

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	489039
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2022-05-12T10:50:37.971
Tytuł (teza):	W zakresie możliwości zwolnienia z opodatkowania dochodu ze sprzedaży nieruchomości (cele mieszkaniowe).
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2022-05-10T09:41:12.502
Sygnatura:	0114-KDIP3-2.4011.284.2022.3.MN
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • kredyt-splata kredytu • nieruchomości-nabycie nieruchomości • nieruchomości-sprzedaż nieruchomości • wspólność-wspólność majątkowa
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.
Załączniki:	brak

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko w części prawidłowe i w części nieprawidłowe

Szanowna Pani,

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

- prawidłowe - w części dotyczącej uznania wydatku poniesionego na spłatę rat kredytu i odsetek od kredytu zaciągniętego na zbywaną nieruchomość za wydatek na własne cele mieszkaniowe;

- prawidłowe - w części dotyczącej skorzystania ze zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 w przypadku wydatkowania środków pochodzących ze sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowiącego Pani majątek osobisty na nabycie lokalu mieszkalnego do wspólności majątkowej z mężem;
- nieprawidłowe - w części dotyczącej wydatkowania połowy kwoty ze zbycia pierwszego lokalu mieszkalnego na nabycie nowego lokalu mieszkalnego;
- nieprawidłowe - w części dotyczącej wydatkowania połowy kaucji ze sprzedaży pierwszego lokalu mieszkalnego na nabycie nowego lokalu mieszkalnego;
- nieprawidłowe - w części dotyczącej wydatkowania środków z kredytu zaciągniętego na nabycie nowego lokalu mieszkalnego na własne cele mieszkaniowe.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

4 marca 2022 r. wpłynął Pani wniosek z 4 marca 2022 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy możliwości zwolnienia przedmiotowego (cele mieszkaniowe). Uzupełniła go Pani – w odpowiedzi na wezwanie – pismem z 18 kwietnia 2022 r. (wpływ 18 kwietnia 2022 r.) oraz pismem z 26 kwietnia 2022 r. (wpływ 26 kwietnia 2022 r.).

Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

Dnia (...) 2019 roku, będąc panną, zawarła Pani umowę deweloperską dotyczącą zakupu nieruchomości lokalowej przy ulicy D. w K. wraz z przynależną komórką lokatorką, stanowiącą odrębną własność, na mocy której wpłaciła Pani część ceny w ramach wkładu własnego pochodzącego ze środków własnych w kwocie (...) zł oraz dokonała Pani uruchomienia kredytu hipotecznego na kwotę (...) zł – łączna cena nieruchomości to (...) zł.

Kredyt na zakup nieruchomości przy ulicy D. w K. został zaciągnięty dnia (...) 2019 roku.

Następnie po zawarciu związku małżeńskiego, dnia (...) 2019 roku zawarła Pani umowę przeniesienia własności wyżej opisanej nieruchomości, oświadczając, że wyżej wymienioną nieruchomość nabywa Pani ze środków pochodzących z majątku osobistego. Aktem notarialnym z dnia (...) 2019 roku dokonała Pani również zakupu udziału w podziemnej hali garażowej w kwocie (...) zł.

Reasumując w 2019 roku dokonała Pani zakupu nieruchomości na łączną kwotę (...) zł (w tym (...) zł pochodziło z kredytu, a (...) zł pochodziło ze środków własnych), oświadczając przy tym, że wyżej wymienioną nieruchomość zakupiła Pani ze środków pochodzących z majątku osobistego i ze środków pochodzących z majątku osobistego będzie Pani dokonywać spłaty zaciągniętego kredytu.

Dnia (...) 2022 roku podpisała Pani umowę przedwstępną w zwykłej formie pisemnej, na sprzedaż nieruchomości przy ulicy D. w K. i otrzymała Pani (...) zł zadatku.

