

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 493281
Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna
Status informacji: Aktualna
Data publikacji: 2022-06-07T11:31:25.707

Tytuł (teza): Czy Wnioskodawca będzie mógł skorzystać ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych przewidzianego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT w zakresie sprzedaży udziałów w 1/12, od których nabycia nie upłynął pięcioletni termin przed zawarciem umowy sprzedaży, wobec przeznaczenia dochodu z ich sprzedaży na zakup, przed upływem dwóch lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż udziałów, nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym nabytej na majątek wspólny z żoną przeznaczoną na własne cele mieszkaniowe?

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2022-06-06T08:09:30.295

Sygnatura: 0115-KDIT2-1.4011.169.2018.9.MK

Słowa kluczowe:

- budynek-budynek gospodarczy
- budynek-budynek mieszkalny
- cel-cele mieszkaniowe
- małżonkowie-majątek wspólny małżonków
- zwolnienie-zwolnienie przedmiotowe

Przepis: • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131

Zagadnienie: • Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.-Sprzedaż nieruchomości i praw majątkowych.

Załączniki: brak

Treść:

Interpretacja indywidualna po wyroku sądu

– stanowisko prawidłowe

Szanowny Panie:

- 1) ponownie rozpatruję sprawę Pana wniosku z 8 kwietnia 2018 r. o wydanie interpretacji indywidualnej – uwzględniam przy tym wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie z 25 października 2018 r. sygn. akt I SA/Rz 746/18 i Naczelnego Sądu Administracyjnego z 4 listopada 2021 r. sygn. akt II FSK 360/19; i
- 2) 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

19 kwietnia 2018 r. wpłynął Pana wniosek z 8 kwietnia 2018 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy możliwości zastosowania zwolnienia przedmiotowego. Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

Wnioskodawca był współwłaścicielem nieruchomości położonej w A. w udziale 1/6 części. Dla nieruchomości tej była prowadzona księga wieczysta nr XXX. Udział ten Wnioskodawca nabył na mocy umowy darowizny z 29 października 1990 r. i 10 czerwca 1991 r.

Na mocy umowy sprzedaży z 23 marca 2016 r. Wnioskodawca nabył dodatkowo udział 1/12 części tej nieruchomości za cenę 125.000 zł od jednego ze współwłaścicieli za pieniądze pochodzące z jego majątku osobistego.

Łącznie zatem posiadał udział we współwłasności nieruchomości 1/6 nabyty na mocy darowizny z roku 1991 i 1/12 na mocy umowy sprzedaży z 23 marca 2016 r.

26 kwietnia 2017 r. Wnioskodawca sprzedał wszystkie swoje udziały w nieruchomości spółce kapitałowej. Cena zakupu jego udziałów wynosiła 1.575.000 zł. Została ona zapłacona.

Po sprzedaży udziałów z pozyskanych środków Wnioskodawca nabył nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym, dla której prowadzona jest księga wieczysta XYZ. Umowa sprzedaży została zawarta 21 lipca 2017 r. Cena za nieruchomość wynosiła 430.000 zł. Pozostałe koszty związane z zawarciem umowy wyniosły 2.720 zł.

Nieruchomość została nabyta wspólnie przez małżonków na majątek wspólny – przez Wnioskodawcę i jego żonę.

Pytanie

Czy Wnioskodawca będzie mógł skorzystać ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych przewidzianego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT w zakresie sprzedaży udziałów w 1/12, od których nabycia nie upłynął pięcioletni termin przed zawarciem umowy sprzedaży, wobec przeznaczenia dochodu z ich sprzedaży na zakup, przed upływem dwóch lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż udziałów, nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym nabytej na majątek wspólny z żoną przeznaczoną na własne cele mieszkaniowe?

Pana stanowisko w sprawie

Zdaniem Wnioskodawcy, na podstawie art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, 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.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-d) ww. ustawy, źródłem przychodów jest odpłatne zbycie:

- 1) nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości,
 - 2) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
 - 3) prawa wieczystego użytkowania gruntów,
 - 4) 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 5 lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło ich nabycie lub wybudowanie, a w przypadku innych rzeczy pół roku licząc od końca miesiąca w którym nastąpiło nabycie.

W świetle powyższego, każda czynność prawna, której przedmiotem jest odpłatne zbycie nieruchomości lub praw majątkowych wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ww. ustawy, stanowi źródło przychodów w rozumieniu tego przepisu, jeżeli zostanie dokonana w określonym czasie, tj. przed upływem 5 lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie i nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej.

