

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	490943
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2022-05-24T12:15:49.436
Tytuł (teza):	Możliwość skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego (budowa domu na działce rekreacyjnej).
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2022-05-19T11:36:20.604
Sygnatura:	0112-KDIL2-1.4011.307.2022.1.KF
Słowa kluczowe:	• budowa • budynek-budynek mieszkalny • dom-dom letniskowy • nieruchomości-sprzedaż nieruchomości • wydatek-wydatki mieszkaniowe • zwolnienie-zwolnienie przedmiotowe
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-pkt 1-lit. d
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

Szanowny Panie,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

23 marca 2022 r. wpłynął Pana wniosek z 23 marca 2022 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy możliwości skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego w związku z budową domu na działce rekreacyjnej. Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

Wraz z żoną sprzedał Pan w 2021 r. działkę – nieruchomość niezabudowaną, przed upływem 5 lat. Pieniądze były Panu potrzebne na budowę domu. Pomimo uzyskania kredytu w banku (...) na budowę domu pieniądze były Panu potrzebne do rozpoczęcia budowy. Do tej pory wszystko co Pan może wydatkuje na wykończenie domu.

W lutym 2022 r. złożył Pan wraz z żoną do Urzędu Skarbowego PIT-39, gdzie wykazali Państwo dochód zerowy, ponieważ środki ze sprzedaży działki wydatkowane zostały na budowę tego domu. Do Urzędu Skarbowego dostarczył Pan faktury potwierdzające wydatkowanie środków i dokumenty potwierdzające, że dom został wybudowany. Urząd Skarbowy zakwestionował Pana zeznanie ze względu na zapis w pozwoleniu na budowę dotyczący budowy budynku rekreacji indywidualnej.

Ze względu na to, iż jest 3-letni termin na potwierdzenie zeznania i ma Pan jeszcze czas, chciałby Pan uzyskać interpretację indywidualną potwierdzającą, że Pana dom jest budynkiem jednorodzinnym mieszkalnym całorocznym. Zapis w pozwoleniu na budowę ww. domu dotyczący budowy budynku rekreacji indywidualnej wynika z Planu zagospodarowania przestrzennego, który został uchwalony przez Gminę, obejmującego teren, na którym znajduje się Pana działka i został wybudowany budynek. Plan ten pomimo takiej nazwy dopuszcza budowę dużego domu, murowanego na fundamentach, o parametrach budynku mieszkalnego i funkcji budynku mieszkalnego.

Wybudował Pan taki dom na fundamentach, murowany o powierzchni (...) m², z garażem, ze spadzistym dachem, całoroczny, ogrzewany, z łazienką, z toaletą. Ogrzewany jest za pomocą pompy ciepła, posiada panele fotowoltaiczne oraz rekuperację powietrzną. Ścieki odprowadzane są do szczelnego zbiornika bezodpływowego o pojemności 10 m³. Budynek jest zaopatrzony w wodę ze studni zgodnie z projektem budowlanym. Dom spełnia wszystkie parametry budynku jednorodzinnego, mieszkalnego.

Metraż i parametry budynku wskazywały na konieczność uzyskania pozwolenia na budowę. Uzyskał Pan pozwolenie na budowę z dnia (...) stycznia 2021 r. Musiał Pan prowadzić dziennik budowy. Budynek ten posiada parametry techniczne umożliwiające zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych przez cały rok. Po zakończeniu budowy (...) grudnia 2021 r. do (...) złożył Pan zawiadomienie o zakończeniu budowy. Następnie otrzymał Pan zaświadczenie o zakończeniu budowy z (...) z dnia (...) grudnia 2021 r. Gdyby sprawa dotyczyła niewielkiego budynku rekreacyjnego wystarczyłoby tylko dokonanie zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych, a nie zezwolenia na budowę. Gdyby Plan zagospodarowania przestrzennego nie dopuszczał możliwości wybudowania takiego domu, nie uzyskałby Pan pozwolenia na budowę.

Po zakończeniu budowy na budynek Gmina nadała numer (...) – zawiadomienie o nadaniu numeru nieruchomości z dnia (...) grudnia 2021 r. Otrzymał Pan również decyzję podatkową od (...) na 2022 r. gdzie podatek został naliczony od budynku mieszkalnego – Decyzja ustalająca wymiar podatku w łącznym zobowiązaniu pieniężnym na 2022 r. z dnia (...) lutego 2022 r.

Przeprowadza się Pan do tego domu, spędza w nim Pan już większość czasu. Dom jest ogrzewany, dlatego można w nim mieszkać również w okresie zimowym. Na przedmiotowej działce planuje Pan mieszkać na stałe, przez cały rok.