Następnie dnia (...) 2022, pozostając w związku małżeńskim, zbyła Pani wyżej opisaną nieruchomość zlokalizowaną przy ulicy D. w K. za łączną kwotę (...) zł, z czego kwota (...) zł została przekazana przez Kupujących bezpośrednio na rachunek techniczny do banku tytułem spłaty zaciągniętego w 2019 roku kredytu hipotecznego, a pozostała po odliczeniu wpłaconego przy umowie przedwstępnej zadatku (w wysokości ... zł) kwota w postaci (...) zł została zaksięgowana na Pani koncie, jako część ceny za sprzedaż nieruchomości.

Dokonując spłaty kredytu udzielonego na zakup nieruchomości przy ul. D., wydatki poniesione na spłatę rat kredytu i odsetek od tego kredytu wyniosły łącznie (...) zł.

Dnia (...) 2022 roku pozostając w związku małżeńskim, działając w ramach ustawowej wspólności majątkowej, wraz z mężem zawarła Pani umowę deweloperską na zakup nieruchomości lokalowej wraz z prawem do korzystania z miejsca postojowego nr (...) zlokalizowanego w podziemnej hali garażowej przy ulicy S. w K. za łączną kwotę (...) zł (cena nieruchomości lokalowej ... zł, cena miejsca w podziemnej hali garażowej ... zł), z czego (...) zł stanowi wkład własny (część wkładu własnego w postaci ... zł wpłaciła Pani wraz z mężem deweloperowi mianem kaucji na podstawie umowy rezerwacyjnej zawartej w zwykłej formie pisemnej – podpisanej dnia (...) 2022 roku – natomiast płatności wyżej opisaną kaucji dokonała Pani posługując się przelewem bankowym dnia (...) 2022 roku – wydatkując tym samym otrzymany podczas umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości przy ulicy D. w K. zadatek w wysokości ... zł), a kwota (...) zł stanowi środki pochodzące z kredytu hipotecznego.

Kredyt na zakup nieruchomości przy ulicy S. został zaciągnięty (...) 2022 roku.

Zgodnie z umową deweloperską i harmonogramem płatności: wpłacona przez Panią i męża dnia (...) 2022 roku kaucja w wysokości (...) zł zostaje zaliczona na poczet ceny zakupu nieruchomości przy ulicy S.

Po zawarciu umowy deweloperskiej z dnia (...) 2022 roku razem mężem dokonała Pani wypłaty transz z kredytu hipotecznego celem zakupu nieruchomości przy ul. S., na własne cele mieszkaniowe na łączną kwotę (...) zł, jednakże umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz ustanowienia hipoteki będzie miała miejsce w 2023 roku.

Ponadto w 2023 roku dokona Pani z mężem również uruchomienia środków pochodzących z kredytu na kwotę (...) zł w ramach ostatniej transzy celem zakupu wyżej opisaną nieruchomości.

W związku z uzyskaniem przychodu oraz chęcią skorzystania ze zwolnienia od podatku dochodowego w ramach wydatkowania na własne cele mieszkaniowe począwszy od dnia odpłatnego zbycia, ale nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, prosi Pani o odpowiedzi na poniższe pytania.

Uzupełnienie i doprecyzowanie opisu stanu faktycznego

Lokal mieszkalny przy ul. D. w K. był zakupiony na własne cele mieszkaniowe – od dnia zakupu do dnia sprzedaży zamieszkiwała Pani w tym lokalu.

Wskazana przez Panią kwota w wysokości (...) zł zaksięgowana na Pani koncie z tytułu sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. D. zostaje w całości wydatkowana na zakup nowego lokalu mieszkalnego przy ul. S. w K.

Pytania (ostatecznie sformułowane w uzupełnieniu)

1. Czy wydatek (... zł) poniesiony na spłatę rat kredytu i odsetek od kredytu zaciągniętego w związku ze zbywaną nieruchomością (pod adresem: D. w K.) stanowi wydatek poniesiony na własne cele mieszkaniowe w myśl art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1128 ze zm.)?
2. Czy połowa wydatkowanej kwoty – odpowiadająca wielkości Pani udziałów w nabywanej nieruchomości - (czyli (...) zł) w ramach środków własnych przeznaczonych na zakup nieruchomości przy ulicy S. w K., wpłacona na podstawie umowy deweloperskiej z dnia (...) 2022 roku powinna zostać uwzględniona w zeznaniu podatkowym PIT-39 za rok 2022, jako wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe w myśl art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1128 ze zm.)?

