

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	491297
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2022-05-25T10:26:46.517
Tytuł (teza):	Możliwość skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego – spłata kredytu na zbywaną nieruchomość i spłata kredytu inną nieruchomość.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2022-05-20T09:49:31.646
Sygnatura:	0112-KDIL2-1.4011.287.2022.1.DJ
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • kredyt-kredyt mieszkaniowy • nieruchomości-zbycie nieruchomości
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. 30a
Zagadnienie:	• Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych- Zwolnienia przedmiotowe.
Załączniki:	brak

Treść:

Interpretacja indywidualna – stanowisko prawidłowe

Szanowna Pani,

stwierdzam, że Pani stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanego zdarzenia przyszłego w podatku dochodowym od osób fizycznych w zakresie możliwości zastosowania zwolnienia przedmiotowego w związku z poniesieniem wydatków na własne cele mieszkaniowe, którymi są spłata zaciągniętego kredytu mieszkaniowego na zbywaną nieruchomość i nadpłata kredytu mieszkaniowego, zaciągniętego na kolejną nieruchomość jest prawidłowe.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

16 marca 2022 r. wpłynął Pani wniosek z 16 marca 2022 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy możliwości zastosowania zwolnienia przedmiotowego. Uzupełniła go Pani – w odpowiedzi na wezwanie – pismem z 17 maja 2022 r. (wpływ 17 maja 2022 r.). Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzenia przyszłego

Podatnicy (małżeńska wspólność majątkowa) w 2019 roku podpisali umowę deweloperską na zakup mieszkania w kwocie ok. (...) zł, finansując w prawie 90% zakup z kredytu mieszkaniowego (... zł). W 2021 r. została przeniesiona własność mieszkania na podatników. Podatnicy w 2022 r. planują sprzedać ww. mieszkanie i przeznaczyć przychód ze sprzedaży na następujące wydatki:

- spłata zaciągniętego kredytu mieszkaniowego na zbywaną nieruchomość (ok. ... zł);
- nadpłatę kredytu mieszkaniowego, który został zaciągnięty na kolejną nieruchomość, w której podatnicy będą mieszkać po jej wybudowaniu czyli od 2022 r. (umowa deweloperska podpisana w roku 2021, planowane przeniesienie własności w 2022 r. lub w 2023 r.);
- zabudowę kuchenną „pod wymiar” oraz sprzęt taki jak: płyta indukcyjna, piekarnik, zmywarka, lodówka, oświetlenie sufitowe i ścienne wewnętrzne, w tym taśmy LED i oczka halogenowe, meble wykonane na indywidualne zlecenie „pod wymiar”, tj. szafy wnękowe, pawlacze, szafa wbudowana pomiędzy ścianami izby (wszystkie koszty dotyczą nowo zakupionej nieruchomości).

Ponadto w uzupełnieniu wniosku podała Pani następujące informacje.

Przedmiotem Pani zapytania jest możliwość skorzystania ze zwolnienia z podatku, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z przeznaczeniem środków, uzyskanych przez Panią z planowanej sprzedaży w 2022 r. udziału w mieszkaniu na własne cele mieszkaniowe, którymi są: spłata zaciągniętego kredytu mieszkaniowego na zbywaną nieruchomość i nadpłata kredytu mieszkaniowego, który został zaciągnięty na kolejną nieruchomość, w której podatnicy będą mieszkać oraz szafa wbudowana pomiędzy ścianami pomieszczenia na indywidualne zlecenie czyli „pod wymiar”, zabudowę kuchenną „pod wymiar” oraz sprzęt taki jak: płyta indukcyjna, piekarnik, zmywarka, lodówka, oświetlenie sufitowe i ścienne wewnętrzne, w tym taśmy LED i oczka halogenowe, meble wykonane na indywidualne zlecenie „pod wymiar”, tj. szafy wnękowe, pawlacze, szafa wbudowana pomiędzy ścianami izby.

