

# Interpretacja indywidualna

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ID informacji:        | 492526                                                                                                                                                                                                                                          |
| Kategoria informacji: | Interpretacja indywidualna                                                                                                                                                                                                                      |
| Status informacji:    | Aktualna                                                                                                                                                                                                                                        |
| Data publikacji:      | 2022-06-02T08:33:51.701                                                                                                                                                                                                                         |
| Tytuł (teza):         | Dotyczy zakresu zwolnienia przedmiotowego - art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT.                                                                                                                                                                |
| Autor informacji:     | <ul style="list-style-type: none"><li>• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej</li></ul>                                                                                                                                                        |
| Data wydania:         | 2022-05-27T08:20:26.011                                                                                                                                                                                                                         |
| Sygnatura:            | 0114-KDIP3-1.4011.275.2022.3.PZ                                                                                                                                                                                                                 |
| Słowa kluczowe:       | <ul style="list-style-type: none"><li>• cel-cele mieszkaniowe</li><li>• cena-cena rynkowa</li><li>• kredyt</li></ul>                                                                                                                            |
| Przepis:              | <ul style="list-style-type: none"><li>• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131</li><li>• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 1-lit. d</li></ul> |
| Zagadnienie:          | <ul style="list-style-type: none"><li>• Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.</li></ul>                                                                                                                       |
| Załączniki:           | brak                                                                                                                                                                                                                                            |

## Treść:

### Interpretacja indywidualna

#### – stanowisko w części prawidłowe i w części nieprawidłowe

Szanowny Panie,

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

- nieprawidłowe - w części dotyczącej uznania wydatków na zakup kostki brukowej, jako wydatków uprawniających do korzystania ze zwolnienia,
- prawidłowe - w pozostałej części.

#### Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

1 marca 2022 r. wpłynął Pana wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy możliwości skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Uzupełnił go Pan – w odpowiedzi na wezwanie – pismem z 20 kwietnia (wpływ 20 kwietnia) oraz pismem z 8 maja (wpływ 8 maja). Treść wniosku jest następująca:

### **Opis stanu faktycznego**

W miesiącu czerwcu 2016 r. będąc stanu wolnego zakupił Pan mieszkanie (...) za kwotę 192700 zł oraz w miesiącu październiku 2016 r. zakupił Pan miejsce postojowe za kwotę 12300 zł. Następnie Pana narzeczona zakupiła drugie miejsce postojowe w miesiącu lutym 2018 r. za kwotę 14400 zł. Mieszkanie zostało zakupione w stanie deweloperskim i następnie zostało przez Pana całkowicie wykończone i w pełni wyposażone. W miesiącu czerwcu 2020 r. dokonał Pan sprzedaży powyższego mieszkania ( przed upływem 5 lat ). Został spisany jeden akt notarialny zawierający łączną kwotę ze sprzedaży mieszkania i wyposażenia. W skład wyposażenia wchodziło: zabudowa kuchenna i hokery; sprzęt AGD ( płyta indukcyjna, mikrofalówka, lodówka, piekarnik, okap ); zabudowa meblowa przedpokoju; zabudowa meblowa sypialni; zabudowa łazienkowa; pralka; narożnik; stolik kawowy, zabudowa TV; lampy; lustra; dywan; obraz ścienny. Wszystkie zabudowy meblowe były wykonane z wysokiej jakości płyt lakierowanych. Szacunkowa wartość w/w wyposażenia to około 40000 zł. W związku z powyższym wartość mieszkania winna być pomniejszona o tą kwotę. Mieszkanie na ul. (...) łącznie z dwoma miejscami postojowymi zostało sprzedane za kwotę 350000 zł - 330000 zł sprzedaż mieszkania i jedno miejsce postojowe dot. D., - 20000 zł sprzedaż drugiego miejsca postojowego dot. K., kwota 330000 zł została umniejszona o kwotę 109000 zł, która poszła na spłatę kredytu zaciągniętego za mieszkanie przy ul. (...), natomiast pozostała kwota 221000 zł została przelana przez kupującego mieszkanie z (...) na Pana konto. Następnie w miesiącu listopadzie 2020 r. dokonał Pan zakupu ( będąc już w związku małżeńskim ) nowego mieszkania - spełniając warunek przeznaczenia środków finansowych na cele mieszkaniowe. Nowe mieszkanie zostało zakupione za kwotę 400000 zł. Z czego 250000 zł stanowił kredyt, 130000 zł Pan przelał, a kwotę 20000 zł wpłaciła żona ( wówczas jeszcze narzeczona ) jako zadatek. Pozostałe środki jakie Pan otrzymał przeznaczył Pan na wykończenie nowego mieszkania, które zostało zakupione w stanie surowym.