Mieszkanie w (...) wystawił Pan na sprzedaż i po jego sprzedaży nie będzie Pan miał innego miejsca do zamieszkania. W związku z planowaną sprzedażą mieszkania (...) sierpnia 2021 r. podpisał Pan umowę z agencją nieruchomości (...).

Pana dom nie jest budynkiem rekreacyjnym, jest domem mieszkalnym całorocznym, posiadającym wszystkie media. Posiada wyposażenie domu jednorodzinnego z łazienką, toaletą i kuchnią i spełnia wszystkie potrzeby, aby w nim mieszkać. Posiada parametry techniczne umożliwiające zaspokojenie Pana potrzeb mieszkaniowych przez cały rok.

Pytanie

Czy ulga ze sprzedaży nieruchomości przed upływem 5 lat obowiązuje Pana, jeżeli pieniądze ze sprzedaży nieruchomości wraz z żoną przeznaczył Pan na budowę domu rekreacji indywidualnej, w którym będzie Pan zamieszkiwał na stałe?

Pana stanowisko w sprawie

W Pana ocenie, ulga ze sprzedaży nieruchomości powinna obowiązywać Pana i Pana żonę, ponieważ pieniądze ze sprzedaży nieruchomości wraz z żoną przeznaczył Pan na budowę domu, który służy własnym celom mieszkaniowym, w którym będą Państwo zamieszkiwali na stałe. Nazewnictwo budynku, czy też przeznaczenie działki nie ma żadnego znaczenia. Liczy się fakt, że będzie Pan tam mieszkać przez cały rok, a budynek Panu to umożliwia, ponieważ posiada parametry techniczne umożliwiające zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych przez cały rok.

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych przewiduje możliwość zastosowania zwolnienia z opodatkowania dochodów ze sprzedaży, gdy miała ona miejsce w ciągu 5 lat. Wolne od podatku dochodowego są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości, jeżeli poczynszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie 3 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.

Ważne cele mieszkaniowe zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 1 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 niemieskalnego, jego części, własnego lokalu niemieskalnego lub własnego pomieszczenia niemieskalnego.

Przez własny budynek, lokal lub pomieszczenie 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 bądź udział w takich prawach.

Wydatkiem na cele mieszkaniowe nie będą:

- nabycie gruntu lub udziału w gruncie, prawa wieczystego użytkowania gruntu lub udziału w takim prawie, budynku, jego części lub udziału w budynku, lub
- budowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, adaptacja lub remont budynku albo jego części
- przeznaczonych na cele rekreacyjne.

Jak wskazuje Dyrektor Izby Skarbowej w Warszawie w interpretacji nr IPPB1/415-855/12-2/AM z 23 sierpnia 2012 r., ustawodawca w art. 21 ust. 1 pkt 32 lit. a ustawy o PIT nie zamieścił definicji legalnej pojęcia własnego budynku mieszkalnego. Zdaniem organu podatkowego, z wykładni systemowej można wywieść, że w pojęciu tym mieści się także pojęcie budynku mieszkalnego rekreacji indywidualnej. Ani ustawa dotycząca prawa budowlanego ani ustawa podatkowa nie zawierają definicji „budynek rekreacji indywidualnej”. Co do zasady o tym, czy dom można uznać za budynek rekreacji indywidualnej czy za budynek mieszkalny, decyduje jego przeznaczenie.

Dyrektor IS podkreślił, że zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) (Dz. U. nr 112, poz. 1316) budynek rekreacji indywidualnej należy do klasy budynków mieszkalnych, jednakże dla oceny możliwości skorzystania z ulgi istotne jest ustalenie, czy w danym budynku podatnik będzie realizował swoje cele mieszkaniowe, czy jedynie potrzeby związane z rekreacją i wypoczynkiem.

Powstała cała linia orzecznictwa Naczelnego Sądu Administracyjnego oraz Sądu Najwyższego w tej kwestii i z tego wynika, że podatnik zamierzający zamieszkać w „budynek rekreacji indywidualnej” na stałe nie musi obawiać się, że inny organ skarbowy zajmie w tej sprawie odmienne stanowisko.

Dom, który wraz z żoną wybudował Pan w miejscowości (...), jest domem mieszkalnym jednorodzinnym. Posiada parametry techniczne umożliwiające zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych przez cały rok. Dom jest na fundamentach, murowany o powierzchni (...) m², z garażem, ze spadzistym dachem, całoroczny, ogrzewany, z łazienką, z toaletą. Ogrzewany jest za pomocą pompy ciepła, posiada panele fotowoltaiczne oraz rekuperację powietrzną. Ścieki odprowadzane są do szczelnego zbiornika bezodpływowego o pojemności 10 m³. Budynek jest zaopatrzony w wodę ze studni zgodnie z projektem budowlanym. Na dom został nadany numer przez Gminę. Otrzymał Pan decyzję podatkową od (...) na 2022 rok, gdzie podatek został naliczony od budynku mieszkalnego – Decyzja ustalająca wymiar podatku w łącznym zobowiązaniu pieniężnym na 2022 r. z dnia (...) lutego 2022 r.