3. Czy może Pani skorzystać ze zwolnienia od podatku dochodowego na zasadach określonych w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1128 ze zm.) dokonując wydatków na własne cele mieszkaniowe pozostając w związku małżeńskim, działając w zakresie ustawowej wspólności majątkowej, ze środków pochodzących z dochodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości, stanowiącej Pani majątek osobisty?
4. Czy połowa wydatkowanej kwoty odpowiadająca wielkości Pani udziałów w nabywanej nieruchomości (czyli ... zł) w ramach środków zaciągniętych w ramach kredytu hipotecznego uzyskanego w 2022 roku na zakup nieruchomości przy ulicy S. zalicza się do wydatków na własne cele mieszkaniowe w myśl art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1128 ze zm.)?
5. Czy połowa kaucji w wysokości (...) zł (na poczet zakupu nieruchomości przy ul. S. w K.), odpowiadająca wielkości Pani udziałów w nabywanej nieruchomości, wpłacona na podstawie umowy rezerwacyjnej zawartej w zwykłej formie pisemnej z dnia (...) 2022 roku stanowi wydatek na własne cele mieszkaniowe i pozwala skorzystać ze zwolnienia od podatku dochodowego na zasadach określonych w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1128 ze zm.)?

Pani stanowisko w sprawie

Ad. 1.

Tak, wydatki obejmujące spłatę kredytu zaciągniętego w związku ze zbywaną nieruchomością stanowią wydatek poniesiony na własne cele mieszkaniowe w myśl art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1128 ze zm.) w powołaniu na: art. 21 ust. 30a ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych – „Wydatki, o których mowa w ust. 25 pkt 2, obejmują także wydatki na spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki), zaciągniętego w związku ze zbywaną nieruchomością lub prawem majątkowym na cele określone w ust. 25 pkt 1, w tym także gdy wydatki te odpowiadają równowartości wydatków uwzględnionych w kosztach uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a–c, które sfinansowane zostały tym kredytem (pożyczką)”.

Ad. 2.

Tak, Pani zdaniem połowa wydatkowanej kwoty (czyli ... zł) stanowi wydatek na własne cele mieszkaniowe i może Pani uwzględnić go w zeznaniu podatkowym PIT-39 za rok 2022 – ponieważ, w tym roku kalendarzowym dokonała Pani płatności i może skorzystać ze zwolnienia od podatku dochodowego na zasadach określonych w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1128 ze zm.) - zgodnie z zapisem ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych „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”.

Ad. 3.

Tak, Pani zdaniem może Pani skorzystać ze zwolnienia od podatku dochodowego na zasadach określonych w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób

fizycznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1128 ze zm.), ponieważ 50% kwoty wydatkowanej razem z mężem na własne cele mieszkaniowe odpowiada iloczynowi udziału w wydatkach poniesionych na własne cele mieszkaniowe - zgodnie z zapisem ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych „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”.

Ad. 4.

Tak, Pani zdaniem połowa wydatkowanej kwoty (czyli ... zł) stanowi wydatek na własne cele mieszkaniowe i może Pani uwzględnić go w zeznaniu podatkowym PIT-39 za rok 2022 – ponieważ, w tym roku kalendarzowym dokonała Pani uruchomienia pierwszej transzy kredytu hipotecznego, zaciągniętego na zakup mieszkania na własne cele mieszkaniowe – działając w okresie wskazanym w ustawie – „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” i może Pani skorzystać ze zwolnienia od podatku dochodowego na zasadach określonych w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1128 ze zm.).

Ad. 5.

Tak - połowa wpłaconej kaucji odpowiadająca wielkości Pani udziałów w nabywanej nieruchomości stanowi wydatek na własne cele mieszkaniowe w myśl ustawy z dnia 26 lipca 1991 r., ponieważ wpłaty kaucji dokonała Pani posługując się środkami otrzymanymi na podstawie umowy przedwstępnej dotyczącej sprzedawanej nieruchomości, jak wskazuje wyżej opisana ustawa: „przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości lub tego prawa majątkowego został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe”.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawiła Pani we wniosku jest w części prawidłowe i w części nieprawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

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.