### **Uzupełnienie i doprecyzowanie opisu stanu faktycznego**

Cena sprzedanego mieszkania zawarta w akcie notarialnym obejmuje również wartość sprzedanego wyposażenia ( zabudowa meblowa i sprzęty ), co znacznie zawyżyło Panu wartość mieszkania. Nie wiedział Pan o tym, że należy zawrzeć dwie odrębne umowy ( jedną na mieszkanie, drugą na wyposażenie ). Teraz zdaję sobie Pan sprawę, że nie może przedstawić faktur za to wyposażenie do ulgi w rozliczeniu podatku. Chodziło Panu o to, żeby do rozliczeń podatkowych obniżyć cenę sprzedanego mieszkania do obowiązującej w tym czasie ceny rynkowej ( samego mieszkania bez wyposażenia ).

Środki finansowe uzyskane ze sprzedaży mieszkania przeznaczył Pan na następujące wydatki związane z wykończeniem domu: na zakup i montaż drzwi wewnętrznych do poszczególnych pomieszczeń, zakup pieca centralnego ogrzewania, zakup paneli, zakup płyt kartonowo-gipsowych, akryli szpachlowych, tynków, farb, gruntów, zaprawy do płytek, fugi do płytek, profili UW i CW, kostki pozbruk oraz betonu towarowego na wykonanie tarasu, cementu konstrukcyjnego, płytek ściennych i podłogowych do łazienek i kuchni, wanny, umywalek, misek wiszących WC, grzejnika, zabudowy podtynkowej do Wc, baterii wannowej, umywalkowej, deszczownicy itp. Ponadto środki finansowe zostały również wydatkowane na usługi stolarskie związane z wykonaniem schodów i podłóg.

Część środków została również wydatkowana na opłatę czynności notarialnych.

W odpowiedzi na pytanie czy zakupił Pan dom mieszkalny czy lokal mieszkalny, odpowiedział Pan, że zakupił Pan dom jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej. Posiada Pan prawo własności do zakupionego domu.

W nowo zakupionym domu realizuję Pan własne cele mieszkaniowe.

Posiada Pan rachunki, faktury i inne dokumenty potwierdzające poniesione wydatki na zakup domu, spłatę kredytu i wykończenie nowo zakupionego domu.

### **Pytanie**

- 1) Czy jeśli przeznaczy Pan środki finansowe uzyskane ze sprzedaży mieszkania na spłatę kredytu zaciągniętego na wykończenie mieszkania zakupionego w stanie deweloperskim (dot. sprzedanego mieszkania) czy będzie Pan zwolniony z podatku dochodowego od osób fizycznych?
- 2) Czy jeśli przeznaczy Pan środki finansowe uzyskane ze sprzedaży mieszkania w części na zapłatę kwoty zakupu nowego domu czy będzie Pan zwolniony z podatku dochodowego od osób fizycznych?
- 3) Czy jeśli przeznaczy Pan resztę środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży mieszkania na wykończenie nowego zakupionego domu w stanie surowym czy będzie Pan zwolniony z podatku dochodowego od osób fizycznych?

Przedmiotem rozstrzygnięcia jest odpowiedź na pytanie 2 i 3. Na pytanie nr. 1 zostało wydane odrębne rozstrzygnięcie.

### **Pana stanowisko w sprawie**

Pana zdaniem powinien być Pan zwolniony z zapłaty w/w podatku ponieważ cała kwota uzyskana ze sprzedaży mieszkania została wydatkowana na nowe cele mieszkaniowe. Nowy dom został kupiony za kwotę wyższą, niż tą uzyskaną ze sprzedaży mieszkania.

### **Ocena stanowiska**

Stanowisko, które Pan przedstawił we wniosku jest:

- nieprawidłowe - w części dotyczącej uznania wydatków na zakup kostki brukowej jako wydatków uprawniających do korzystania ze zwolnienia,
- prawidłowe - w pozostałej części.

### **Uzasadnienie interpretacji indywidualnej**

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 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 ww. ustawy:

Źródłem przychodów jest odpłatne zbycie, z zastrzeżeniem ust. 2:

- a) nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości,
- b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- c) prawa wieczystego użytkowania gruntów,
- d) innych rzeczy,

- jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w lit. a-c- przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, a innych rzeczy - przed upływem pół roku, licząc od końca miesiąca, w którym nastąpiło nabycie; w przypadku zamiany okresy te odnoszą się do każdej z osób dokonującej zamiany.

