

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	495175
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2022-06-27T08:07:35.638
Tytuł (teza):	1. Czy w związku z zaistniałą sytuacją jest Pan zobligowany do zapłaty podatku? 2. Czy jeżeli nie jest Pan prawnym właścicielem nieruchomości w M., to może rozliczyć poniesione wydatki i skorzystać z prawa do zwolnienia z podatku?
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2022-06-17T13:22:09.269
Sygnatura:	0114-KDIP3-2.4011.398.2022.2.AC
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • majątek-podział majątku • nieruchomości-sprzedaż nieruchomości • nieruchomości-właściciel nieruchomości • spłata • zwolnienie
Przepis:	• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 1-art. 2-ust. 1-pkt 5 • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131
Zagadnienie:	• Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 1-Podmiot i przedmiot opodatkowania • Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.
Załączniki:	brak

Treść:

Interpretacja indywidualna – stanowisko nieprawidłowe

Szanowny Panie,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

5 kwietnia 2022 r. wpłynął Pana wniosek z 1 kwietnia 2022 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy skutków podatkowych sprzedaży lokalu mieszkalnego i otrzymanej spłaty w wyniku podziału majątku wspólnego małżonków. Uzupełnił go Pan – w odpowiedzi na wezwanie – pismem z 3 czerwca 2022 r. (data wpływu 6 czerwca 2022 r.). Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

Sprawa dotyczy kwestii rozliczenia PIT-39 oraz możliwości odliczenia poniesionych wydatków ze sprzedaży mieszkania i skorzystania z prawa do zwolnienia z podatku.

Dnia 17 lutego 2014 r. na podstawie Aktu Notarialnego Rep. A Nr (...) zostało zakupione mieszkanie w K. przy (...) w kwocie 391.377 zł w udziałach: 46/100 środki pochodzące z kredytu A. i M. P. (Pan wraz z żoną) oraz 54/100 środki własne R. i J. W. Następnie w dniu 3 września 2014 r. doszło do podpisania umowy darowizny Rep. A Nr (...) i przepisania części 54/100 należącej do J. i R.W. na A. i M. P. Na podstawie Aktu Notarialnego z dnia 23 kwietnia 2018 r. Rep. A Nr (...) nastąpiła sprzedaż mieszkania przy ulicy (...) w kwocie 453.000 zł, gdzie część z tej kwoty w wysokości 167.000,29 zł poszła na spłatę kredytu, którym było obciążone mieszkanie, natomiast reszta pieniędzy w kwocie 277.991,71 zł została przekazana na zakup nowego domu. Przed podpisaniem umowy sprzedaży z dnia 23 kwietnia 2018 r. na podstawie aktu notarialnego, o którym mowa powyżej, wraz z Pana ówczesną żoną A. podpisał Pan w dniu 24 listopada 2017 r. umowę przedwstępną – Akt Notarialny Rep. A Nr (...) na zakup nieruchomości - domu w M. Kwota zakupu domu w M. wyniosła 425.000 zł, gdzie część pochodziła z udzielonego kredytu, a pozostała kwota została pokryta ze środków pochodzących ze sprzedaży mieszkania na (...). W 2019 r. w związku z podjęciem decyzji o rozwodzie z A. P. zostały sporządzone dwa Akty Notarialne. Pierwszy Akt Notarialny Rep. A Nr (...) to umowa zmieniająca umowę deweloperską, której przedmiotem było zrzeczenie się praw do zakupionego domu na A. P. Drugi Akt Notarialny Rep. A Nr (...) dotyczący podziału majątku wspólnego.

Do kwietnia 2019 r., do momentu podpisania powyższych aktów notarialnych, we wszystkich kosztach związanych z budową jak i wykończeniem domu w M. partycypował Pan w kosztach wspólnie z byłą żoną, wydając m.in. środki ze sprzedaży mieszkania na (...). W związku z prowadzeniem czynności rozwodowych oraz podpisanymi Aktami Notarialnymi w kwietniu 2019 r. nie widnieje Pan na umowie przeniesienia własności lokalu. Jedynym właścicielem domu w M. jest A. P.

Uzupełnienie stanu faktycznego

Przedmiotem Pana zapytania, są wydatki na dom.

