

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 476885
Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna
Status informacji: Aktualna
Data publikacji: 2022-01-07T11:02:38.329
Tytuł (teza): Wydanie interpretacji indywidualnej w zakresie ulgi mieszkaniowej.
Autor informacji:

- Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2021-12-31T08:40:17.229
Sygnatura: 0112-KDIL2-1.4011.1099.2021.1.MKA

Słowa kluczowe:

- dom
- lokal-lokal mieszkalny
- nieruchomości-sprzedaż nieruchomości
- remonty
- zwolnienie
- zwolnienie-zwolnienie przedmiotowe

Przepis:

- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych
- [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

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 – stanowisko prawidłowe

Szanowna Pani,

stwierdzam, że Pani stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanego stanu faktycznego w podatku dochodowym od osób fizycznych w zakresie ulgi mieszkaniowej jest prawidłowe.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

7 grudnia 2021 r. wpłynął Pani wniosek z 3 grudnia 2021 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy ulgi mieszkaniowej. Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

(...) czerwca 2017 r. na podstawie aktu notarialnego (Repertorium A nr (...)) sprzedała Pani mieszkanie znajdujące się w (...), pod adresem ul. (...). Mieszkanie nabyła Pani w drodze dziedziczenia po mamie w dniu (...) marca 2017 r. Mieszkanie to sprzedała Pani za (...) zł (słownie: (...) złotych). Sprzedaż tego mieszkania rozliczyła Pani w zeznaniu rocznym PIT-39 składanym za 2017 r. W tym zeznaniu dochód uzyskany ze zbycia zadeklarowała Pani jako zwolniony od podatku dochodowego od osób fizycznych w związku z przeznaczeniem przychodu w całości na własne potrzeby mieszkaniowe. Całą kwotę uzyskaną ze sprzedaży mieszkania wydała Pani na własne potrzeby mieszkaniowe, w przewidzianym przez przepisy terminie dwóch lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym zbyła Pani mieszkanie.

W lipcu 2017 r. wyremontowała Pani dach domu znajdującego się w (...) przy ul. (...). Wydatek wyniósł (...) zł, co potwierdza faktura nr (...) wystawiona (...) lipca 2017 r. przez firmę (...) z siedzibą w (...), NIP (...). Dom ten stanowi Pani współwłasność w 1/2. Nabyła go Pani (...) listopada 2006 r. na podstawie aktu notarialnego (Repertorium A nr (...)). W domu tym mieszkała Pani w czasie poniesienia wydatku na remont dachu oraz mieszka Pani obecnie.

Realizując również własne potrzeby mieszkaniowe nabyła Pani na własność w dniu (...) listopada 2019 r. lokal mieszkalny numer (...), znajdujący się w (...) przy ul. (...) (akt notarialny Repertorium A nr (...)), o łącznej powierzchni użytkowej (...) m², od firmy deweloperskiej (...). Mieszkanie to nabyła Pani za kwotę (...) zł. W mieszkaniu zamieszkała Pani w grudniu 2019 r., po przeprowadzeniu prac wykończeniowych. Mieszkanie nabyte zostało przez Panią z myślą o zamieszkaniu w nim wraz z mężem. Podjęcie pracy w (...) w styczniu 2020 r. skłoniło Panią jednak do powrotu do domu w (...). Na podjęcie tej decyzji wpłynęła również pandemia COVID-19, ponieważ w domu z własnym podwórkiem łatwiej Państwu przestrzegać rygorów sanitarnych pandemii. Z tych powodów zdecydowała Pani o odłożeniu w czasie zamieszkania w nowo zakupionym lokalu oraz podjęła Pani decyzję o jego wynajęciu, tak aby było zachowane w należytym stanie - ogrzewane, użytkowane i pilnowane. Zamiar ten mieści się w obiektywnym pojęciu racjonalnego zarządu majątkiem. Nie zmienia to faktu, że w kupionym mieszkaniu zamieszka Pani w przyszłości. Czas tej decyzji uzależniony jest od rozwoju Pani sytuacji zawodowej i rodzinnej. W mieszkaniu zakupionym w listopadzie

2019 r. planuje Pani zamieszkać, jednak ze względów zawodowych i rodzinnych zostało to odłożone w czasie.

