieszczą się w zakresie wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z ust. 25 pkt 2 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Jednakże z uwagi na fakt, że ww. wydatki sfinansowane zostały kredytem, który Wnioskodawca chce spłacić ze środków pochodzących ze sprzedaży lokalu mieszkalnego, to wydatkiem na własne cele mieszkaniowe będzie spłata tego kredytu. Podatnik nie może bowiem dwukrotnie odliczyć tych samych wydatków – raz zaliczając wydatek poczyniony na opłacenie agenta i remont domu jako wydatek na własne cele mieszkaniowe, zaś za drugim razem jako wydatek na spłatę kredytu, którym sfinansował ten właśnie cel.

Natomiast do wydatków na własne cele mieszkaniowe uprawniających do skorzystania ze zwolnienia od podatku dochodowego Wnioskodawca nie ma możliwości zaliczenia odsetek, których faktycznie nie spłaci.

Stanowisko Wnioskodawcy należy uznać za **nieprawidłowe**.

Końcowo, odnosząc się do kwot podanych we wniosku, należy wskazać, że ewentualne przeliczenia, jakich należałoby dokonać, nie należą do kompetencji tut. Organu. Przedmiotem interpretacji wydanej na podstawie art. 14b ustawy Ordynacja podatkowa jest sam przepis prawa, a więc istotą interpretacji indywidualnej jest rozstrzygnięcie, czy Wnioskodawca prawidłowo postrzega, jakie skutki prawne na gruncie określonych przepisów prawa podatkowego wywołuje przedstawiony przez niego stan faktyczny albo zdarzenie przyszłe. Podkreślenia wymaga, że organ interpretacyjny nie jest uprawniony do dokonywania obliczeń, np. podstawy opodatkowania czy zobowiązania podatkowego. Zgodnie bowiem z zasadą samoopodatkowania, obowiązującą w polskim systemie podatkowym, na podatniku spoczywa obowiązek dokonania oceny własnej sytuacji prawnopodatkowej, a po jej dokonaniu zachowania się zgodnie z przepisami prawa podatkowego, bowiem prawidłowość takiego rozliczenia podlega weryfikacji przez organ podatkowy. Stąd też organ interpretacyjny nie analizował i nie odnosił się do wskazanych przez Wnioskodawcę kwot.

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 ze stanem faktycznym (opisem zdarzenia przyszłego) podanym przez Wnioskodawcę w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregokolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu sprawy, udzielona odpowiedź traci swą 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.

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).

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 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.