Przez nadpłatę kredytu mieszkaniowego, który został zaciągnięty na kolejną nieruchomość należy rozumieć wcześniejszą częściową spłatę kredytu, co zgodnie z zapisami umowy kredytowej nie powoduje skrócenia okresu kredytowania. W takiej sytuacji bank nalicza nową wysokość rat kapitałowo-odsetkowych.

Meble wykonane na indywidualne zlecenie „pod wymiar”, szafa wbudowana pomiędzy ścianami pomieszczenia na indywidualne zlecenie czyli „pod wymiar”, tj. szafy wnękowe, pawlacze, szafa wbudowana pomiędzy ścianami izby, o których mowa we wniosku należy rozumieć jako meble, które charakteryzuje trwały związek z obiektem budowlanym lub jego częścią (lokałem), wykonanych na indywidualne zlecenie.

Stwierdzenie zabudowa kuchenna „pod wymiar”, o której mowa we wniosku należy rozumieć jako meble w zabudowie kuchennej.

Mieszkanie, będące przedmiotem planowanego zbycia w 2022 roku oraz nowo zakupiona nieruchomość są położone w Polsce. Nowo zakupiona nieruchomość, o której mowa we wniosku jest nieruchomością mieszkalną.

W mieszkaniu, będącym przedmiotem planowanego zbycia w 2022 roku, obecnie Pani zamieszkuje, czyli realizuje własny cel mieszkaniowy. Również w nowo zakupionej

nieruchomości będzie Pani realizowała własne cele mieszkaniowe, tj. zamieszka po oddaniu nieruchomości do użytkowania.

Planowane przez Panią wydatki na własne cele mieszkaniowe, o których mowa we wniosku, a będące przedmiotem wniosku zostaną sfinansowane ze środków, uzyskanych przez Panią z planowanej sprzedaży w 2022 r. udziału w mieszkaniu oraz wydatkowanie ww. środków nastąpi w ciągu trzech lat licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpi planowane odpłatne zbycie (tj. do końca 2025 roku).

Kredyt na zbywaną nieruchomość został zaciągnięty (...) 2019 roku, natomiast kredyt na nowo zakupioną nieruchomość został zaciągnięty (...) 2021 r.

Kredyt na zbywaną nieruchomość został zaciągnięty przez Panią oraz Pani małżonka. Są Państwo (Pani z małżonkiem) solidarnie odpowiedzialni za spłatę zaciągniętego zobowiązania. Zgodnie z zapisami umowy kredytowej podstawowym celem kredytu jest finansowanie budowy lokalu mieszkalnego przez inwestora zastępczego, z wykorzystaniem mieszkaniowego rachunku powierniczego. Kredyt na nowo zakupioną nieruchomość został zaciągnięty przez Panią oraz Pani małżonka. Są Państwo solidarnie odpowiedzialni za spłatę zaciągniętego zobowiązania. Zgodnie z zapisami umowy kredytowej przeznaczeniem kredytu jest budowa (w tym przebudowa) lokalu mieszkalnego.

Kredyt na zbywaną nieruchomość został zaciągnięty w banku z siedzibą w Polsce. Kredyt na nowo zakupioną nieruchomość został zaciągnięty w banku z siedzibą w Polsce. Zakup zbywanej nieruchomości nastąpił w ramach wspólności majątkowej małżeńskiej. Zakup nowo zakupionej nieruchomości nastąpił w ramach wspólności majątkowej małżeńskiej.

Pytanie (ostatecznie przeformułowane w uzupełnieniu wniosku)

Czy spłata zaciągniętego kredytu mieszkaniowego na zbywaną nieruchomość i nadpłata kredytu mieszkaniowego, który został zaciągnięty na kolejną nieruchomość, w której podatnicy będą mieszkać oraz szafa wbudowana pomiędzy ścianami pomieszczenia na indywidualne zlecenie czyli „pod wymiar”, zabudowę kuchenną „pod wymiar” oraz sprzęt taki jak: płyta indukcyjna, piekarnik, zmywarka, lodówka, oświetlenie sufitowe i ścienne wewnętrzne, w tym taśmy LED i oczka halogenowe, meble wykonane na indywidualne zlecenie „pod wymiar”, tj. szafy wnękowe, pawlacze, szafa wbudowana pomiędzy ścianami izby są wydatkami na własne cele mieszkaniowe i przysługuje Pani z tego tytułu zwolnienie przedmiotowe od podatku dochodowego, zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