Wobec wyżej powołanych regulacji ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w przedstawionym stanie faktycznym dla zastosowania zasad opodatkowania przychodu z odpłatnego zbycia udziałów we współwłasności nieruchomości istotne znaczenie ma data nabycia oraz zbycia nieruchomości.

W zakresie udziałów nabytych w drodze darowizny umowa sprzedaży ich została zawarta już po upływie 5 lat. Jednak w zakresie udziałów nabytych na mocy umowy sprzedaży okres ten nie upłynął.

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 natomiast do art. 30e ust. 4 cytowanej ustawy, po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 3, wykazać 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 dochody, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131.

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. 30 ust. 5 ustawy).

W myśl 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 dwóch 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.

Stosownie do art. 21 ust. 25 ww. ustawy, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się m.in. wydatki poniesione na nabycie budynku mieszkalnego.

Odnosząc zatem przedstawione powyżej uregulowania prawne na grunt rozpatrywanej sprawy stwierdzić należy, że powołany powyżej przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym wiąże skutki prawne w postaci zwolnienia od opodatkowania z faktem wydatkowania w warunkach określonych w ustawie – uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych przychodu wyłącznie na cele wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 ww. ustawy.

W niniejszej sprawie Wnioskodawca dokonał zakupu budynku mieszkalnego na własne potrzeby mieszkaniowe. Dotrzymał również terminu zawarcia takiej umowy. Środki na zakup lokalu pochodziły z uzyskanej ceny sprzedaży udziałów w nieruchomości.

Okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia wynikającego z przywołanego wyżej art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym jest fakt wydatkowania (począwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie dwóch lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie) środków z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych na wskazane w art. 21 ust. 25 ustawy cele mieszkaniowe.

Należy wyjaśnić, że powyższe zwolnienie obejmować będzie taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia. W sytuacji gdy przychód z odpłatnego zbycia zostanie w całości przeznaczony na cele mieszkaniowe to wówczas uzyskany z tego tytułu dochód będzie w całości korzystał ze zwolnienia od podatku dochodowego.

Zwolnieniem tym nie są zatem objęte przychody ze sprzedaży nieruchomości i praw przeznaczone na zakup innych nieruchomości lub praw w sytuacji, gdy czynności te wskazują np. na działanie o charakterze zarobkowym, spekulacyjnym, inwestycyjnym lub innym nie wskazującym na działanie ukierunkowane na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych.

Biorąc pod uwagę przedstawione w stanie faktycznym wartości Wnioskodawca sprzedał udziały nabyte w drodze sprzedaży w 2016 r. za cenę 525.000 zł (przy przyjęciu cen z umowy, całość nieruchomości byłaby warta 6.300.000 zł, udziały o wartości 1/12 – 525.000 zł). Cena nabycia tych udziałów wynosiła 125.000 zł. Dochód Wnioskodawcy ze sprzedaży wynosiłby zatem 400.000 zł. Dochód zwolniony od opodatkowania wynosi iloczyn, który przedstawiałby się następująco $400.000 \text{ zł} \cdot 432.720 \text{ zł} / 525.000 \text{ zł} = 329.691,50 \text{ zł}$.

Z opisu stanu faktycznego wynika jednak, że Wnioskodawca środki pieniężne uzyskane z odpłatnego zbycia udziałów w nieruchomości będących jego majątkiem odrębnym w całości przeznaczył na własne cele mieszkaniowe, tj. na zakup budynku mieszkalnego. Celem działania Wnioskodawcy było zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Budynek, który zakupił, zamieszkuje razem z żoną.

W tym miejscu wskazać należy, że zgodnie z art. 31 § 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy, z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa (wspólność ustawowa) obejmująca przedmioty majątkowe nabyte w czasie jej trwania przez oboje małżonków lub przez jednego z nich (majątek wspólny). Przedmioty majątkowe nieobjęte wspólnością ustawową należą do majątku osobistego każdego z małżonków.

Do majątku osobistego każdego z małżonków należą m.in. przedmioty majątkowe nabyte przez dziedziczenie, zapis lub darowiznę, chyba że spadkodawca lub darczyńca inaczej postanowił (art. 33 pkt 1 ww. ustawy). Co do zasady bowiem przedmioty nabyte w drodze dziedziczenia i darowizny stanowią majątek osobisty małżonka. Natomiast

ustrój wspólności ustawowej obejmujący dorobek obojga małżonków, ukształtowany został przez ustawodawcę jako wspólność łączna, bezudziałowa. Wspólność ta charakteryzuje się tym, że w czasie jej trwania małżonkowie nie mają określonych udziałów w majątku wspólnym, nie mogą zatem rozporządzać udziałami, a także nie mogą żądać podziału majątku objętego wspólnością (art. 35 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego). Zgodnie natomiast z art. 43 § 1 tej ustawy, małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym.

