

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	477629
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2022-01-17T08:53:23.878
Tytuł (teza):	Zastosowanie ulgi mieszkaniowej w sytuacji wydatkowania na zakup udziału we współwłasności lokalu mieszkaniowego.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2022-01-10T13:28:21.675
Sygnatura:	0115-KDIT1.4011.749.2021.2.MN
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • lokal-lokal mieszkalny • współwłasność
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
Stan prawny:	2022-01-10T13:45:52.299

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko prawidłowe

Szanowna Pani,

stwierdzam, że Pani stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanego zdarzenia przyszłego w podatku dochodowym od osób fizycznych jest prawidłowe.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

3 października 2021 r. wpłynął do tutejszego organu wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej dotyczącej podatku dochodowego od osób fizycznych w zakresie zastosowania zwolnienia przedmiotowego. Wniosek został uzupełniony 21 grudnia 2021 r. Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzenia przyszłego

W spadku po S. J. zmarłej 2 grudnia 2018 r. spadek nabyli: mąż M. J. i córka D. K. po ½ części każdy. W umowie darowizny sporządzonej w akcie notarialnym nr ... przez notariusza A. K. z 30 stycznia 2020 r. darowano Wnioskodawczyni nieruchomości w obrębie Z., gmina C.

Jedna z darowanych Wnioskodawczyni nieruchomości, stanowiąca działkę budowlaną, została sprzedana za kwotę 185 000 zł. Nieruchomość ta zapisana jest w KW ... Umowa sprzedaży została zawarta w akcie notarialnym nr Z dniem darowizny przez mamę Wnioskodawczyni D. K. i dziadka M. J. Wnioskodawczyni była panną, więc stanowiło to jej oddzielny majątek. Odpłatne zbycie nieruchomości nie nastąpiło w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

Wnioskodawczyni całą kwotę chciałaby przeznaczyć na odkupienie udziałów w mieszkaniu od swojego męża P. R. Nieruchomość ta została przez nich zakupiona 27 maja 2020 r. za cenę 320 000 zł. Mieszkanie zostało kupione na współwłasność w udziałach wynoszących: $\frac{3}{8}$ – K. K. (obecnie R.), $\frac{5}{8}$ – P. R. Mieszkanie zostało zakupione przed ślubem. Pieniądze na zakup swoich udziałów w nieruchomości, tj. $\frac{3}{8}$ stanowiły własne środki.

Zakupione udziały w mieszkaniu przez męża Wnioskodawczyni pochodziły częściowo ze środków własnych, a częściowo finansowane z kredytu na podstawie umowy o mieszkaniowy kredyt hipoteczny z 15 maja 2020 r. w kwocie 160 000 zł.

Wydatek poniesiony zostanie na zrealizowanie Wnioskodawczyni własnych celów mieszkaniowych.

Wnioskodawczyni jest polskim rezydentem podatkowym, podlegającym w Polsce opodatkowaniu od całości swoich dochodów (nieograniczony obowiązek podatkowy). Posiada stałe miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Pytanie

Czy w sytuacji gdy przychód (środki finansowe) uzyskany ze zbycia w 2020 r. nieruchomości (otrzymanej w drodze darowizny w 2020 r.) zostanie przeznaczony (wydatkowany) na zakup udziału ($\frac{5}{8}$) w nieruchomości, której Wnioskodawczyni jest współwłaścicielką, Wnioskodawczyni będzie mogła skorzystać ze zwolnienia w trybie art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w całości?

Pani stanowisko w sprawie

Wnioskodawczyni nabyła prawo do zwolnienia podatkowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w związku z czym nie jest zobowiązana opodatkować osiągniętego z tego tytułu dochodu podatkiem dochodowym od osób fizycznych na zasadach określonych w art. 30e ww. ustawy. Zakup udziału w nieruchomości od swojego męża stanowi wydatek na cele mieszkaniowe w rozumieniu ww. przepisów art. 21 ust. 1 pkt 131 oraz ust. 25 pkt 1 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Przepis art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy formułuje generalną zasadę, że odpłatne zbycie nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości przed upływem pięciu lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie rodzi obowiązek podatkowy w postaci zapłaty podatku dochodowego.

W sytuacji, gdy przychód z odpłatnego zbycia zostanie w całości przeznaczony na cele mieszkaniowe to wówczas uzyskany z tego tytułu dochód będzie w całości korzystał ze zwolnienia od podatku dochodowego. Cele mieszkaniowe, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa majątkowego uprawniają do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, wymienione zostały w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Przepis art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ww. ustawy: za wydatki 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 mieszkalnym stanowiącym odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa wieczystego użytkowania gruntu lub udziału w takim prawie związanych z tym budynkiem lub lokalem.