Niniejsza interpretacja rozstrzyga kwestię możliwości zastosowania zwolnienia przedmiotowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z poniesieniem wydatków na własne cele mieszkaniowe, którymi są: spłata zaciągniętego kredytu mieszkaniowego na zbywaną nieruchomość i nadpłata kredytu mieszkaniowego, zaciągniętego na kolejną nieruchomość, a w pozostałym zakresie zostanie wydane odrębne rozstrzygnięcie nr 0112-KDIL2-1.4011.436.2022.1.DJ.

Ponadto wskazuję, że – zgodnie z wyjaśnieniem zamieszczonym w wysłanym do Pani wezwaniu nr 0112-KDIL2-1.4011.287.2022.1.DJ z dnia 10 maja 2022 roku – niniejsze rozstrzygnięcie dotyczy wyłącznie osoby wskazanej we wniosku jako Wnioskodawczyni.

Pani stanowisko w sprawie (ostatecznie przeformułowane w uzupełnieniu wniosku)

Źródłem przychodów podlegających opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych jest odpłatne zbycie nieruchomości, jeżeli nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane przed upływem 5 lat licząc od końca roku

kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie. Podstawą obliczenia podatku jest dochód, będący różnicą pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości a kosztami uzyskania przychodu, gdzie:

- przychód z odpłatnego zbycia rozumiany jest jako wartość wyrażona w cenie określonej w umowie, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia;
- koszty uzyskania przychodów stanowią udokumentowane (wynikające m.in. z aktu notarialnego) koszty nabycia, (niezależnie od tego czy zakup został finansowany kredytem) powiększone o nakłady, które zwiększyły wartość nieruchomości, poczynione w czasie jej posiadania. Kosztem nabycia nieruchomości są również wydatki związane z tym nabyciem, np. wynagrodzenie notariusza oraz podatek od czynności cywilnoprawnych;
- dochodem jest różnica pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia, a kosztami uzyskania przychodów, opodatkowana stawką 19% podatku.

Uzyskany ze sprzedaży nieruchomości dochód może korzystać ze zwolnienia z opodatkowania pod warunkiem wydatkowania przychodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości na własne cele mieszkaniowe, poczynwszy od dnia odpłatnego zbycia tej nieruchomości, nie później niż w okresie trzech lat licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie nieruchomości.

Katalog wydatków uprawniających do zwolnienia wskazany został w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Za wydatki na własne cele mieszkaniowe uważa się m.in.:

1) 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;

2) wydatki poniesione na:

- a) spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na cele określone w pkt 1,
- b) spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c na spłatę kredytu (pożyczki), o którym mowa w lit. a,
- c) spłatę każdego kolejnego kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w lit. a lub b

– w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, z zastrzeżeniem ust. 29 i 30.

W Pani ocenie wydatki, o których mowa w ust. 25 pkt 2, obejmują wydatki na spłatę i nadpłatę kredytu (wcześniejszą częściową spłatę kredytu) oraz odsetek od tego kredytu, który został zaciągnięty przed sprzedażą zbywanej nieruchomości i dotyczą, kolejnej nieruchomości, w której podatnicy będą zamieszkiwać, a także obejmują wydatki na spłatę kredytu oraz odsetek od tego kredytu, zaciągniętego na zbywaną nieruchomość na cele określone w ust. 25 pkt 1.

