

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 488125
Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna
Status informacji: Aktualna
Data publikacji: 2022-05-06T08:24:36.442
Tytuł (teza): Możliwość skorzystania z ulgi mieszkaniowej.

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2022-04-29T15:22:09.600

Sygnatura: 0114-KDIP2-2.4011.219.2022.2.AS

Słowa kluczowe: • cel-cele mieszkaniowe
• mieszkanie
• ulga-ulga mieszkaniowa
• zwolnienie-zwolnienie ze względu na przeznaczenie

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 – stanowisko prawidłowe

Szanowna Pani,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

2 marca 2022 r. wpłynął Pani wniosek z 2 marca 2022 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy prawa do ulgi mieszkaniowej. Uzupełniła go Pani – w

odpowiedzi na wezwanie – pismem z 26 kwietnia 2022 r. (data wpływu 26 kwietnia 2022 r.) oraz pismem z 29 kwietnia 2022 r. (data wpływu 29 kwietnia 2022 r.).

Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

Wnioskodawczyni w 2019 roku zakupiła z mężem mieszkanie, które zostało sprzedane w sierpniu 2021 roku, za kwotę wyższą niż zakupili. W tym samym miesiącu, w sierpniu 2021 roku, Wnioskodawczyni wraz z mężem zakupili kolejne mieszkanie za kwotę obejmującą całość środków ze sprzedaży wraz z dodatkowymi środkami własnymi. Mieszkanie jest wynajmowane od września 2021 roku (najem okazjonalny). Od najmu płacony jest podatek – ryczałt.

Uzupełnienie i doprecyzowanie opisu stanu faktycznego

Mieszkanie zostało zakupione 11 lutego 2019 r. Znajduje się ono w (...) . Wnioskodawczyni wraz z mężem mieszkanie zakupili na własne cele mieszkaniowe.

Wnioskodawczynię z mężem łączy ustawowy ustrój majątkowy.

Zakupione w 2019 r. mieszkanie weszło do wspólnego majątku Wnioskodawczyni i jej męża.

Była to współwłasność. Oboje z mężem byli właścicielami mieszkania.

Mieszkanie leży na terytorium Polski.

Wnioskodawczyni jest współwłaścicielem mieszkania. Drugim współwłaścicielem jest mąż Wnioskodawczyni.

Wnioskodawczyni będzie zamieszkiwała w mieszkaniu zakupionym w 2021 r.

Dodatkowo, Wnioskodawczyni uściśliła, że:

Zakupienie przez Wnioskodawczynię mieszkania, wraz z mężem w 2021 roku jest chęcią zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych.

Na decyzję Wnioskodawczyni o zakupie wpłynęło kilku elementów. Po pierwsze możliwości finansowe Wnioskodawczyni, wraz z mężem zezwalały na to. Po drugie koniunktura i rozeznanie rynku mieszkań były sprzyjające. Po trzecie, Wnioskodawczyni wolała wraz z mężem być przygotowana, zadziałać zawczasu, niż zaczynać proces przeszukiwania rynku nieruchomości dopiero, jak pojawia się paląca potrzeba zamieszkania, gdy córka Wnioskodawczyni się usamodzielni.

Wnioskodawczyni planuje zamieszkanie wraz z mężem w zakupionym mieszkaniu, gdy córka się usamodzielni.

Pytanie:

Czy w przedstawionym stanie faktycznym skorzystanie z ulgi mieszkaniowej jest prawidłowe?

Pani stanowisko w sprawie

Wnioskodawczyni uważa, że zgodnie za wskazanymi przepisami prawa, jest to realizacja własnych celów mieszkaniowych. Wnioskodawczyni wraz z mężem planują w nim zamieszkać za kilka lat i jest to decydującym kryterium skorzystania z ulgi mieszkaniowej. Wnioskodawczyni wraz z mężem nie wyobrażają sobie sytuacji, w której zaczynają proces przeszukiwania rynku i zakupu nieruchomości dopiero, jak pojawia się potrzeba mieszkaniowa. Wnioskodawczyni wraz z mężem woleli zadziałać zawczasu i być przygotowanymi na taką sytuację. Wnioskodawczyni wraz z mężem sądzą, że warunek uprawniający do skorzystania z ulgi został spełniony. Mieszkanie zostało zakupione w tym samym roku, co zbycie poprzedniej nieruchomości. Wnioskodawczyni wraz z mężem wykorzystali, w całości, pieniądze ze sprzedaży oraz dołożyli dodatkowe środki własne. Wnioskodawczyni zwróciła dodatkowo uwagę także na inne aspekty faktu sprzedaży i

kupna. Proces zbywania mieszkania uruchomił pewne działania. Osoba, która kupiła mieszkanie od Wnioskodawczynie i jej męża, przeprowadzała tam remont, kupując materiały budowlane co zwiększyło obrót na rynku. Z kolei wynajmując nowe mieszkanie Wnioskodawczynie odprowadza podatek od wynajmu, gdyby mieszkanie stało puste nie byłoby korzyści dla Wnioskodawczynie i jej męża, jak i Państwa.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawiła Pani we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

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. 1993 ze zm.):

Opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych podlegają wszelkiego rodzaju dochody, z wyjątkiem dochodów wymienionych w art. 21, 52, 52a, 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.

