

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 475782

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2021-12-31T13:59:06.408

Tytuł (teza): Czy Wnioskodawca ma prawo do skorzystania z ulgi mieszkaniowej w sytuacji, gdy cały przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości (28 lutego 2018 r.) został przeznaczony na zakup nowej nieruchomości na własne cele mieszkaniowe, lecz nabycie nowej nieruchomości nastąpiło kilka dni wcześniej (23 lutego 2018 r.)?

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2021-12-27T08:11:44.681

Sygnatura: 0115-KDIT2-1.4011.114.2018.9.MST

Słowa kluczowe:

- cel-cele mieszkaniowe
- nieruchomości-zbycie nieruchomości
- przychód-źródła przychodu

Przepis:

- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131

Zagadnienie:

- Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.-Sprzedaż nieruchomości i praw majątkowych.

Załączniki: brak

Stan prawny: 2018-03-12T08:21:51.784

Treść:

INTERPRETACJA INDYWIDUALNA uwzględniająca orzeczenie sądu

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 5 marca 2018 r. (wpływ 12 marca 2018 r.) o wydanie interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego dotyczącej podatku dochodowego od osób fizycznych w zakresie skutków podatkowych zbycia nieruchomości – **jest prawidłowe**.

UZASADNIENIE

12 marca 2018 r. wpłynął wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej dotyczącej podatku dochodowego od osób fizycznych w zakresie skutków podatkowych zbycia nieruchomości.

Dotychczasowy przebieg postępowania

Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej 11 maja 2018 r. wydał dla Wnioskodawcy interpretację indywidualną znak 0115-KDIT2-1.4011.114.2018.1.MS, w której uznał jego stanowisko za nieprawidłowe. W interpretacji uznano, że aby skorzystać ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych podatnik powinien wydatkować przychód uzyskany ze sprzedaży nieruchomości lub praw na cele określone w art. 21 ust. 25 ww. ustawy, w tym m.in. na nabycie mieszkania. Warunek ten będzie spełniony wówczas, gdy zarówno nabycie mieszkania, jak i wydatki związane z tym nabyciem będą dokonane po sprzedaży nieruchomości lub praw. Nabycie „nowej” nieruchomości 23 lutego 2018 r., przed uzyskaniem przychodu z odpłatnego zbycia „starej” nieruchomości (28 lutego 2018 r.), nie spełnia wymogu określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy, tym samym uniemożliwiając zwolnienie z podatku dochodowego od osób fizycznych całości dochodu z odpłatnego zbycia.

Pismem nadanym 28 maja 2018 r. (data wpływu 5 czerwca 2018 r.) Wnioskodawca złożył skargę na wydaną interpretację.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Szczecinie, wyrokiem z 12 września 2018 r., sygn. akt I SA/Sz 473/18 uchylił zaskarżoną interpretację indywidualną.

Od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej złożył skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Wyrokiem z 10 czerwca 2021 r., sygn. akt II FSK 3655/18 Naczelny Sąd Administracyjny oddalił skargę kasacyjną.

W myśl art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2019 r. poz. 2325 ze zm.), ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w orzeczeniu sądu wiążą w sprawie organy, których działanie, bezczynność lub przewlekłe prowadzenie postępowania było przedmiotem zaskarżenia, a także sądy, chyba że przepisy prawa uległy zmianie.

Wskutek powyższego, wniosek Strony o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego dotyczącej podatku dochodowego od osób fizycznych wymaga ponownego rozpatrzenia przez Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej.

We wniosku przedstawiono następujący stan faktyczny.

Wnioskodawca wspólnie z małżonką kupili w dniu 11 lutego 2016 r. mieszkanie, a w dniu 9 września 2016 r. miejsce postojowe w tym budynku. Mieszkanie to ze względu na niewielki metraż postanowili sprzedać pod koniec 2017 roku i kupić większe. W dniu 2 grudnia 2017 r. zawarli przedwstępną umowę sprzedaży zobowiązującą ich do przeniesienia własności do dnia 26 stycznia 2018 r., a stronę kupującą do wpłaty pozostałej kwoty do dnia 31 stycznia 2018 r. Równocześnie w dniu 14 grudnia 2017 r. została zawarta przez Wnioskodawcę i jego małżonkę przedwstępna umowa sprzedaży z deweloperem na zakup przez nich innego mieszkania z następującymi terminami: do dnia 21 grudnia 2017 r. wpłacić mieli 10% ceny brutto, a do dnia 14 lutego 2018 r. pozostałą cenę, czyli 90% brutto. Tuż przed podpisaniem przeniesienia własności z osobą kupującą mieszkanie Wnioskodawca dowiedział się, że kupujący nie może podpisać umowy i prosi o rozwiązanie umowy przedwstępnej i podpisanie nowej umowy przedwstępnej zobowiązującej kupującego do wpłaty zadatku w łącznej wysokości 95% ceny, do dnia 31 stycznia 2018 r. i do przeniesienia przez Wnioskodawcę własności do dnia 28 lutego 2018 r. Będąc w sytuacji bez wyjścia, ze względu na zobowiązania Wnioskodawcy i małżonki, tzn. konieczność wpłaty 90% ceny brutto deweloperowi do dnia 14 lutego 2018 r., zgodzono się na te warunki. W przeciwnym wypadku Wnioskodawca straciłby połowę wpłaconej kwoty.

Równocześnie Wnioskodawca podjął starania, by uniknąć sytuacji, w której najpierw kupuje „nowe” mieszkanie, a później sprzedaje „stare”, tj. wysłał prośby do strony kupującej, by podpisać akt notarialny sprzedaży 22 lutego 2018 r.