Zgodnie z zapisami Interpretacji ogólnej Nr DD2.8202.4.2020 Ministerstwa Finansów z dnia 14 października 2021 r. w sprawie stosowania zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z kwalifikacją niektórych wydatków poniesionych na remont i wykończenie nieruchomości jako wydatków stanowiących realizację celu mieszkaniowego (Dz. Urz. 2021 r. poz. 145) do wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe należy zaliczyć wydatki poniesione na zakup i montaż:

- a) kuchenki gazowej, kuchenki elektrycznej lub gazowo-elektrycznej, płyty indukcyjnej, płyty ceramicznej, piekarnika, zmywarki, pralki, lodówki - w zabudowie lub wolnostojących,
- b) szafki stanowiącej element mocowania umywalki będącej kompletem z tą umywalką,
- c) oświetlenia sufitowego i ściennego wewnętrznego, w tym taśm LED i oczek halogenowych, z wyłączeniem lamp wolnostojących,
- d) okapów kuchennych - wyciągów i pochłaniaczy, w tym okapu podszafrkowego,
- e) mebli, które charakteryzuje trwały związek z obiektem budowlanym lub jego częścią (lokałem), wykonanych na indywidualne zlecenie, tj. szafy wnękowe, pawlacze, zabudowa garderoby,
- f) mebli w zabudowie kuchennej, tj. zabudowa kuchenna „pod wymiar” i zabudowa kuchenna wolnostojąca.

W Pani ocenie szafę wbudowaną pomiędzy ścianami pomieszczenia na indywidualne zlecenie czyli „pod wymiar” charakteryzującą się trwałym związkiem z lokalem mieszkalnym należy zaliczyć do wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe (zgodnie z ww. interpretacją ogólną). Również zabudowę kuchenną „pod wymiar” oraz sprzęt taki jak: płyta indukcyjna, piekarnik, zmywarka, lodówka, oświetlenie sufitowe i ścienne wewnętrzne, w tym taśmy LED i oczka halogenowe, meble wykonane na indywidualne zlecenie „pod wymiar”, tj. szafy wnękowe, pawlacze, szafa wbudowana pomiędzy ścianami izby należy zaliczyć do wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe (zgodnie z ww. interpretacją ogólną).

Zdaniem Pani biorąc pod uwagę powyższe cała kwota przychodu uzyskana ze sprzedaży udziału w nieruchomości zostałaaby wydatkowana na własne cele mieszkaniowe.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawiła Pani 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 jednorodzinnego 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.

Ww. art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, formułuje generalną zasadę, że sprzedaż nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie skutkuje powstaniem przychodu. Tym samym, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości nastąpi po upływie 5 lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie - nie jest ono źródłem przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a w konsekwencji kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

Zgodnie z opisem zawartym we wniosku w 2021 roku stali się Państwo (Pani i Pani małżonek) w ramach wspólności majątkowej małżeńskiej właścicielami mieszkania, które zamierzają Państwo sprzedać w 2022 roku.

Wobec powyższego planowana sprzedaż przysługującego Pani udziału w przedmiotowej nieruchomości będzie stanowiła źródło przychodu podlegające opodatkowaniu na podstawie przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ponieważ sprzedaż nastąpi przed upływem 5 lat liczonych od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło 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.

W myśl natomiast art. 30e ust. 2 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.

Stosownie do art. 19 ust. 1 ww. 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. Przepis art. 14 ust. 1 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.

W myśl art. 22 ust. 6c ww. 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.

Pojęcie kosztów odpłatnego zbycia (sprzedaży) nie zostało przez ustawodawcę zdefiniowane w ustawie, należy zatem stosować językowe (potoczne) 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 mogła dojść do skutku (wszystkie niezbędne wydatki bezpośrednio związane z tą czynnością).

Koszt nabycia, co do zasady, określa notarialna umowa sprzedaży, na podstawie której podatnik staje się właścicielem nieruchomości. Kosztem nabycia bez wątpienia jest cena, jaką zapłacił nabywca zbywcy za nieruchomość, niezależnie od tego, czy zakup ten był sfinansowany kredytem bankowym, czy też środki na jej zakup pochodzą z oszczędności nabywcy, koszty wytworzenia i koszty nakładów. Koszty nabycia nieruchomości obejmują nie tylko cenę zakupu, ale również inne wydatki związane z tym nabyciem, np. wynagrodzenie notariusza, podatek od czynności cywilnoprawnych.