Jest Pan w trakcie przeprowadzki do tego domu, spędza w nim Pan już większość czasu. Dom jest ogrzewany, dlatego może Pan w nim mieszkać również w okresie zimowym. Mieszkanie w (...) wystawił Pan na sprzedaż i po jego sprzedaży nie będzie Pan miał innego miejsca do zamieszkania.

Metraż i parametry budynku wskazywały na konieczność uzyskania pozwolenia na budowę, prowadził Pan dziennik budowy. Gdyby sprawa dotyczyła niewielkiego budynku rekreacyjnego wystarczyłoby tylko dokonanie zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych, a nie zezwolenia na budowę. Uzyskał Pan pozwolenie na budowę ze (...) – decyzja z dnia (...) stycznia 2021 r. Po zakończeniu budowy (...) grudnia 2021 r. do (...) złożył Pan zawiadomienie o zakończeniu budowy. Następnie otrzymał Pan zaświadczenie o zakończeniu budowy z (...) z dnia (...) grudnia 2021 r. Zapis w

pozwoleniu na budowę dotyczący budynku rekreacji indywidualnej wynika z zapisu Planu zagospodarowania przestrzennego, który został uchwalony przez Gminę, obejmującego teren, na którym znajduje się działka i został wybudowany budynek. Plan ten pomimo takiej nazwy dopuszcza budowę dużego domu mieszkalnego, jednorodzinnego, murowanego na fundamentach, o parametrach budynku mieszkalnego i funkcji budynku mieszkalnego. Inaczej nie otrzymałby Pan pozwolenia na budowę ze (...).

Według Pana oceny, Urząd Skarbowy po rozpatrzeniu zeznania PIT-39, gdzie wykazał Pan dochód zerowy, powinien uznać fakt wydatkowania środków ze sprzedaży nieruchomości przed upływem 5 lat na budowę domu jednorodzinnego, mieszkalnego w miejscowości (...) i nie kwestionować tego zeznania. Na potwierdzenie dostarczył Pan do Urzędu Skarbowego faktury potwierdzające wydatkowanie środków i dokumenty potwierdzające, że dom został wybudowany.

Pana dom jest domem mieszkalnym jednorodztynym, całorocznym, posiadającym wszystkie media. Posiada tak jak każdy dom jednorodztyny mieszkalny: kuchnię, łazienkę, toaletę, garaż, salon i pokoje. Posiada parametry techniczne umożliwiające zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych przez cały rok. Nazewnictwo budynku czy przeznaczenie działki nie ma żadnego znaczenia. Liczy się fakt, że wraz z żoną będzie Pan tam mieszkać przez cały rok, a budynek Panu to umożliwia. Wydatkowanie środków na budowę domu już nastąpiło, a faktury i dokumenty potwierdzające ten fakt zostały dostarczone do Urzędu Skarbowego. W domu, który wybudował Pan wraz z żoną, będzie Pan realizował własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej w interpretacji indywidualnej z 24 marca 2021 r., 0115-KDIT2.4011.59.2021.2.KC uznał, że przeznaczenie przychodu ze sprzedaży nieruchomości na budowę domu letniskowego całorocznego, który to dom nie będzie spełniał funkcji rekreacyjnej, a będzie służył zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika, zwalnia go z podatku dochodowego. Stanowisko to dotyczy praktycznie identycznej sprawy.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z przepisem art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 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.

W myśl art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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 jednorodztynego w spółdzielni mieszkaniowej,
 - c) prawa wieczystego użytkowania gruntów
- 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.

Powyższy przepis formułuje generalną zasadę, że odpłatne zbycie nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub prawa przed upływem pięciu lat, licząc od końca

roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie rodzi obowiązek podatkowy w postaci zapłaty podatku dochodowego.

Z taką sytuacją mamy do czynienia w przedmiotowej sprawie. Jak wskazano we wniosku w 2021 r. sprzedał Pan wraz z żoną niezabudowaną nieruchomość przed upływem 5 lat. Zatem sprzedaż nieruchomości nastąpiła przed upływem okresu, o którym mowa w tym przepisie i w konsekwencji stanowi źródło przychodu podlegające opodatkowaniu podatkiem dochodowym.

Dochód uzyskany ze zbycia nieruchomości, co do zasady, podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, na zasadach określonych w art. 30e ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

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.

Stosownie natomiast do treści 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 treści 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 uprawnia do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania wymienione zostały w art. 21 ust. 25 pkt 1 ww. ustawy. I tak:

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.