W ocenie Wnioskodawcy nie ma znaczenia z punktu widzenia zwolnienia przewidzianego w art. 21 ust. 1 pkt 131 czy nabycie nastąpiło na majątek wspólny małżonków. Udziały nabyte w drodze darowizny oraz wobec treści umowy sprzedaży z 2016 r. stanowiły jego majątek osobisty. To zaś oznacza, że wyłącznie Wnioskodawca był ich właścicielem i przychód z ich sprzedaży był przychodem wyłącznie Wnioskodawcy.

Natomiast zakupiony 21 lipca 2017 r. budynek mieszkalny stanowi majątek wspólny małżonków. Jednakże nie ma przeszkód prawnych, aby przychód, jaki wnioskodawca uzyskał ze sprzedaży udziałów stanowiących jego majątek osobisty, a wydatkowany na nabycie budynku mieszkalnego wspólnie z żoną korzystał ze zwolnienia od podatku dochodowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W ocenie Wnioskodawcy, w powołaniu na powołane wcześniej przepisy prawa oraz przedstawiony opis stanu faktycznego stwierdzić należy, że odpłatne zbycie w 2017 r. przez Wnioskodawcę udziałów w 1/12 nabytych na mocy umowy sprzedaży stanowi dla niego przychód podlegający opodatkowaniu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Jednakże kwota tego przychodu wydatkowana na nabycie budynku mieszkalnego, będzie korzystała ze zwolnienia przewidzianego w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, z uwagi na fakt, że nabyte mieszkanie realizuje własne cele mieszkaniowe Wnioskodawcy.

Interpretacja indywidualna

Rozpatrzyłem Pana wniosek – 19 czerwca 2018 r. wydałem interpretację indywidualną znak 0115-KDIT2-1.4011.169.2018.1.MS, w której uznałem Pana stanowisko za prawidłowe w zakresie uznania części przychodu wydatkowanej na zakup budynku mieszkalnego za wydatki na cele mieszkaniowe i nieprawidłowe w zakresie uznania części przychodu wydatkowanej na zakup budynku gospodarczego za wydatki na cele mieszkaniowe.

Interpretację doręczono Panu 22 czerwca 2018 r.

Skarga na interpretację indywidualną

20 lipca 2018 r. wniósł Pan skargę na tę interpretację do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie. Skarga wpłynęła do mnie 25 lipca 2018 r.

Wniósł Pan o uchylenie w całości zaskarżonej interpretacji indywidualnej i zasądzenie od Ministra Finansów na rzecz skarżącego zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych.

Postępowanie przed sądami administracyjnymi

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Rzeszowie uchylił skarżoną interpretację – wyrokiem z 25 października 2018 r. sygn. akt I SA/Rz 746/18.

Wniosłem skargę kasacyjną od tego wyroku do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z 4 listopada 2021 r. sygn. akt II FSK 360/19 oddalił skargę kasacyjną.

Wyrok, który uchylił interpretację indywidualną stał się prawomocny od 4 listopada 2021 r.

Ponowne rozpatrzenie wniosku – wykonanie wyroku

Zgodnie z art. 153 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2022 r. poz. 329):

Ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w orzeczeniu sądu wiążą w sprawie organy, których działanie, bezczynność lub przewlekłe prowadzenie postępowania było przedmiotem zaskarżenia, a także sądy, chyba że przepisy prawa uległy zmianie.

Wykonuję obowiązek, który wynika z tego przepisu, tj.:

- uwzględniam ocenę prawną i wskazania dotyczące postępowania, które wyraził Wojewódzki Sąd Administracyjny i Naczelny Sąd Administracyjny w ww. wyrokach;
- ponownie rozpatruję Pana wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej – stwierdzam, że stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest prawidłowe.

Odstępuję od uzasadnienia prawnego tej oceny.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

Organ interpretacyjny nie jest uprawniony do dokonywania obliczenia podstawy opodatkowania, zobowiązania podatkowego oraz ulg podatkowych. W polskim systemie prawa podatkowego obowiązuje zasada samoobliczenia podatku. Stąd też ta interpretacja nie potwierdza prawidłowości przedstawionych przez Pana obliczeń.

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 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.).

Podstawą prawną dla odstąpienia od uzasadnienia interpretacji jest art. 14c § 1 Ordynacji podatkowej.