Zakupił Pan z ówczesną żoną udział w wysokości 46/100 w lokalu mieszkalnym stanowiącym odrębną własność. W momencie zakupu mieszkania na (...) posiadał Pan z ówczesną żoną wspólność majątkową małżeńską, co wynika m.in. z treści Aktu Notarialnego Rep. A nr (...) z dnia 17 lutego 2014 r. sporządzonego przez Notariusza P. T. w Kancelarii Notarialnej z/s w K., który dotyczył sporządzenia „Aktu ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy przeniesienia własności lokalu w wykonaniu umowy deweloperskiej” położonego w K. ul. (...) 1/2. Jak wynika z ww. aktu notarialnego nabywający, tj. A. P. i M. P. oświadczyli, że pozostają ze sobą w związku małżeńskim w ustroju wspólności ustawowej małżeńskiej i umów majątkowych małżeńskich nie zawierali.

W mieszkaniu na (...) realizował Pan własne cele mieszkaniowe, dziecka i ówczesnej żony. Zamieszkiwał Pan w nim w okresie od 2014 roku do dnia 23 kwietnia 2018 roku, tj. do dnia sprzedaży.

Darowizna udziałów w nieruchomości na (...) z 3 września 2014 r. była przekazana do majątku osobistego żony Aktem Notarialnym z dnia 3 września 2014 r. Rep. A nr (...) zgodnie z § 4 pkt 1 cyt. „R. W. i J. W. (małżonkowie) darują swojej córce A. P. na jej majątek osobisty — cały przysługujący im udział wynoszący 54/100 części we współwłasności nieruchomości stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny oznaczony numerem 13, budynku nr 1 przy ul. (...) w K. szczegółowo opisany w § 1 niniejszego aktu notarialnego, a A. P. darowiznę tę przyjmuje na swój majątek osobisty.”

Następnie zgodnie z § 4 pkt 3 ww. aktu notarialnego cyt. „A. P. oświadcza, że daruje swojemu małżonkowi M. P. udział wynoszący 54/100 części we współwłasności nieruchomości stanowiącej samodzielny lokal mieszkalny oznaczony numerem 2, budynku nr 1 przy ul. (...) w K. szczegółowo opisany w § 1 niniejszego aktu notarialnego, nabyty na podstawie umowy darowizny, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, postanawiając, że powyższy udział w lokalu stanowić będzie majątek A. P. i M. P. (małżonków) objęty ich wspólnością ustawową majątkową małżeńską ...” Tym samym całość prawa własności do ww. lokalu mieszkalnego stało się Pana współwłasnością na zasadach prawa wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Kredyt zaciągnięty na zakup ww. lokalu mieszkalnego na (...) został zaciągnięty przez Pana wspólnie z ówczesną żoną.

Kredyt został udzielony 2 sierpnia 2013 r. przez Bank (...) - Umowa na kredyt hipoteczny nr (...) na kwotę 181.800,00 zł. Spłaty kredytu dokonano 27 kwietnia 2018 roku w całości należności, tj. w wys. 167.008,00 zł.

Umowa deweloperska dotyczyła wybudowania budynku mieszkalnego określonego przez Pana jako „dom”. „Zrzeczenie” się przez Pana praw do zakupionego „domu”, nastąpiło poprzez spisanie Aktem Notarialnym Rep. A Nr (...) z dnia 18 kwietnia 2019 r. umowy o podział majątku wspólnego, w której to umowie wszelkie Pana prawa do współwłasności „domu” w M., zostały przepisane (przekazane) w całości na rzecz ówczesnej żony A. P. Jak wynika z ww. aktu notarialnego pkt V Pan i Pana żona oświadczyliście, że w związku z ustanowieniem w Państwa związku małżeńskim ustroju rozdzielności majątkowej małżeńskiej dokonali Państwo podziału majątku wspólnego m.in. w ten sposób, że całą przysługującą Państwu „Wierzytelność”, tj. wszystkie przysługujące prawa i obowiązki kupujących wynikające z zawarcia umowy, w tym roszczenie o zawarcie umowy przenoszącej własność oraz umowy przyrzeczonej sprzedaży nabyła w całości A. P., na co wyraziliście Państwo zgodę. Umowa o podział majątku wspólnego ma charakter ostateczny oraz wszelkie korzyści i ciężary związane z prawami i obowiązkami wynikającymi z niniejszej umowy przechodzą na A. P. Wartość przedmiotu niniejszej umowy co do wierzytelności określono na kwotę 210.000,00 zł.