Źródła przychodów

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) 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) innych rzeczy

- jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie.

Z nabyciem nieruchomości lub praw majątkowych wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych mamy do czynienia z chwilą uzyskania prawa własności do nieruchomości lub tych praw, bez względu na charakter czynności prawnej, na podstawie której doszło do przysporzenia majątkowego w postaci własności rzeczy lub praw.

Zgodnie z art. 155 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.):

Umowa sprzedaży, zamiany, darowizny, przekazania nieruchomości lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy co do tożsamości oznaczonej przenosi własność na nabywcę, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo, że strony inaczej postanowiły.

Tym samym należy podkreślić, że 5 letni termin określony w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych należy liczyć biorąc pod uwagę datę nabycia przez Panią nieruchomości.

Przedstawiła Pani informację, z której wynika, że (...) 2019 r. zawarła Pani z deweloperem umowę dotyczącą zakupu nieruchomości przy ulicy D. w K..

Jest to zatem data nabycia, od której liczony jest 5-letni termin, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8.

Wobec powyższego, sprzedaż w dniu (...) 2022 r. ww. lokalu mieszkalnego stanowi dla Pani źródło przychodu podlegające opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Odpłatne zbycie lokalu mieszkalnego nabytego w drodze umowy kupna - sprzedaży

W myśl 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 art. 30e ust. 2 ww. ustawy:

Podstawą obliczenia podatku 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.

W świetle art. 19 ust. 1 tej ustawy:

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.

Zgodnie z art. 19 ust. 3 ustawy:

Wartość rynkową, o której mowa w ust. 1, rzeczy lub praw majątkowych określa się na podstawie cen rynkowych stosowanych w obrocie rzeczami lub prawami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem w szczególności ich stanu i stopnia zużycia oraz czasu i miejsca odpłatnego zbycia.

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), np. koszty wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, prowizje pośredników w sprzedaży nieruchomości, koszty ogłoszeń w prasie związanych z zamiarem sprzedaży nieruchomości, wydatki związane ze sporządzeniem przez notariusza umowy cywilnoprawnej, opłatę notarialną, opłatę skarbową, opłatę sądową. Pomiedzy tymi wydatkami a dokonaniem odpłatnym zbyciem musi istnieć zatem związek przyczynowo-skutkowy.

W myśl art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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 ww. ustawy:

Wysokość nakładów, o których mowa w ust. 6c, ustala się na podstawie faktur VAT w rozumieniu przepisów o podatku od towarów i usług oraz dokumentów stwierdzających poniesienie opłat administracyjnych.

Stosownie natomiast do art. 30e ust. 4 ww. ustawy:

Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 3, 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.

Stosownie do art. 30e ust. 5 tej ustawy:

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.

Zwolnienie podatkowe

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 przy spełnieniu warunków określonych w tym przepisie.

Wskazać należy, że w myśl przepisu 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 poczyniony 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.

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.

Powyższe zwolnienie obejmuje taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia.

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.

Stosownie do 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 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.

Z art. 21 ust. 26 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika natomiast, że:

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 własny 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.

Zawarte w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wyliczenie wydatków mieszkaniowych ma charakter wyczerpujący. Tylko realizacja w wymaganym terminie celów w nim wymienionych pozwala na zwolnienie z opodatkowania dochodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości.

Omawiana regulacja art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy wprowadza również termin, w jakim należy dokonać wydatkowania przychodu ze zbycia nieruchomości lub prawa majątkowego, aby uprawniało ono do skorzystania z omawianej ulgi podatkowej.

Warunkiem skorzystania ze zwolnienia jest, aby przychód ten został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.

Przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych limituje wartość dochodu, jaki podlega zwolnieniu do wysokości, która odpowiada iloczynowi:

- dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych oraz
- udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z tego odpłatnego zbycia.