Stosownie do art. 22 ust. 6e ww. 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.

Na mocy 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:

- a) 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
- b) dochody, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131.

Stosownie do treści 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 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.

Należy wyjaśnić, że 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.

Cele mieszkaniowe, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego uprawniają do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, wymienione zostały w art. 21 ust. 25 ww. ustawy.

Stosownie do treści art. 21 ust. 25 pkt 1 i 2 cyt. ustawy:

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

1) 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;

2) wydatki poniesione na:

- a) spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na cele określone w pkt 1,
 - b) spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na spłatę kredytu (pożyczki), o którym mowa w lit. a,
 - c) spłatę każdego kolejnego kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w lit. a lub b
- w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, z zastrzeżeniem ust. 29 i 30.

W świetle natomiast art. 25a cytowanej ustawy:

Wydatki, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. a-c, uznaje się za wydatki poniesione na cele mieszkaniowe, jeżeli przed upływem okresu, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, nastąpiło nabycie własności rzeczy lub praw wymienionych w ust. 25 pkt 1 lit. a-c, w związku z którymi podatnik ponosił wydatki na nabycie.

W myśl art. 21 ust. 26 cyt. ustawy:

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 art. 21 ust. 28 powołanej ustawy stanowi, że:

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.

Na mocy art. 21 ust. 29 powyższej ustawy:

W przypadku gdy kredyt (pożyczka), o którym mowa w ust. 25 pkt 2 lit. a-c, stanowi część kredytu (pożyczki) przeznaczonego na spłatę również innych niż wymienione w tych przepisach zobowiązań kredytowych (pożyczkowych) podatnika, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki przypadające na spłatę kredytu (pożyczki) określonego w ust. 25 pkt 2 lit. a-c oraz zapłacone odsetki od tej części kredytu (pożyczki), która proporcjonalnie przypada na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w ust. 25 pkt 2 lit. a-c.

W tym miejscu wskazać należy, że 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 od osób fizycznych przepis art. 21 ust. 30a. Przepis ten ma zastosowanie do dochodów (przychodów) uzyskanych od dnia 1 stycznia 2022 r. – stosownie do art. 70 pkt 1 ww. ustawy.

Zgodnie ze wskazanym 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).

Ponadto należy zauważyć, że wszelkiego rodzaju ulgi czy zwolnienia są odstępstwem od konstytucyjnej zasady równości i powszechności opodatkowania, w sposób szczegółowy uregulowanymi w przepisach materialnego prawa podatkowego. Są one przywilejami, z których podatnik ma prawo, a nie obowiązek skorzystania. Zatem, oceniając ciążące na nim obowiązki wynikające z zastosowania danej ulgi czy zwolnienia podatkowego należy dokonać ścisłej, literalnej wykładni przepisu regulującego daną ulgę czy zwolnienie. W związku z tym, tylko wydatkowanie środków uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych – w terminie i na cele wskazane w art. 21 ust. 1 pkt 131, a szczegółowo określone w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, pozwala na zastosowanie przedmiotowego zwolnienia.

Treść art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, wskazuje, że oprócz czasu, w którym przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości ma zostać wydatkowany, istotny jest również cel, na który został lub ma zostać wydatkowany. Ustawodawca w art. 21 ust. 25 ww. ustawy zawarł katalog wydatków stanowiących „własne cele mieszkaniowe” podatnika, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy. Katalog tych wydatków ma charakter zamknięty – jest to wyliczenie enumeratywne.