Zgodnie z pkt VII.I. Aktu Notarialnego Rep. A nr (...) z dnia 18 kwietnia 2019 r. o podział majątku wspólnego, tytułem zawarcia niniejszej umowy dochodzi do spłaty ze strony A. P. na rzecz M. P. w kwocie 55.000,00 zł. Ww. „Spłatę” otrzymał Pan w ustalonym terminie, tj. do dnia 25 kwietnia 2019 r. w całości.

Ustrój rozdzielności majątkowej nastąpił zgodnie ze spisaniem Aktem Notarialnym Rep. A nr (...) w dniu 14 marca 2019 roku. Ustrój rozdzielności majątkowej nie nastąpił z datą wsteczną i liczy się od dnia 14 marca 2019 roku.

Po sprzedaży lokalu mieszkalnego przy (...) w K., uzyskane środki ze sprzedaży zostały przeznaczone na:

- spłatę w całości zaciągniętego kredytu hipotecznego w wysokości 167.008,00 zł z należnymi odsetkami w wysokości 87,91 zł;

- na wpłatę zaliczki w wysokości 5.000,00 zł, pierwszej transzy w wysokości 101.250,00 zł, drugiej transzy w wysokości 106.250,00 zł na zakup domu w M.;
- pozostałe środki przeznaczono na wykończenie ww. domu.

Kwotę „Spłaty” otrzymaną w wyniku dokonania podziału majątku wspólnego w wysokości 55.000,00 zł przeznaczył Pan na zakup do majątku osobistego z przeznaczeniem na własne cele mieszkaniowe udziału 1/2 części domu położonego w miejscowości R. przy ul. (...), na podstawie Aktu Notarialnego Rep. A (...) z dnia 1 września 2020 r.

W związku z powyższym zadano następujące pytanie

1. Czy w związku z zaistniałą sytuacją jest Pan zobligowany do zapłaty podatku?
2. Czy jeżeli nie jest Pan prawnym właścicielem nieruchomości w M., to może rozliczyć poniesione wydatki i skorzystać z prawa do zwolnienia z podatku?

Pana stanowisko w sprawie

Wydanie przez KIS interpretacji indywidualnej jest Panu niezbędne celem przedłożenia w Urzędzie Skarbowym w M., gdzie toczy się postępowanie sprawdzające dotyczące przedmiotowej sprawy.

Po przedstawieniu w Urzędzie Skarbowym w M. wszystkich niezbędnych dokumentów, tj. Aktów Notarialnych, faktur dotyczących wykończenia zakupionego domu w M., Urząd Skarbowy po przeanalizowaniu Pana sprawy stwierdził, że nie może Pan rozliczyć kosztów zakupu domu w M., a co za tym idzie musi Pan zapłacić podatek w wysokości 19% od kwoty nie wydatkowanej przed upływem 5 lat, kiedy to nieruchomość na (...) została sprzedana. Urząd Skarbowy w M. stwierdził, że jeżeli nie stał się Pan prawnym właścicielem /współwłaścicielem zakupionego domu w M. nie może Pan rozliczyć się z poniesionych kosztów i skorzystać z przysługującego zwolnienia podatkowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 131 u.p.d.o.f., z czym w żaden sposób nie może się Pan zgodzić, gdyż uzyskany dochód ze sprzedaży lokalu mieszkalnego w K. przy (...) w określonym w ustawie terminie 3 lat został w całości przeznaczony na cele mieszkaniowe, tj. zakup domu w M.