Podstawową okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia określonego w przywołanym wcześniej przepisie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – jest przeznaczenie przychodów uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości lub praw majątkowych na własne cele mieszkaniowe wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 ww. ustawy 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 wskazane w ustawie „własne cele mieszkaniowe” podatnika.

Katalog wydatków stanowiących „własne cele mieszkaniowe” podatnika wymieniony w art. 21 ust. 25 ustawy ma charakter zamknięty – jest to wyliczenie enumeratywne. Ustawodawca formułując zwolnienie przedmiotowe, w sposób jednoznaczny wskazał realizację celów mieszkaniowych, które pozwalają na skorzystanie ze zwolnienia z opodatkowania dochodu ze sprzedaży.

W ww. przepisie ustawodawca 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 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.

Samo poniesienie wydatku na zakup lokalu mieszkalnego, nie świadczy jeszcze o tym, że została spełniona przesłanka uprawniająca do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania.

Warunkiem zwolnienia podatkowego jest wykazanie przez podatnika, że wydatek poniesiony został na zrealizowanie jego własnych celów mieszkaniowych. 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”.

W świetle takiego wyjaśnienia nie zaspokaja swoich własnych celów mieszkaniowych osoba, która posiadając własne miejsce zamieszkania nabywa kolejne nieruchomości w celach lokaty kapitału, prowadzenia inwestycji w postaci najmu, remontu celem

późniejszej ich odsprzedaży z zyskiem lub dla realizacji potrzeb mieszkaniowych innych osób np. dzieci. Same subiektywne deklaracje podatników o nabyciu budynku lub lokalu w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych nie są wystarczające do uzyskania zwolnienia podatkowego. Nie wystarczy poczynienie wydatków na nabycie, lecz konieczne jest, aby nastąpiło to jednocześnie w celu realizacji własnych potrzeb mieszkaniowych. Organy podatkowe mają prawo do własnej oceny artykułowanych przez podatników subiektywnych motywów zakupu nieruchomości mieszkalnych i późniejszych decyzji co do dalszych losów tych nieruchomości. Weryfikacji takiej dokonuje się poprzez porównanie obiektywnych faktów związanych z zakupem i późniejszym losem nieruchomości do deklarowanych motywów działania podatnika. Przy czym motywy te muszą być potwierdzone obiektywnymi faktami.

Intencją ustawodawcy tworzącego zwolnienie przedmiotowe w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jest zachęcanie podatników do nabywania w miejsce zbywanych nieruchomości czy praw majątkowych, innych nieruchomości lub praw przeznaczonych do zaspokajania ich indywidualnych potrzeb mieszkaniowych a nie realizacja jakichkolwiek i czyichkolwiek celów mieszkaniowych. Potwierdza to poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne”. Zwolnienie dotyczy zatem realizowania przez podatnika swoich celów mieszkaniowych, czyli własnych potrzeb mieszkaniowych.

We wniosku przedstawiła Pani również informacje, z których wynika, że:

1. (...) 2019 r. zaciągnęła Pani kredyt na zakup lokalu mieszkalnego przy ul. D. w K. na własne cele mieszkaniowe;
2. po sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego część kwoty ze sprzedaży została przekazana bezpośrednio na rachunek techniczny banku tytułem spłaty raty kredytu;
3. dokonując spłaty ww. kredytu poniosła Pani również wydatek na spłatę rat i odsetek od tego kredytu w wysokości (...) zł.

Spłata kredytu zaciągniętego na zbywaną nieruchomość

Na podstawie art. 1 pkt 13 lit. f) ustawy z dnia 29 października 2021 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2021 r. poz. 2105) dodany został w ustawie o podatku dochodowym przepis art. 21 ust. 30a, który ma zastosowanie do dochodów (przychodów) uzyskanych od dnia 1 stycznia 2022 r.

W myśl przytoczonego art. 21 ust. 30a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Wydatki, o których mowa w ust. 25 pkt 2, obejmują także wydatki na spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki), zaciągniętego w związku ze zbywaną nieruchomością lub prawem majątkowym na cele określone w ust. 25 pkt 1, w tym także, gdy wydatki te odpowiadają równowartości wydatków uwzględnionych w kosztach uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), które sfinansowane zostały tym kredytem (pożyczką).