Ze zwolnienia tego wypływa daleko idąca konsekwencja zawarta w stwierdzeniu „własne cele mieszkaniowe”. Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania ww. zwolnienia i dopisując ten przymiotnik podkreślił, że celem nadrzędnym jest zwolnienie tylko takiego przychodu, który wydatkowany zostanie na zaspokojenie „własnych celów mieszkaniowych”, rozumianych jako potrzeba zapewnienia sobie dachu nad głową. Tak więc uregulowane w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy, zwolnienie od podatku dochodowego w zamierzeniach ustawodawcy realizować ma cel, jakim jest zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika, a nie lokata kapitału lub zdobywanie źródła zarobkowania bądź zapewnienie dachu nad głową innym osobom niż podatnik. Wyraz „mieszkaniowe” w wyrażeniu „własne cele mieszkaniowe” należy odnosić podmiotowo do zamiaru zamieszkiwania związanego z różnymi sposobami wydatkowania przychodu, a nie do wydatkowania przychodu w znaczeniu jedynie przedmiotowym. Zamiarem ustawodawcy tworzącego zwolnienie przedmiotowe w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, było zachęcanie podatników do nabywania w miejsce zbywanych praw majątkowych czy nieruchomości, innych nieruchomości lub praw przeznaczonych do zaspokajania ich indywidualnych potrzeb mieszkaniowych. U podstaw omawianego zwolnienia legło założenie, że nie powinny być opodatkowane środki wydane na realizację własnego celu mieszkaniowego. Powyższe wnioski wynikają wprost z brzmienia przepisu normującego powyższe zwolnienie.

Ponadto należy również zastrzec, że w przypadku korzystania z ulg i zwolnień podatkowych, wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych obowiązek udowodnienia, że określony wydatek został poniesiony przy spełnieniu wszystkich warunków wynikających z przepisów podatkowych spoczywa na podatniku, który wywodzi z tego określone skutki prawne.

Przedmiotem Pani wątpliwości, objętych zadaniem we wniosku pytaniem jest m.in. kwestia możliwości skorzystania ze zwolnienia podatkowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z planowanym wydatkowaniem części przychodu uzyskanego z zamierzonego w 2022 roku zbycia udziału w mieszkaniu na spłatę zaciągniętego w 2019 roku kredytu na zbywaną nieruchomość oraz nadpłatę kredytu mieszkaniowego, zaciągniętego w 2021 roku na inną nieruchomość. Kredyt z 2019 roku został zaciągnięty przez małżonków na zakup mieszkania w ramach wspólności majątkowej małżeńskiej, a które to mieszkanie zamierzają w 2022 roku sprzedać – w mieszkaniu tym obecnie Pani zamieszkuje, czyli realizuje własny cel mieszkaniowy. Natomiast, kredyt z 2021 roku został zaciągnięty przez małżonków na zakupioną w ramach wspólności majątkowej małżeńskiej nową nieruchomość, w której małżonkowie będą mieszkać po jej wybudowaniu czyli od 2022 roku (umowa deweloperska podpisana w roku 2021, planowane przeniesienie własności w 2022 lub w 2023 roku).

Z treści art. 21 ust. 25 pkt 2 ww. ustawy, jasno wynika więc, 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. Zauważyć należy, że z art. 21 ust. 25 pkt 2 ww. ustawy wyraźnie wynika, że wydatkiem poniesionym na cel mieszkaniowy może być spłata kredytu (pożyczki) oraz odsetek od kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia na cel określony w pkt 1. Środki przeznaczone na ww. cele mieszkaniowe czyli na spłatę kredytu oraz odsetek od tego kredytu – muszą pochodzić ze sprzedaży nieruchomości (udziału w nieruchomości) lub praw majątkowych, o

których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c). Istotne jest również, aby spłacany kredyt zaciągnięty był przed dniem uzyskania przychodu ze sprzedaży, a także aby kredyt ten zaciągnięty był przez osobę, która uzyskuje przychód ze sprzedaży.