W uchwale 7 Sędziów NSA z dnia 17 lutego 2020 r., sygn. Akt II FPS 4/19 uznano cyt.: „że kwota zadatku (zaliczki) otrzymana przy zawarciu przedwstępnej umowy odpłatnego zbycia nieruchomości wydatkowana na cele mieszkaniowe określone w art. 21 ust. 25 u.p.d.o.f., korzysta ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt. 131 ustawy, jeżeli następnie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej przenoszącej własność nieruchomości, a kwota zadatku została zaliczona na poczet ceny jej odpłatnego zbycia”, co miało miejsce w przedmiotowej sprawie.

Ponadto cyt. „zdaniem sądu, zdecydowanego podkreślenia nadto wymaga, że art. 21 ust. 1 pkt. 131 u.p.d.o.f. w żaden sposób nie uzależnia prawa do skorzystania ze zwolnienia podatkowego od dokonania definitywnego zakupu. Wystarczy, by wydatek został poniesiony nie później niż w okresie dwóch lat (obecnie trzech lat) od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 30e u.p.d.o.f., a jego celem winny być zdarzenia określone w art. 21 ust. 25 u.p.d.o.f. Organ niesłusznie zatem utożsamiał cel wydatku z jego skutkiem gdy tymczasem ustawa wymaga wyłącznie celowości działania podatnika”.

Dlatego też mając powyższe na względzie jest Pan zdania, że zgodnie z art. 21 ust. 25 u.p.d.o.f. przysługuje Panu zwolnienie od uzyskanego dochodu po sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w K. przy (...), który został przeznaczony w całości na zakup domu w M.

Mając jednak na względzie fakt, że w wyniku podziału majątku wspólnego otrzymał Pan od ówczesnej żony spłatę w wysokości 55.000,00 zł, tylko ta kwota podlega ewentualnemu rozliczeniu. Jednakże jak wcześniej wyjaśniono uzyskane ww. środki finansowe również zostały przeznaczone na własne cele mieszkaniowe, tj. zakup udziału w wysokości 1/2 części domu położonego w miejscowości R. przy ul. (...), do majątku osobistego, na

podstawie Aktu Notarialnego Rep. A (...) z dnia 1 września 2020 r., gdzie obecnie Pan mieszka.

Dokonanie wszystkich ww. czynności zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób fizycznych wiąże skutek prawny w postaci zwolnienia określonego przychodu od podatku dochodowego od osób fizycznych z terminem wydatkowania tych środków pieniężnych.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku w sprawie skutków podatkowych sprzedaży lokalu mieszkalnego i otrzymanej spłaty w wyniku podziału majątku wspólnego małżonków jest nieprawidłowe.

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 od osób fizycznych podlegają wszelkiego rodzaju dochody, z wyjątkiem dochodów wymienionych w art. 21, 52, 52a, 52c oraz dochodów, od których na podstawie przepisów Ordynacji podatkowej zaniechano poboru podatku.

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

Tym samym, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości nastąpiło po upływie 5 lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie – nie jest źródłem przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy, a tym samym przychód uzyskany ze sprzedaży nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

W związku z powyższym w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości, decydujące znaczenie w kwestii opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych ma data nabycia tej nieruchomości i forma prawna jej nabycia.

Przedstawił Pan informacje, z których wynika, że:

- 1) był Pan współwłaścicielem lokalu mieszkalnego w 46/100 części od daty nabycia (zakupu) do wspólności majątkowej małżeńskiej 17 lutego 2014 r., oraz współwłaścicielem w 54/100 części od 3 września 2014 r. w drodze darowizny od żony;
- 2) sprzedał Pan wraz z żoną ww. lokal mieszkalny 23 kwietnia 2018 r.;

- 3) podpisał Pan z żoną 24 listopada 2017 r. umowę przedwstępną na zakup domu od dewelopera;
 - 4) od 14 kwietnia 2019 r. w Pana małżeństwie panował ustrój rozdzielności majątkowej;
 - 5) 18 kwietnia 2019 r. w wyniku zawarcia umowy o podział majątku wspólnego „zrzekł się” Pan praw do zakupionego domu;
 - 6) 25 kwietnia 2019 r. otrzymał Pan spłatę w wyniku podpisania umowy o podział majątku wspólnego;
 - 7) 8 maja 2019 r. nastąpiło przeniesienie własności domu – tylko na Pana byłą żonę, jedyną właścicielkę domu;
 - 8) środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego zostały przeznaczone na:
 - spłatę w całości zaciągniętego kredytu hipotecznego na lokal mieszkalny;
 - na wpłatę zaliczki w wysokości 5.000,00 zł, pierwszej transzy w wysokości 101.250,00 zł, drugiej transzy w wysokości 106.250,00 zł na zakup domu;
 - pozostałe środki przeznaczono na wykończenie ww. domu.
 - 9) umowę przeniesienia własności do domu w M. podpisała wyłącznie Pana była żona.
- Pana wątpliwości dotyczą skutków podatkowych sprzedaży lokalu mieszkalnego i otrzymanej spłaty w wyniku podziału majątku wspólnego małżonków.