Z treści przytoczonego wcześniej art. 21 ust. 25 pkt 2 ww. ustawy, jasno wynika, że kredyt, na którego spłatę zostanie przeznaczony przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości musi być kredytem zaciągniętym na udokumentowane własne cele mieszkaniowe, które zostały wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Celem ustawodawcy było bowiem premiowanie zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych przez podatnika. Spłacony kredyt (pożyczka) nie ma być jakimkolwiek kredytem (pożyczką), lecz musi spełniać ściśle określone ustawą wymagania. Musi to być bowiem kredyt (pożyczka) – co wynika literalnie z art. 21 ust. 25 pkt 2 ww. ustawy – zaciągnięty przez podatnika na cele określone w pkt 1. Przepis wyraźnie bowiem stanowi, że kredyt (pożyczka) mają być zaciągnięte na cele określone w pkt 1, a więc na

cele mieszkaniowe. Ważne jest również, aby spłacany kredyt zaciągnięty był przed dniem uzyskania przychodu ze sprzedaży lokalu mieszkalnego i aby kredyt ten zaciągnięty był przez osobę, która uzyskuje przychód ze sprzedaży.

Zbывany przez Panią lokal mieszkalny przy ulicy D. w K. został przez Panią nabyty na własne cele mieszkaniowe, w związku z czym wydatek poniesiony przez Panią na spłatę rat kredytu i odsetek od kredytu zaciągniętego na ten lokal stanowi zatem wydatek na własne cele mieszkaniowe.

Pani stanowisko w powyższym zakresie jest prawidłowe.

Z informacji przedstawionych przez Panią wynika również, że:

1. sprzedawany lokal mieszkalny przy ulicy D. nabyła Pani jako panna;
2. po zawarciu związku małżeńskiego, (...) 2019 r. zawarła Pani umowę przeniesienia własności ww. lokalu, oświadczając, że ww. lokal nabywa Pani ze środków pochodzących z majątku osobistego;
3. (...) 2022 r. przy podpisaniu umowy przedwstępnej sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego w K. otrzymała Pani zadatek w wysokości (...) zł;
4. przedmiotowy lokal został ostatecznie sprzedany w dniu (...) 2022 r. za kwotę (...) zł, z czego kwota (...) zł została przekazana bezpośrednio na rachunek banku tytułem spłaty kredytu, a pozostała kwota po odliczeniu wpłaconego zadatku w wysokości (...) zł została zaksięgowana na Pani koncie;
5. w dniu (...) 2022 r. podpisała Pani umowę na zakup nowego lokalu mieszkalnego przy ul. S. w K. w kwocie (...) zł, z czego (...) zł będzie płacone z Pani własnych środków, a (...) zł ze środków pochodzących z kredytu hipotecznego;
6. kwota (...) zł z tytułu sprzedaży poprzedniego mieszkania zostanie w całości wydatkowana na nabycie nowego lokalu mieszkalnego.

W przypadku korzystania z ulg i zwolnień podatkowych wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, obowiązek udowodnienia, że określony wydatek został poniesiony przez podatnika przy spełnieniu wszystkich warunków wynikających z przepisów podatkowych spoczywa na podatniku, który wywodzi z tego określone skutki prawne. Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie przewiduje ściśle określonego sposobu dokumentowania wydatku poniesionego na cele określone w art. 21 ust. 25 ww. ustawy. Niemniej, w świetle ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, skoro zamierza Pani skorzystać ze zwolnienia, powinna liczyć się z koniecznością wykazania faktu wydatkowania środków ze sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego na cele mieszkaniowe. Organ podatkowy dla celów podatkowych, weryfikując możliwość skorzystania ze zwolnienia podatkowego, uprawniony jest żądać od podatników udokumentowania poniesienia wydatków poprzez przedłożenie rzetelnych i wiarygodnych dowodów, z których w sposób niebudzący żadnych wątpliwości będzie wynikało kto, kiedy i jaki wydatek poniósł, czyli np. czy środki uzyskane ze sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego faktycznie wydatkowane zostały przez podatnika na własne cele mieszkaniowe.