W świetle powyższego, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości lub ww. praw majątkowych następuje przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie i nie zostaje dokonane w wykonaniu działalności gospodarczej stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Z opisu sprawy wynika, że w miesiącu czerwcu 2016 r. będąc stanu wolnego zakupił Pan mieszkanie, w październiku 2016 r. zakupił Pan miejsce postojowe. Następnie Pana narzeczona zakupiła drugie miejsce postojowe w lutym 2018 r. Mieszkanie zostało zakupione w stanie deweloperskim i następnie zostało przez Pana całkowicie wykończone i w pełni wyposażone. Na wykończenie mieszkania zaciągnął Pan kredyt, który spłacił po sprzedaży owego mieszkania. W miesiącu czerwcu 2020 r. dokonał Pan sprzedaży powyższego mieszkania ( przed upływem 5 lat ). Został spisany jeden akt notarialny zawierający łączną kwotę ze sprzedaży za mieszkania i wyposażenia. Szacunkowa wartość w/w wyposażenia to około 40000 zł. W związku z powyższym wartość mieszkania winna być pomniejszona o tą kwotę. Mieszkanie łącznie z dwoma miejscami postojowymi zostało sprzedane. Kwota 330000 zł została umniejszona o kwotę, która poszła na spłatę kredytu zaciągniętego za mieszkanie, natomiast pozostała kwota została przelana przez kupującego mieszkanie na Pana konto. Następnie w miesiącu listopadzie 2020 r. dokonał Pan zakupu ( będąc już w związku małżeńskim ) nowego domu jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej. Mieszkanie zostało zakupione za kwotę 400000 zł. Z czego 250000 zł stanowił kredyt, 130000 zł Pan przelał, a kwotę 20000 zł wpłaciła żona ( wówczas jeszcze narzeczona ) jako zadatek. Pozostałe środki jakie Pan otrzymał przeznaczył Pan na wykończenie nowego domu jednorodzinnego, który został zakupiony w stanie surowym. Posiada Pan prawo własności do zakupionego domu. W nowo zakupionym domu realizują Pan własne cele mieszkaniowe. Środki finansowe uzyskane ze sprzedaży mieszkania przeznaczył Pan na następujące wydatki związane z wykończeniem domu: na zakup i montaż drzwi wewnętrznych do poszczególnych pomieszczeń, zakup pieca centralnego ogrzewania, zakup paneli, zakup płyt kartonowo - gipsowych, akryli szpachlowych, tynków, farb, gruntów, zaprawy do płytek, fugi do płytek, profili UW i CW, kostki pozbuk oraz betonu towarowego na wykonanie tarasu, cementu konstrukcyjnego, płytek ściennych i podłogowych do łazienek i kuchni, wanny, umywalk, misek wiszących WC, grzejnika, zabudowy podtynkowej do Wc, baterii wannowej, umywalkowej, deszczownicy itp. Ponadto środki finansowe zostały również wydatkowane na usługi stolarskie związane z wykonaniem schodów i podłóg. Część środków została również wydatkowana na opłatę czynności notarialnych.

Odpłatne zbycie lokalu mieszkalnego stanowi dla Pana źródło przychodu w rozumieniu powołanego wyżej art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, bowiem sprzedaż ta nastąpiła przed upływem pięciu lat, licząc od końca 2016 r.

Stosownie do art. 30e ust. 1 cytowanej 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 art. 30e ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

Z treści przepisu art. 19 ust. 1 ww. ustawy wynika, że:

Przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych oraz innych rzeczy, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8, jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia. Jeżeli jednak cena,

bez uzasadnionej przyczyny, znacznie odbiega od wartości rynkowej tych rzeczy lub praw, przychód ten określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej. Przepis art. 14 ust. 1 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.

Stosownie do 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.

Stosownie do art. 22 ust. 6e ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

Wedle art. 30e ust. 4 przywołanej 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.

Na mocy art. 30e ust. 5 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

Art. 30e ust. 7 ww. ustawy stanowi, że:

W przypadku niewypełnienia warunków określonych w art. 21 ust. 1 pkt 131 podatnik jest obowiązany do złożenia korekty zeznania, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 3, i do zapłaty podatku wraz z odsetkami za zwłokę; odsetki nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności, o którym mowa w art. 45 ust. 4 pkt 4, do dnia zapłaty podatku włącznie.

Stosownie do 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.

Z art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że:

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;

W myśl art. 21 ust. 25a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

Stosownie do art. 21 ust. 26 ww. 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.