W niniejszej sprawie, jak wskazała Pani w uzupełnieniu wniosku w kwestii kredytu zaciągniętego w 2019 roku: *Zgodnie z zapisami umowy kredytowej podstawowym celem kredytu jest finansowanie budowy lokalu mieszkalnego przez inwestora zastępczego, z wykorzystaniem mieszkaniowego rachunku powierniczego. W odniesieniu do kredytu zaciągniętego w 2021 roku wskazała Pani, że: Zgodnie z zapisami umowy kredytowej przeznaczeniem kredytu jest budowa (w tym przebudowa) lokalu mieszkalnego. Ponadto, małżonkowie są zobowiązani do solidarnej spłaty ww. kredytów, a w nieruchomości, będącej przedmiotem planowanego zbycia obecnie Pani zamieszkuje (a więc realizuje własny cel mieszkaniowy). Także w ww. nowo zakupionej nieruchomości będzie Pani realizowała własne cele mieszkaniowe - zamieszka Pani po oddaniu nieruchomości do użytkowania. Dodatkowo w uzupełnieniu wniosku poinformowała Pani, że planowane przez Panią wydatki na własne cele mieszkaniowe, o których mowa we wniosku, a będące przedmiotem wniosku zostaną sfinansowane ze środków, uzyskanych przez Panią z planowanej sprzedaży w 2022 r. udziału w mieszkaniu oraz wydatkowanie ww. środków nastąpi w ciągu trzech lat licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpi planowane odpłatne zbycie (tj. do końca 2025 roku).*

Zatem, zostaną spełnione przez Panią warunki określone w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, dające prawo do skorzystania z ulgi, o której mowa w tym przepisie w sytuacji wydatkowania środków z planowanej sprzedaży przez Panią w 2022 roku udziału w nieruchomości na spłatę zaciągniętych kredytów, o których mowa w podaniu, tj. zarówno spłatę kredytu mieszkaniowego na zbywaną nieruchomość jak i nadpłatę kredytu mieszkaniowego, zaciągniętego na kolejną nieruchomość.

Mając na uwadze powołane wyżej przepisy prawa oraz przedstawione zdarzenie przyszłe stwierdzić należy, że planowane odpłatne zbycie przez Panią w 2022 roku udziału w mieszkaniu, będzie stanowiło dla Pani źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, podlegające opodatkowaniu na podstawie art. 30e tej ustawy. Jednakże, wskazać należy, że wydatkowanie przychodu uzyskanego przez Panią ze sprzedaży przedmiotowego udziału – nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpi odpłatne zbycie – na spłatę kredytów, zaciągniętych w 2019 r. i w 2021 r., o których mowa we wniosku, wypełni dyspozycję art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a i art. 21 ust. 30a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i będzie uprawniało Panią do zastosowania przedmiotowego zwolnienia. Powyższe zwolnienie obejmie taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia udziału w mieszkaniu, jaka proporcjonalnie odpowiadała będzie udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

Z uwagi na to, że wniosek o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego, dotyczącej stosowania przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, został złożony przez jednego ze współwłaścicieli nieruchomości, zaznacza się, że interpretacja nie wywiera skutku prawnego dla drugiego współwłaściciela nieruchomości, tj. Pani męża.

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

- Funkcję ochronną interpretacji indywidualnych określają przepisy art. 14k-14nb ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2021 r. poz. 1540 ze zm.). Interpretacja będzie mogła pełnić funkcję ochronną, jeśli: Pani sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego i zastosuje się Pani do interpretacji.
- Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej:

Przepisów art. 14k-14n Ordynacji podatkowej nie stosuje się, jeśli stan faktyczny lub zdarzenie przyszłe będące przedmiotem interpretacji indywidualnej jest elementem czynności, które są przedmiotem decyzji wydanej:

 - 1) z zastosowaniem art. 119a;
 - 2) w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;
 - 3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.

Zgodnie z art. 14na § 2 Ordynacji podatkowej:

Przepisów art. 14k-14n nie stosuje się, jeżeli korzyść podatkowa, stwierdzona w decyzjach wymienionych w § 1, jest skutkiem zastosowania się do utrwalonej praktyki interpretacyjnej, interpretacji ogólnej lub objaśnień podatkowych.

Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację

Ma Pani prawo do zaskarżenia tej interpretacji indywidualnej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Zasady zaskarżania interpretacji indywidualnych reguluje ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. z 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.).