Wnioskodawczyni stoi na stanowisku, że osobisty charakter podlegających uldze wydatków stanowi istotny aspekt interpretacyjny na gruncie którego – według niej – należy umożliwić zastosowanie ulgi w przedstawionej w stanie faktycznym sytuacji polegającej na zamiarze zakupu przez Wnioskodawczynię udziału w nieruchomości, której jest współwłaścicielem.

Przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych nie określają stosunku nabywcy udziału w budynku mieszkalnym do pozostałych udziałów (nie zastrzega, że budynek, którego części mogą zostać nabyte nie może być już wcześniej przedmiotem współwłasności nabywcy). Można więc wnioskować, że rozszerzenie prawa własności nieruchomości, którego Wnioskodawczyni zamierza dokonać jest stanem aprobowanym (a przynajmniej nie zakazany) przez ustawodawcę.

Mając powyższe na uwadze przeznaczenie przez Wnioskodawczynię środków uzyskanych ze sprzedaży darowanej nieruchomości na zakup udziału w wysokości $\frac{5}{8}$ w nieruchomości, której jest współwłaścicielem uprawnia ją do zwolnienia przedmiotowego i nie będzie obowiązana do zapłaty podatku dochodowego w wysokości 19%.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawiła Pani we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

W myśl art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1128 ze zm.) wolne od podatku dochodowego są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 30e, w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli poczynszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości lub tego prawa majątkowego został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe; udokumentowane wydatki poniesione na te cele uwzględnia się do wysokości przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych.

Zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a 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.

Podstawową okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy w stosunku do dochodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości, jest fakt wydatkowania środków (począwszy od dnia sprzedaży i nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż) wyłącznie na enumeratywnie wskazane w ustawie cele mieszkaniowe. Zawarty w art. 21 ust. 25 ustawy katalog wydatków uprawniających do zwolnienia ma charakter zamknięty i w związku z tym tylko wydatkowanie środków na realizację celów w nim wskazanych pozwala na skorzystanie ze zwolnienia z opodatkowania.

Z istoty zwolnienia, o którym stanowi przywołany powyżej przepis wypływa daleko idąca konsekwencja zawarta w stwierdzeniu „własne cele mieszkaniowe”. U podstaw omawianego zwolnienia legło bowiem założenie, że nie powinny być opodatkowane środki wydane na realizację własnego celu mieszkaniowego zbywającego. Przy czym „własne cele mieszkaniowe” w takim przypadku należy rozumieć jednoznacznie zgodnie w wykładnią literalną. Realizacja własnych celów mieszkaniowych powinna polegać na tym, że w przypadku nabycia nieruchomości to w niej podatnik faktycznie powinien takie cele realizować, a więc mieszkać.

W orzecznictwie przyjmuje się, że cel mieszkaniowy wiąże się z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych, przy czym chodzi tu o potrzeby mieszkaniowe w sensie obiektywnym, a zatem potrzeby przeciętnego podatnika, który o ulgę się ubiega. Zawsze bowiem centrum życiowe koncentruje się w konkretnym lokalu/budynku mieszkalnym i ten właśnie lokal /budynek służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. Jest to cel nadrzędny, przez pryzmat którego należy interpretować ww. przepis. Intencją ustawodawcy tworzącego to zwolnienie było zachęcenie podatników do nabywania w miejsce zbywanych nieruchomości innych nieruchomości przeznaczonych do zaspokajania ich indywidualnych potrzeb mieszkaniowych. Świadczy o tym poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne”.

Zwolnieniem tym nie są zatem objęte przychody ze sprzedaży nieruchomości przeznaczone na zakup innych nieruchomości w sytuacji, gdy czynności te wskazują np. na działanie o charakterze zarobkowym, spekulacyjnym, inwestycyjnym lub innym nie wskazującym na działanie ukierunkowane na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych.

Wnioskodawczyni powzięła wątpliwość, czy dochód uzyskany ze zbycia nieruchomości, z którego środki przeznaczone zostaną na nabycie udziału wynoszącego $\frac{5}{8}$ w lokalu mieszkalnym stanowiącym współwłasność jej i małżonka, nabytego przed zawarciem związku małżeńskiego, będzie mógł korzystać ze zwolnienia z podatku dochodowego od osób fizycznych.

W takim przypadku, tj. przeznaczenia przychodu (w ciągu trzech lat liczonych od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło zbycie) ze sprzedaży nieruchomości na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych realizowanych poprzez zakup od męża udziału wynoszącego $\frac{5}{8}$ w lokalu mieszkalnym stanowiącym ich współwłasność,

Wnioskodawczyni będzie miała możliwość skorzystania ze zwolnienia od podatku dochodowego w myśl art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy zdarzenia przyszłego, które Pani przedstawiła i stanu prawnego, który obowiązuje w dniu wydania interpretacji.

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

- Funkcję ochronną interpretacji indywidualnych określają przepisy art. 14k-14n 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 zaskarzania 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.).