Zwolnienia podatkowe oraz ulgi są wyjątkiem od zasady powszechności opodatkowania, dlatego do interpretacji przepisów ustanawiających zwolnienia podatkowe, jak również ulgi, należy stosować wykładnię ścisłą, która nie wychodzi poza literalne brzmienie przepisów. Korzystanie z przedmiotowego zwolnienia przysługuje podatnikowi tylko i wyłącznie w sytuacji spełnienia wszystkich przesłanek wskazanych w przepisie prawa. 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.

Z istoty rozwiązania zawartego w zacytowanym art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że podstawową okolicznością decydującą o możliwości skorzystania z przedmiotowego zwolnienia jest przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym została ona dokonana, na wskazane w art. 21 ust. 25 ww. ustawy własne cele mieszkaniowe.

Zawarte w tym przepisie wyliczenie tzw. wydatków mieszkaniowych, których realizacja uprawnia do zastosowania ww. zwolnienia ma charakter enumeratywny (wyczerpujący). Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy 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.

Uregulowane w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy zwolnienie od podatku dochodowego w zamierzeniach ustawodawcy realizować ma cel, jakim jest zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika.

Wydatkowanie przychodu na własne cele mieszkaniowe oznacza, według stanowiska prezentowanego w orzecznictwie i doktrynie, że celem podatnika jest realizacja potrzeby zapewnienia sobie tzw. „dachu nad głową”. Ustawodawca wyraźnie wskazał, że nabycie musi być dokonane na własne cele mieszkaniowe, a te realizowane są w dłuższym okresie czasu. Sądy administracyjne podkreślają, że zwolnienie z opodatkowania dochodów opisanych w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ma charakter mieszany, podmiotowo-przedmiotowy. Wydatkowanie środków na określony przedmiot w połączeniu z funkcją, jaką ten przedmiot realizuje na rzecz nabywcy – zaspokojenie jego niezaspokojonych celów mieszkaniowych.

W rozpatrywanej sprawie wskazał Pan że środki ze sprzedaży mieszkania w części przeznaczył Pan na zapłatę kwoty zakupu nowego domu.

Wobec faktu, że w nowo zakupionym domu realizuje Pan własne cele mieszkaniowe to środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania zakupionego w 2016 r., które w części przeznaczył Pan zakup domu będą stanowić wydatek na Pana własny cel mieszkaniowy w rozumieniu przepisu art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, uprawniający Pana do skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego określonego w ww. przepisie.

Przechodząc do kwestii wydatkowania środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania na wykończenie nowego zakupionego domu w stanie surowym, należy uznać że wydatki na zakup materiałów oraz prace wykończeniowe domu co do zasady mogą zostać uznane, za poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Zgodnie z wyżej wymienionym art. 21 ust. 25 pkt 1 rozstrzygnięcia wymaga kwestia, które ze wskazanych wydatków poniesionych przez Pana stanowią wydatki na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont, tj. czy zakup i montaż drzwi wewnętrznych do poszczególnych pomieszczeń, zakup pieca centralnego ogrzewania, zakup paneli, zakup płyt kartonowo-gipsowych, akryli szpachlowych, tynków, farb, gruntów, zaprawy do płytek, fugi do płytek, profili UW i CW, kostki poszyci oraz betonu towarowego na wykonanie tarasu, cementu konstrukcyjnego, płytek ściennych i podłogowych do łazienek i kuchni, wanny, umywalki, misek wiszących WC, grzejnika, zabudowy podtynkowej do Wc, baterii wannowej, umywalkowej, deszczownicy, usługi stolarskie związane z wykonaniem schodów i podłóg są wydatkami poniesionymi na ww. cele w rozumieniu rozpatrywanego zwolnienia.

Dla oceny skutków podatkowych wydatkowania środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości na wskazane przez Pana we wniosku rodzaje wydatków na wykończenie lokalu mieszkalnego, którego Pan jest właścicielem i w którym zamieszkuje, należy odnieść się do regulacji art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Wśród wydatków na własne cele mieszkaniowe wymieniono w nim wydatki poniesione m. in. na remont własnego lokalu mieszkalnego. 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 (art. 21 ust. 26 ww. ustawy).

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie definiuje „remontu”. Dla wyjaśnienia tego pojęcia, należy odnieść się do jego znaczenia funkcjonującego w języku powszechnym. I tak, „remont” to „doprowadzenie jakiegoś budynku lub urządzenia do stanu używalności; naprawa, odnawianie (czegoś)”. Synonimami tego pojęcia są m.in. „naprawa, przebudowa, odrestaurowanie, modernizacja”.