Przedstawiła Pani informacje, z których wynika, że:

1. 11 lutego 2019 roku zakupiła Pani wraz z mężem mieszkanie;
2. zakupione mieszkanie weszło do państwa wspólnego majątku (wspólność majątkowa małżeńska);
3. mieszkanie to zostało sprzedane w sierpniu 2021 roku za kwotę wyższą, niż zostało zakupione;
4. w sierpniu 2021 roku zakupiła Pani wraz z mężem kolejne mieszkanie za kwotę obejmującą całość środków ze sprzedaży wraz z dodatkowymi środkami własnymi;
5. mieszkanie jest wynajmowane od września 2021 roku (najem okazjonalny), a od najmu płacony jest podatek – ryczałt.

Sprzedaż przez Panią mieszkania stanowi źródło przychodu, w rozumieniu przywołanego wyżej art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych podlegające opodatkowaniu tym podatkiem, gdyż zostało dokonane przed upływem 5 lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jego nabycie.

Zgodnie z art. 30e ust. 1 cyt. ustawy:

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 artykułu 30e 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.

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.

Art. 19 ust. 1 ww. ustawy wskazuje, 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.

Zgodnie natomiast z art. 22 ust. 6c powołanej 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.

Zgodnie z art. 22 ust. 6e powołanej 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.

Natomiast art. 30e ust. 5 ww. ustawy wskazuje, że:

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.

Z kolei art. 30e ust. 7 ww. ustawy stanowi:

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.

Na podstawie 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 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;

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.

Stosownie do art. 21 ust. 25 pkt 1 cytowanej ustawy:

Za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, 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 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.

Okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia na cele mieszkaniowe jest wydatkowanie poczynawszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż, środków z odpłatnego zbycia nieruchomości na cele mieszkaniowe wskazane w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Wydatkowanie przychodu musi być ukierunkowane na zrealizowanie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika.

Ustawodawca w przepisie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wskazał, że przychód ze sprzedaży ma zostać wydatkowany na „własne cele mieszkaniowe”. Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne”, świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia dopisując ten przymiotnik, przesądził, że celem nadrzędnym jest możliwość uwzględnienia przy obliczaniu dochodu zwolnionego z opodatkowania tylko takich wydatków, które poniesione zostały/zostaną na zaspokojenie „własnych” potrzeb mieszkaniowych podatnika.

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”. Ustawodawca nie odniósł skorzystania z prawa do zwolnienia z opodatkowania od wykazania zamiaru zamieszkania w nowym budynku jedynie w chwili jego nabycia, lecz wyraźnie wskazał, że nabycie musi być dokonane na własne cele mieszkaniowe.

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie przewiduje, jak długo trzeba mieszkać w lokalu mieszkalnym realizując cele mieszkaniowe, aby korzystać ze zwolnienia. Okoliczność, że np. przez jakiś czas lokal będzie wynajmowany, nie pozbawia podatnika prawa do zwolnienia. Ważne jest to, że nieruchomość została nabyta z zamiarem realizacji własnego celu mieszkaniowego.

Wskazała Pani, że będzie Pani zamieszkiwała w lokalu mieszkalnym zakupionym z mężem w sierpniu 2021 r. Planuje Pani zamieszkanie wraz z mężem w zakupionym mieszkaniu, gdy córka się usamodzielni. Od września 2021 r. mieszkanie to jest wynajmowane (najem okazjonalny) i z tego tytułu płacony jest podatek.

Przychód uzyskany ze sprzedaży w 2021 r. mieszkania zakupionego w 2019 r., przeznaczony w całości na zakup w 2021 r. kolejnego mieszkania, zakupionego na zaspokojenie własnych celów mieszkaniowych, jest zwolniony z opodatkowania na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Spełniła Pani warunki do skorzystania z ulgi na cele mieszkaniowe. Bez znaczenia pozostaje przy tym fakt, że ww. lokal mieszkalny jest okazjonalnie wynajmowany. Nie ma Pani obowiązku zapłaty podatku dochodowego z tytułu sprzedaży mieszkania. Przychód ze sprzedaży mieszkania przeznaczyła Pani na własne cele mieszkaniowe, tj. zakup kolejnego mieszkania z zamiarem zamieszkania w nim, gdy córka się usamodzielni.

Wobec powyższego, Pani stanowisko w zakresie prawa do ulgi mieszkaniowej jest prawidłowe.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

Z uwagi na indywidualny charakter rozpatrywanej sprawy niniejsza interpretacja nie dotyczy skutków podatkowych drugiego z współwłaścicieli opisywanych nieruchomości, tj. Pani męża.

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

- Funkcję ochronną interpretacji indywidualnych określają przepisy art. 14k-14nb ustawy Ordynacja podatkowa. Aby interpretacja mogła pełnić funkcję ochronną: Pana sytuacja musi być zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego i musi się Pan zastosować 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 w (...). 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.).