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

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

Jak wynika z art. 888 § 1 Kodeksu cywilnego:

Przez umowę darowizny darczyńca zobowiązuje się do bezpłatnego świadczenia na rzecz obdarowanego kosztem swego majątku.

Na gruncie analizowanej sprawy mamy do czynienia z dwoma etapami (datami) nabycia przez Pana ww. nieruchomości, tj. zakup lokalu mieszkalnego do majątku wspólnego małżonków w 46/100 części 17 lutego 2014 r. oraz w 56/100 części 3 września 2014 r. w darowiźnie od żony.

Mając na uwadze treść art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy podatkowej, wskazać należy, że odpłatne zbycie w 2018 r. nieruchomości nabytej w 2014 r. stanowi źródło przychodu podlegające opodatkowaniu i zastosowanie znajdą przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w brzmieniu obowiązującym do 31 stycznia 2018 r.

Z art. 30e ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że:

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.

Natomiast jak stanowi ust. 2 ww. przepisu:

Podstawą obliczenia podatku, jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw określonym zgodnie z art. 19, a kosztami ustalonymi zgodnie z art. 22 ust. 6c i 6d, powiększoną o sumę odpisów amortyzacyjnych, o których mowa w art. 22h ust. 1 pkt 1, dokonanych od zbywanych nieruchomości lub praw.

Na podstawie z art. 19 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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 lub organ kontroli skarbowej w wysokości wartości rynkowej. Przepis art. 14 ust. 1 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.

Według art. 19 ust. 3 cytowanej ustawy:

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

Pojęcie kosztów odpłatnego zbycia nie zostało przez ustawodawcę zdefiniowane w ustawie, należy zatem stosować językowe rozumienie tego wyrażenia, zgodnie z którym za koszty odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uważa się wszystkie wydatki poniesione przez zbywającego, które są konieczne, aby odpłatne zbycie mogło dojść do skutku (wszystkie niezbędne wydatki bezpośrednio związane z tą czynnością). Pomiędzy tymi wydatkami a dokonaniem odpłatnym zbyciem musi istnieć związek przyczynowo – skutkowy.

W odniesieniu do 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.

Następnie art. 22 ust. 6d ww. ustawy stanowi:

Za koszty uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), nabytych w drodze spadku, darowizny lub inny nieodpłatny sposób, uważa się udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania oraz kwotę zapłaconego podatku od spadku i darowizn w takiej części, w jakiej wartość zbywanej rzeczy lub prawa przyjęta do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn odpowiada łącznej wartości rzeczy i praw majątkowych przyjętej do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn.

Natomiast art. 22 ust. 6e ww. ustawy wskazuje, że:

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.

Opodatkowaniu podlega dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości (art. 19 ww. ustawy) oraz kosztami uzyskania tego przychodu (art. 22 ust. 6c i 6d ustawy).

Art. 30e ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że:

Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 3 (PIT-39), 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.

Należny podatek, wynikający z tego zeznania jest płatny w terminie do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym (art. 45 ust. 4 pkt 4 w zw. z art. 45 ust. 1b ww. ustawy).

Zgodnie z art. 30e ust. 5 ww. ustawy:

Dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) nie łączy się z dochodami (przychodami) z innych źródeł.

Natomiast, zgodnie z art. 30e ust. 7 cytowanej ustawy:

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, o którym mowa w art. 45 ust. 4 pkt 4, do dnia zapłaty podatku włącznie.

Jednakże 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 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.