Pytanie

Czy dochód osiągnięty ze sprzedaży mieszkania w (...) przy ul. (...) jest zwolniony od podatku dochodowego od osób fizycznych na mocy art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w związku z wydatkowaniem kwoty uzyskanej ze sprzedaży mieszkania w (...) na własne potrzeby mieszkaniowe tj. na:

- remont dachu domu znajdującego się w (...) przy ul. (...),
- kupno mieszkania w (...) przy ul. (...)?

Pani stanowisko w sprawie

W Pani ocenie poniesienie obu wydatków tj. na remont dachu domu znajdującego się w (...) oraz na kupno mieszkania w (...), uprawnia Panią do zwolnienia od podatku dochodowego od osób fizycznych dochodu wykazanego w PIT-39 złożonym za 2017 r. w związku ze sprzedażą mieszkania w (...). Oba te wydatki zostały poniesione na Pani własne potrzeby mieszkaniowe w przewidzianym przez przepisy obowiązujące w 2017 r. terminie tj. począwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie dwóch lat licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło zbycie mieszkania w (...).

Dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości są wolne od podatku dochodowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Zgodnie z tym przepisem, w brzmieniu obowiązującym w 2017 r., wolne od podatku dochodowego są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości, w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości, 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 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 art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jest wydatkowanie (począwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie dwóch lat licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie) środków z odpłatnego zbycia nieruchomości na „własne cele mieszkaniowe” podatnika.

Katalog wydatków stanowiących własne cele mieszkaniowe podatnika wskazany jest w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Ma on charakter zamknięty. Zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o PIT za wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 tej ustawy, 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.

Zgodnie z art. 21 ust. 26 ustawy o PIT 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.

Wśród celów objętych zwolnieniem od podatku przepis przewiduje m.in. wydatki na remont własnego budynku mieszkalnego oraz wydatki na nabycie lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość. Wydatki tego rodzaju poniosła Pani realizując własne potrzeby mieszkaniowe. Poniosła Pani wydatki na remont budynku mieszkalnego dokonując remontu dachu na domu w (...). Nabyła Pani lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość kupując mieszkanie w (...).

Okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym osób fizycznych jest to, żeby środki z odpłatnego zbycia nieruchomości były wydatkowane na własne cele mieszkaniowe wskazane w art. 21 ust. 25 ustawy. Przy obu wydatkach warunek ten w Pani ocenie został spełniony.

Remont dachu wykonano w domu, w którym Pani mieszkała w chwili poniesienia wydatku oraz mieszka Pani obecnie. Dom ten bez wątpienia służy Pani potrzebom mieszkaniowym. Jest on miejscem zamieszkania Pani oraz Pani rodziny.

Również mieszkanie w (...) nabyła Pani w celu realizacji własnych potrzeb mieszkaniowych. Wskazując jako cel mieszkaniowy wydatki poniesione na nabycie lokalu mieszkalnego, ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych, nie określa kiedy i jak długo podatnik powinien mieszkać w nabytym lokalu mieszkalnym, żeby nastąpiła realizacja celu mieszkaniowego. Tym samym brak jest podstaw do uznania, że podatnik nie realizuje celu mieszkaniowego w przypadku, gdy nabył lokal mieszkalny w celu zamieszkania w nim, ale w lokalu tym - z różnych powodów - zamieszka po upływie określonego czasu. W takim przypadku, prawa do zwolnienia nie pozbawia podatnika okoliczność, że np. przez jakiś czas lokal będzie wynajmowany. Nie jest więc przeszkodą dla zastosowania omawianego zwolnienia wynajęcie nieruchomości mieszkalnej innemu podmiotowi - i to zarówno przed realizacją własnego celu mieszkaniowego jak i już po tym fakcie. Innymi słowy, nie ma znaczenia kolejność wykonywanych działań. Ważne jest jedynie to, że nieruchomość została nabyta z zamiarem realizacji własnego celu mieszkaniowego. Inaczej mówiąc decydujące jest to, że finalnie zamieszka Pani w nabytym lokalu mieszkalnym i będzie Pani zaspakajać w nim własne potrzeby mieszkaniowe.