Propozycja, żeby przeniesienie własności miało miejsce 22 lutego 2018 r., tzn. bezpośrednio przed aktem notarialnym przenoszącym własność „nowego” mieszkania wynikała z tego, iż uzyskano zgodę dewelopera na podpisanie przeniesienia własności z 16 lutego na 23 lutego 2018 r.

Niestety, akt notarialny przenoszący własność „starego” mieszkania został podpisany w ostatnim dniu, tj. 28 lutego 2018 r. gdyż, jak się okazało w kancelarii notarialnej, kupujący to mieszkanie dopiero tego samego dnia sam sprzedał swoją nieruchomość.

Podsumowując: pomimo tego, że Wnioskodawca starał się dochować należytej staranności, by najpierw sprzedać mieszkanie „stare”, a potem kupić „nowe”, nie udało się tego osiągnąć. Różnica wynosi pięć dni kalendarzowych (trzy dni robocze).

Równocześnie Wnioskodawca stwierdza, że całość środków uzyskanych ze sprzedaży „starego” mieszkania przeznaczył na kupno „nowego”. Mieszkanie „nowe” jest ponad dwukrotnie droższe od „starego”.

W związku z powyższym opisem zadano następujące pytanie.

Czy Wnioskodawca ma prawo do skorzystania z ulgi mieszkaniowej w sytuacji, gdy cały przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości (w dniu 28 lutego 2018 r.) został przeznaczony na zakup nowej nieruchomości na własne cele mieszkaniowe, lecz nabycie nowej nieruchomości nastąpiło kilka dni wcześniej (23 lutego 2018 r.)?

Zdaniem Wnioskodawcy, przysługuje mu ulga mieszkaniowa, ponieważ całość środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania „starego” przeznaczył na zakup „nowego” mieszkania i w związku z tym nie ma znaczenia to, że samo przeniesienie własności „starego” mieszkania nastąpiło trzy dni robocze po zakupie „nowego”, bowiem liczy się przede wszystkim wydatkowanie całości przychodu, które nastąpiło na własne cele mieszkaniowe i zostało dokonane przed upływem wymaganego dwuletniego terminu, w którym nastąpiło zbycie.

W świetle obowiązującego na dzień złożenia wniosku stanu prawnego – uwzględniając wyroki Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z 12 września 2018 r., sygn. akt I SA/Sz 473/18 oraz Naczelnego Sądu Administracyjnego z 10 czerwca 2021 r., sygn. akt II FSK 3655/18 – stanowisko Wnioskodawcy w sprawie oceny prawnej przedstawionego stanu faktycznego jest prawidłowe.

Zgodnie z art. 30e ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 200 ze zm.) 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 ustawy).

W myśl natomiast art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy, wolne od podatku dochodowego są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 30e, w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli począwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie dwóch lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości lub tego prawa majątkowego został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe; udokumentowane wydatki poniesione na te cele uwzględnia się do wysokości przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych.

W świetle art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a powołanej ustawy, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, 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 treści art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że do zastosowania ulgi w nim przewidzianej konieczne jest spełnienie dwóch warunków, a mianowicie: wydatkowanie przychodu na własne cele mieszkaniowe i dokonanie tej czynności przed upływem dwuletniego okresu od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło zbycie.

Uregulowane w powyższym przepisie zwolnienie od podatku dochodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości mieszkalnej jest normą celu społecznego, która w zamierzeniach ustawodawcy realizować ma cel, jakim jest zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych obywateli. Głównym celem takiej normy jest rozwój określonej dziedziny życia gospodarczego i społecznego. Celem wprowadzenia tego przepisu było preferowanie przeznaczenia przez podatników środków pieniężnych uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości i praw majątkowych na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych.

Rezultaty wykładni językowej art. 21 ust. 1 pkt 131 omawianej ustawy nie dają podstaw do twierdzenia, aby kolejność nabycia i zbycia nieruchomości była przesłanką zwolnienia dochodu z opodatkowania. Ustawodawca wymaga jedynie, aby przychód uzyskany ze sprzedaży nieruchomości został spożytkowany w przewidzianym terminie na określone cele. Przepis ten nie przesądza, że przychód uzyskany ze sprzedaży nieruchomości musi być wydatkowany w całości po definitywnym przeniesieniu własności na nabywcę. Z przywołanego przepisu nie wynika również, że warunkiem uznania za własne cele mieszkaniowe poniesionych wydatków jest, aby zarówno środki ze sprzedaży (wydatek), jak i samo nabycie (przeniesienie prawa własności) nastąpiły nie wcześniej niż w dniu sprzedaży nabytego lokalu mieszkalnego, z której to sprzedaży dochód ma być zwolniony od opodatkowania.

Mając zatem na względzie powołane przepisy oraz kierując się treścią wniosku należy uznać, że Wnioskodawca wypełnił wszystkie przesłanki uprawniające do zwolnienia z opodatkowania dochodu ze sprzedaży nieruchomości, pomimo że formalne nabycie nowego lokalu mieszkalnego nastąpiło przed zbyciem wcześniej posiadanego mieszkania. Zapłata za nowy lokal mieszkalny nastąpiła bowiem nie później niż w okresie dwóch lat od końca roku podatkowego, w którym miało miejsce odpłatne zbycie poprzedniego mieszkania, a przychód uzyskany z takiego zbycia został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe.

W konsekwencji, Wnioskodawca ma prawo zastosować zwolnienie z opodatkowania, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych względem dochodu uzyskanego przez niego w 2018 roku z odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego.

Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, gdy rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie ze stanem faktycznym 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.

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. z 2018 r. poz. 2193 ze zm.), wprowadzającymi regulacje intertemporalne.

Stronie przysługuje prawo do wniesienia skargi na tę 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.