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

Cele mieszkaniowe, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uprawnia do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, wymienione zostały w art. 21 ust. 25 cytowanej ustawy.

W myśl art. 21 ust. 25 pkt 1 ww. ustawy:

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.

Na mocy 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.

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 (udziału w 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.

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 i określonych praw majątkowych w terminie nie później niż w okresie dwóch lat od końca roku podatkowego, w którym została ona dokonana, na wskazane w art. 21 ust. 25 ww. ustawy cele mieszkaniowe. Zawarte w tym przepisie wyliczenie tzw. wydatków mieszkaniowych, których realizacja uprawnia do zastosowania ww. zwolnienia ma charakter enumeratywny (wyczerpujący).

Podstawową 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 lokalu mieszkalnego na wskazane w ustawie „własne cele mieszkaniowe”.

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z 23 grudnia 2020 r. w sprawie przedłużenia terminu na wydatkowanie na własne cele mieszkaniowe przychodu uzyskanego w 2018 r. z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa majątkowego, ww. ustawowy dwuletni termin na wydatkowanie przychodu uzyskanego w 2018 r. z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa majątkowego na własne cele mieszkaniowe został przedłużony do 31 grudnia 2021 r.

Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 i dopisując ten przymiotnik, przesądził, że celem nadrzędnym jest możliwość uwzględnienia przy obliczaniu dochodu zwolnionego z opodatkowania tylko takich wydatków, które poniesione zostały na zaspokojenie „własnych” potrzeb mieszkaniowych. Tak więc 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.

Przy zwolnieniu uwzględnić można tylko takie wydatki, które poniesione zostaną na „własne cele mieszkaniowe”. Przy czym „własne cele mieszkaniowe” należy rozumieć

jednoznacznie zgodnie z wykładnią literalną. Podkreślenia wymaga bowiem, że ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wypływa daleko idąca konsekwencja zawarta w stwierdzeniu „własne cele mieszkaniowe”. U podstaw omawianego zwolnienia leży bowiem założenie, że nie powinny być opodatkowane środki wydane na realizację własnego celu mieszkaniowego zbywającego. Powyższy warunek wynika wprost z brzmienia przepisu normującego zwolnienie. Warunkiem zwolnienia podatkowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jest wykazanie przez podatnika, że wydatek poniesiony został na zrealizowanie jego własnych celów mieszkaniowych. Wydatkowanie przychodu na własne cele mieszkaniowe oznacza, według stanowiska prezentowanego w orzecznictwie i doktrynie, że celem podatnika jest realizacja potrzeby zapewnienia sobie tzw. „dachu nad głową”. 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.

Dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy istotna będzie kwestia ustalenia, czy kwota uzyskana ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nabytego w drodze umowy sprzedaży i darowizny może podlegać zwolnieniu z opodatkowania, jeśli przeznaczona została na wpłaty związane z umową deweloperską na zakup domu, a umowę przeniesienia własności do domu podpisała wyłącznie Pana była żona. Pan nigdy nie stał się prawnym właścicielem ww. domu. Nie realizował Pan w tym domu własnych celów mieszkaniowych.

Z interpretacji ogólnej MF z 2 września 2021 r. DD2.8202.1.2021, która potwierdza ukształtowane orzecznictwo wynika, że „(...) Prawo do zwolnienia nie jest warunkowane obowiązkiem definitywnego nabycia własności nieruchomości w terminie określonym w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy PIT, w brzmieniu obowiązującym do 31 grudnia 2018 r.”

Z zacytowanego fragmentu interpretacji ogólnej wynika, że do definitywnego nabycia nieruchomości może dojść w terminie późniejszym niż w terminie określonym w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy PIT, jednakże w Pana przypadku do nabycia nieruchomości, na którą poniesione zostały wydatki w ogóle nie dojdzie, nie zrealizuje Pan w tej nieruchomości własnych potrzeb mieszkaniowych, a wpłacone środki pieniężne zostaną Panu zwrócone.

Zatem wydatki uprawniające do zastosowania zwolnienia powinny być poniesione w stosunku do domu, którego własność powinien Pan nabyć.