Stanowisko to w analogicznej sytuacji potwierdza m.in. interpretacja indywidualna Dyrektora KIS z 4 sierpnia 2021 r., nr 0115-KDIT1.4011.373.2021.1.JG, w której organ uznał: Fakt czasowego wynajmowania przez Wnioskodawcę lokalu mieszkalnego nie wyklucza możliwości skorzystania przez niego z omawianego zwolnienia, w przypadku, gdy mieszkanie nabyte zostało w celu realizacji własnych celów mieszkaniowych Wnioskodawcy. Decydujące jest to, że Wnioskodawca zamieszka w nabytym lokalu mieszkalnym i będzie zaspakajał w nim własne cele mieszkaniowe.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawiła Pani we wniosku jest prawidłowe.

Odstępuję od uzasadnienia prawnego tej oceny.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, który Pani przedstawiła i stanu prawnego, który obowiązywał w dacie zaistnienia zdarzenia.

Ponadto zaznaczamy, że powołana we wniosku interpretacja indywidualna, została wydana w indywidualnej sprawie i nie ma zastosowania, ani konsekwencji wiążących w odniesieniu do żadnego innego zaistniałego stanu faktycznego, czy też zdarzenia przyszłego.

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

- Funkcję ochronną interpretacji indywidualnych określają przepisy art. 14k-14nb ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2021 r. poz. 1540 ze zm.). Interpretacja będzie mogła pełnić funkcję ochronną, jeśli: Pani sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego i zastosuje się Pani do interpretacji.
- Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej:
 - Przepisów art. 14k-14n Ordynacji podatkowej nie stosuje się, jeśli stan faktyczny lub zdarzenie przyszłe będące przedmiotem interpretacji indywidualnej jest elementem czynności, które są 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.

Zgodnie z art. 14na § 2 Ordynacji podatkowej:

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.

Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację

Ma Pani prawo do zaskarżenia tej interpretacji indywidualnej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Zasady zaskarżania interpretacji indywidualnych reguluje ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. z 2019 r. poz. 2325 ze zm.; dalej jako „PPSA”).

Skargę do Sądu wnosi się za pośrednictwem Dyrektora KIS (art. 54 § 1 PPSA). Skargę należy wnieść w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia interpretacji indywidualnej (art. 53 § 1 PPSA):

- w formie papierowej, w dwóch egzemplarzach (oryginał i odpis) na adres: Krajowa Informacja Skarbowa, ul. Teodora Sixta 17, 43-300 Bielsko-Biała (art. 47 § 1 PPSA), albo
- w formie dokumentu elektronicznego, w jednym egzemplarzu (bez odpisu), na adres Elektronicznej Skrzynki Podawczej Krajowej Informacji Skarbowej na platformie ePUAP: /KIS/SkrytkaESP (art. 47 § 3 i art. 54 § 1a PPSA).

Skarga na interpretację indywidualną może opierać się wyłącznie na zarzucie naruszenia przepisów postępowania, dopuszczeniu się błędu wykładni lub niewłaściwej oceny co do zastosowania przepisu prawa materialnego. Sąd jest związany zarzutami skargi oraz powołaną podstawą prawną (art. 57a PPSA).

Podstawa prawna dla wydania interpretacji

Podstawą prawną dla wydania tej interpretacji jest art. 13 § 2a oraz art. 14b § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2021 r. poz. 1540 ze zm.).

Podstawą prawną dla odstąpienia od uzasadnienia interpretacji jest art. 14c § 1 Ordynacji podatkowej.