Przy czym, zgodnie z 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.

Ponadto, stosownie do treści art. 21 ust. 28 ww. ustawy:

- Za wydatki, o których mowa w ust. 25, nie uważa się wydatków poniesionych na:
- 1) nabycie gruntu lub udziału w gruncie, prawa wieczystego użytkowania gruntu lub udziału w takim prawie, budynku, jego części lub udziału w budynku, lub
 - 2) budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, adaptację lub remont budynku albo jego części
- przeznaczonych na cele rekreacyjne.

Pana wątpliwości budzi kwestia, czy w sytuacji przeznaczenia środków ze sprzedaży nieruchomości na budowę domu określonego jako budynek rekreacji indywidualnej, w którym Pan zamieszka i który będzie służył zaspokojeniu Pana potrzeb mieszkaniowych przez cały rok, dochód uzyskany ze sprzedaży będzie korzystał ze zwolnienia od podatku dochodowego.

Podstawową okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w stosunku do dochodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości, jest fakt wydatkowania środków 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. Inne wydatki niewymienione w tym katalogu nie będą uprawniały do skorzystania z powyższego zwolnienia.

Za wydatki na cele mieszkaniowe, zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, uważa się m.in. budowę, rozbudowę, nadbudowę,

przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego. Podkreślenia wymaga fakt, że o charakterze budynku decyduje funkcja, jakiej ma on służyć – czyli funkcja mieszkalna, i tylko wydatki związane z budową takiego budynku uprawniają do ulgi.

Zgodnie z art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.):

Przez budynek należy rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach.

Natomiast zgodnie z art. 3 pkt 2a ww. ustawy:

Przez budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

Ustawa dotycząca prawa budowlanego ani ustawa podatkowa nie zawiera definicji „domu letniskowego”. Z wykładni systemowej można wywieść, że w pojęciu budynku mieszkalnego mieści się także pojęcie budynku mieszkalnego letniskowego.

Co do zasady, o tym czy dom można uznać za letniskowy czy za budynek mieszkalny, decyduje jego przeznaczenie, a więc funkcja, której ma służyć. Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) (Dz. U. z 1999 r. Nr 112 poz. 1316 ze zm.) dom letniskowy należy do klasy budynków mieszkalnych, jednakże dla oceny możliwości skorzystania z ulgi istotne jest ustalenie, czy w danym budynku podatnik będzie realizował swoje cele mieszkaniowe, czy jedynie potrzeby związane z rekreacją i wypoczynkiem.

W orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego oraz Sądu Najwyższego utrwalilo się stanowisko, że dom letniskowy może być zaliczony do kategorii budynków mieszkalnych tylko wtedy, gdy będzie użytkowany faktycznie przez właściciela i jego bliskich, służąc tym samym zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkaniowych. Jeżeli podatnik korzysta z domu jedynie w celach wypoczynkowych, sezonowo, wówczas dom taki uznać należy za letniskowy.

Z informacji przedstawionych we wniosku wynika, że środki pochodzące ze sprzedaży nieruchomości przeznaczył Pan na budowę budynku rekreacyjnego, do całorocznego zamieszkiwania, spełniającego funkcję budynku mieszkalnego, który to budynek ma służyć do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Pana i Pana żony. Dom spełnia wszystkie parametry budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Jest to budynek wybudowany na fundamentach, murowany o powierzchni (...) m², z garażem, ze spadzistym dachem, ogrzewany, z łazienką, toaletą i kuchnią. Będzie Pan w nim zamieszkiwał przez cały rok.

Wobec powyższego, wydatki poniesione na budowę opisanego we wniosku domu, mogą zostać uznane za wydatki na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Tym samym, wydatkowanie przychodu ze sprzedaży nieruchomości na budowę domu – budynku rekreacji indywidualnej opisanego we wniosku, który pomimo swojej nazwy nie będzie spełniał funkcji rekreacyjnej, ale będzie służył zaspokajaniu Pana własnych potrzeb mieszkaniowych (będzie Pan w nim zamieszkiwał przez cały rok), uprawnia Pana do skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W odniesieniu do powołanych przez Pana interpretacji informujemy, że zapadły one w indywidualnych sprawach i nie są wiążące dla organu wydającego tą interpretację.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, który Pan przedstawił i stanu prawnego, który obowiązywał w dacie zaistnienia zdarzenia.

Ponieważ interpretacje prawa podatkowego wydawane są w indywidualnej sprawie zainteresowanego, niniejsza interpretacja indywidualna jest wiążąca dla Pana jako osoby występującej z wnioskiem, natomiast nie wywołuje skutków prawnych dla Pana żony będącej współwłaścicielem sprzedanej i wybudowanej nieruchomości.

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: Pana sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego i zastosuje się Pan 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 Pan 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 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.).