W sytuacji przedstawionej we wniosku samo wydatkowanie środków uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości (lokalu mieszkalnego) na poczet zakupu domu bez zaistnienia faktu przeniesienia jego własności na Pana – wbrew Pana twierdzeniu – nie przesądza o prawie do zwolnienia podatkowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Sprzedaż przez Pana w 2018 r. lokalu mieszkalnego powoduje powstanie przychodu podlegającego opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, stosownie do art. 30e ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Wydatki poniesione na zakup domu nie uprawniają Pana do skorzystania ze zwolnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy.

W odniesieniu do spłaty otrzymanej przez Pana od byłej żony w wyniku podziału majątku wspólnego należy wskazać, co następuje.

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

Stosownie do art. 31 § 1 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego:

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.

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.

Zgodnie bowiem z treścią z art. 35 ww. Kodeksu:

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

Dopiero z chwilą ustania małżeństwa wspólność ta ulega przekształceniu. Z chwilą ustania wspólności ustawowej małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym stanowiącym ich dorobek.

Stosownie do art. 43 § 1 ww. Kodeksu:

Oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym.

Następnie małżonkowie mogą zdecydować o sposobie podziału majątku wspólnego.

Zniesienie wspólności ustawowej kreuje prawo małżonków do majątku wspólnego na zasadzie współwłasności w częściach ułamkowych, które z reguły jest stanem przejściowym i prowadzi do podziału majątku.

Zgodnie natomiast z art. 1037 ustawy Kodeks cywilny w związku z art. 46 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, podział majątku wspólnego może nastąpić bądź na mocy umowy między małżonkami, bądź na mocy orzeczenia sądu na żądanie któregośkolwiek z małżonków.

W myśl art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych przepisów ustawy:

Nie stosuje się do przychodów z tytułu podziału wspólnego majątku małżonków w wyniku ustania lub ograniczenia małżeńskiej wspólności majątkowej oraz przychodów z tytułu wyrównania dorobków po ustaniu rozdzielności majątkowej małżonków lub śmierci jednego z nich.

Z literalnego brzmienia powołanego przepisu wynika, że wyłączeniu spod działania przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych podlegają przychody z tytułu podziału wspólnego majątku małżonków w wyniku ustania małżeńskiej wspólności majątkowej. Przychodem z podziału majątku wspólnego jest wartość otrzymanego przez każdego z małżonków majątku, a także wartość spłat (dopłat) otrzymywanych z tytułu podziału majątku. Wartość majątku oraz wartość spłat uzyskanych z tego tytułu przez małżonków nie podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym.

Zatem nie będzie ciążył na Panu obowiązek podatkowy w związku z otrzymaniem przez Pana spłaty w związku z podziałem majątku wspólnego, gdyż na mocy powołanego powyżej art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Skoro przychody uzyskane w wyniku tej czynności nie podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, to nie ma zastosowanie zwolnienie przedmiotowe, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

W niniejszej sprawie Organ nie odniósł się do kwestii spłaty kredytu zaciągniętego na sprzedany lokal mieszkalny jako realizacja celów mieszkaniowych, ponieważ zagadnienie to nie było przedmiotem Pana zapytania.

W odniesieniu do przywołanych przez Pana wyroków sądów administracyjnych wskazujemy, że jakkolwiek wyroki sądów kształtują pewną linię wykładni obowiązującego prawa, jednak dotyczą wyłącznie konkretnych spraw, w danym stanie faktycznym. Rozstrzygnięcia te zapadły w indywidualnych sprawach i w świetle art. 87 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej nie są źródłem powszechnie obowiązującego prawa i tym samym nie mogą być wiążące dla organu wydającego przedmiotową interpretację.

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

- Funkcję ochronną interpretacji indywidualnych określają przepisy art. 14k-14n ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2021 r. poz. 1540 ze zm.). Aby interpretacja mogła pełnić funkcję ochronną: Pana sytuacja musi być zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego i musi się Pan zastosować do interpretacji.
- Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej:

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

 - 1) z zastosowaniem art. 119a;
 - 2) w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;
 - 3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.
- Zgodnie z art. 14na § 2 Ordynacji podatkowej:

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

Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację

Ma 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 202 r. poz. 329 ze zm.; 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.).