Pojęcie remontu zostało zdefiniowane w art. 3 pkt 8 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.) jako „wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym”. Niemniej jednak, ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie odwołuje się do tego przepisu. Tym samym, definicja „remontu” funkcjonująca na gruncie Prawa budowlanego nie może być wprost przenoszona na grunt omawianej ustawy podatkowej. Może być natomiast uwzględniona jako jeden z elementów służących ustaleniu znaczenia pojęcia „remontu” dla celów podatku dochodowego od osób fizycznych.

Za „remont” lokalu mieszkalnego, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych należy więc uznać prace dotyczące tego lokalu jako nieruchomości i jej części składowych (tj. wszystkiego, co nie może być odłączone od lokalu bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego), służące utrzymaniu lokalu we właściwym stanie, doprowadzeniu go do pożądanej zdolności użytkowej, modernizacji jego elementów składowych. „Remontem” w rozumieniu omawianego przepisu jest również tzw. wykończenie lokalu mieszkalnego, a więc prace służące doprowadzeniu do zdolności użytkowej nowo wybudowanego lokalu. W każdym przypadku remont dotyczy „materii” lokalu mieszkalnego, a więc jego ścian, podłóg, sufitu, okien, drzwi, wyposażenia technicznego takiego jak instalacje: wodna, kanalizacyjna, elektryczna, grzewcza, gazowa bądź innych elementów trwale połączonych konstrukcyjnie z elementami budowlanymi lokalu.

W tym miejscu wskazać należy, że uwzględniając zapis art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, uznać należy, iż wydatki poniesione na prace wykończeniowe w lokalach w stanie „developerskim” będą mieściły się w szeroko rozumianym pojęciu remontu własnego lokalu mieszkalnego.

Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia stwierdzić należy, że nie wszystkie poniesione przez Pana i wskazane we wniosku wydatki mieszczą się w dyspozycji ww. przepisu jako wydatki poniesione na cel, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy i tym samym nie stanowią wydatkowania środków ze sprzedaży udziału w lokalu mieszkalnym na własne cele mieszkaniowe. Wskazać należy, że nie będzie stanowił wydatku na własne cele mieszkaniowe wydatek poniesiony na wykonanie kostki brukowej, a zatem Pan tak wydatkowanego przychodu nie będzie mógł uznać za poniesiony na realizację własnego celu mieszkaniowego. Wykonanie kostki brukowej to nie jest remont, wykończenie budynku mieszkalnego, lecz zagospodarowanie terenu wokół budynku. Stanowi ona infrastrukturę wybudowanego budynku jednorodzinnego, lecz nie jest włączona w konstrukcyjną bryłę substancji budynku. Należy stwierdzić, że wydatek na wykonanie kostki brukowej nie jest wydatkiem, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i nie spełnia dyspozycji art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy. Zatem wydatek ten nie jest wydatkiem poniesionym na własne cele mieszkaniowe.

W odniesieniu do tej części przychodu jaki Pan wydatkował na wykonanie kostki brukowej nie znajdzie zastosowania omawiane zwolnienie. Tym samym ta część dochodu podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych zgodnie z art. 30e ww. ustawy.

Natomiast za wydatki poniesione na Pana własne cele mieszkaniowe może uznać wydatki poniesione na zakup i montaż drzwi wewnętrznych do poszczególnych pomieszczeń, zakup pieca centralnego ogrzewania, zakup paneli, zakup płyt kartonowo - gipsowych, akryli szpachlowych, tynków, farb, gruntów, zaprawy do płytek, fugi do płytek, profili UW i CW, betonu towarowego na wykonanie tarasu, cementu konstrukcyjnego, płytek ściennych i podłogowych do łazienek i kuchni, wanny, umywalek, misek wiszących WC, grzejnika, zabudowy podtynkowej do Wc, baterii wannowej, umywalkowej, deszczownicy, usługi stolarskie związane z wykonaniem schodów i podłóg, bowiem wydatki te spełniają dyspozycję przepisu art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Odnosnie wydatków na opłaty za czynności notarialne w związku z nabyciem domu, w którym będzie Pan realizował własny cel mieszkaniowy również można je uznać za wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe.

Podsumowując, stanowisko Pana jest:

- nieprawidłowe - w części dotyczącej uznania wydatków na zakup kostki brukowej, jako wydatków uprawniających do korzystania ze zwolnienia,
- prawidłowe - w pozostałej części.

## **Dodatkowe informacje**

### **Informacja o zakresie rozstrzygnięcia**

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

### **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 w (...). 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.).