Skutki podatkowe przeznaczenia środków pochodzących ze sprzedaży lokalu należącego do Pani majątku osobistego na nabycie nowego lokalu mieszkalnego do majątku wspólnego małżonków

Pani wątpliwość budzi kwestia, czy przeznaczenie środków pochodzących ze sprzedaży lokalu należącego do Pani majątku osobistego na nabycie nowego lokalu mieszkalnego do majątku wspólnego jest wydatkiem poniesionym na własne cele mieszkaniowe w rozumieniu przepisów art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Stosunki majątkowe między małżonkami zostały uregulowane w ustawie z 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 2020 r. poz. 1359 ze zm.).

Zgodnie z art. 31 § 1 ww. ustawy:

Z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa (wspólność ustawowa) obejmująca przedmioty majątkowe nabyte w czasie jej trwania przez oboje małżonków lub przez jednego z nich (majątek wspólny). Przedmioty majątkowe nieobjęte wspólnością ustawową należą do majątku osobistego każdego z małżonków.

Jak wynika z art. 33 pkt 1 ww. ustawy:

Do majątku osobistego każdego z małżonków należą przedmioty majątkowe nabyte przed powstaniem wspólności ustawowej.

Ustrój wspólności ustawowej obejmujący dorobek obojga małżonków, ukształtowany został przez ustawodawcę jako wspólność łączna, bezudziałowa.

W myśl art. 35 ww. ustawy wspólność ta charakteryzuje się tym, że:

W czasie trwania wspólności ustawowej żaden z małżonków nie może żądać podziału majątku wspólnego. Nie może również rozporządzać ani zobowiązywać się do rozporządzania udziałem, który w razie ustania wspólności przypadnie mu w majątku wspólnym lub w poszczególnych przedmiotach należących do tego majątku.

Stosownie natomiast do art. 43 § 1 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego:

Oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym.

Jak wskazano powyżej przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym uzależnia skorzystanie z przedmiotowego zwolnienia od wydatkowania przez podatnika w ściśle określonym czasie środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) na realizację własnego celu mieszkaniowego. Przy czym cele, których realizacja uprawnia do zwolnienia określone zostały enumeratywnie w art. 21 ust. 25 ww. ustawy. Do wydatków tych zalicza się m. in. wydatki poniesione na nabycie lokalu mieszkalnego.

Może Pani zatem skorzystać ze zwolnienia na zasadach określonych w art. 21 ust. 1 pkt 131 dokonując wydatków na własne cele mieszkaniowe ze środków pochodzących ze sprzedaży lokalu należącego do Pani majątku osobistego, jednakże zwolnieniu będzie podlegać cała wydatkowana kwota, a nie wskazana przez Panią połowa kwoty.

Zatem Pani stanowisko w powyższym zakresie jest nieprawidłowe.

Skutki podatkowe wydatkowania zadatku ze sprzedaży lokalu mieszkalnego na nabycie nowego lokalu mieszkalnego

Odnosząc się do kwestii wydatkowanego zadatku, wskazać należy, że z regulacji zawartej w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy wynika, że aby przychód uzyskany ze sprzedaży mógł być przeznaczony na własne cele mieszkaniowe, sprzedaż powinna nastąpić wcześniej lub co najmniej jednocześnie z poniesieniem wydatków wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy.

Sprzedaż w rozumieniu cywilnoprawnym ma charakter umowy wzajemnej, do której odnosi się wyrażona w art. 488 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740) zasada jednoczesnego wykonania świadczeń, tj. przeniesienia własności nieruchomości i zapłacenia sprzedawcy ceny. Przepis ten przewiduje również wyjątki, z których najważniejsze znaczenie ma umowa pomiędzy stronami, bowiem w granicach zasady swobody umów ustanowionej w art. 353¹ Kodeksu cywilnego strony mogą ustalić, że przed zawarciem definitywnej umowy sprzedaży kupujący może zapłacić część lub całość ceny w formie zadatku lub innej wpłaty z tytułu umowy przedwstępnej sprzedaży.

Pojęcie i skutki wręczenia zadatku zostały wprost uregulowane w Kodeksie cywilnym.

Zgodnie z art. 394 § 2 Kodeksu cywilnego:

W razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi.

Jeżeli zatem okoliczność wcześniejszego otrzymania części ceny umówionej z tytułu sprzedaży lokalu mieszkalnego została udokumentowana zawartą umową przedwstępną oraz potwierdzona definitywną umową sprzedaży w formie aktu notarialnego, wówczas cała kwota (a nie wskazana przez Panią połowa kwoty) uzyskana z tego tytułu i wydatkowana na nabycie lokalu mieszkalnego uprawnia do skorzystania ze zwolnienia od podatku dochodowego.

Pani stanowisko w ww. zakresie jest nieprawidłowe.

Zwolnienie podatkowe w przypadku wydatkowania środków innych niż pochodzących ze sprzedaży lokalu mieszkalnego

Pani wątpliwość budzi również kwestia, czy wydatkowanie kwoty pozyskanej z tytułu kredytu zaciągniętego na zakup nowego lokalu mieszkalnego zalicza się do wydatków na własne cele mieszkaniowe.

Przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 wskazuje wyraźnie, że jednym z warunków skorzystania ze zwolnienia jest wydatkowanie na własne cele mieszkaniowe nie jakiegokolwiek przychodu będącego w posiadaniu podatnika, ale wyłącznie przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ww. ustawy. Źródło finansowania wydatków na cele określone w art. 21 ust. 25 ww. ustawy nie może być dowolne.

W Pani przypadku, częściowo źródłem, z którego zostało sfinansowane nabycie nowego lokalu mieszkalnego, był przychód z odpłatnego zbycia poprzedniego lokalu mieszkalnego, a częściowo był to wskazany kredyt hipoteczny.

Wydatkowanie na nabycie lokalu mieszkalnego środków uzyskanych z kredytu hipotecznego nie spełnia zatem wymogu określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ponieważ nie są to środki pochodzące z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych wskazanych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ww. ustawy.

Podsumowując, odpłatne zbycie w 2022 r. lokalu mieszkalnego nabytego w 2019 r. stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Z tytułu spłaty rat kredytu i odsetek od kredytu zaciągniętego na zbywany lokal mieszkalny przy ul. D. jak również przeznaczenia całości środków pieniężnych uzyskanych ze sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego na nabycie na własne cele mieszkaniowe nowego lokalu mieszkalnego, może Pani skorzystać ze zwolnienia zawartego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W tym przypadku jest Pani zobowiązana do złożenia zeznania rocznego PIT-39 i do rozliczenia przychodu ze sprzedaży lokalu mieszkalnego, jak również uwzględnienia w zeznaniu kwot korzystających ze zwolnienia, tj. wydatkowych z ww. przychodu na własne cele mieszkaniowe.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy:

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

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 Panią w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregokolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu sprawy, udzielona interpretacja traci swoją aktualność.

Przedmiotem interpretacji wydanej na podstawie art. 14b ustawy Ordynacja podatkowa jest sam przepis prawa. Istotą interpretacji indywidualnej jest rozstrzygnięcie, czy prawidłowo postrzega Pani, jakie skutki prawne na gruncie określonych przepisów prawa podatkowego wywołuje przedstawiony przez Panią stan faktyczny. W polskim systemie prawa podatkowego obowiązuje zasada samoobliczenia podatku. Wydanie interpretacji indywidualnej nie zwalnia podatnika z obowiązku obliczenia podstawy opodatkowania oraz zobowiązania podatkowego. Stąd też Organ interpretacyjny nie analizował przedstawionych przez Panią kwot.

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.).

Aby interpretacja mogła pełnić funkcję ochronną: Pani sytuacja musi być zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego i musi się Pani 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. Zasady zaskarzania interpretacji indywidualnych reguluje ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. z 2022 r. poz. 329; 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.).