

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 496172

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2022-06-28T08:42:44.404

Tytuł (teza):

Czy zakup udziałów w mieszkaniu żony z pieniędzy, które Wnioskodawca uzyskał ze sprzedaży działki uprawnia do zwolnienia z podatku dochodowego w myśl art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2022-06-27T12:35:04.552

Sygnatura: 0115-KDIT1.4011.222.2022.1.JG

Słowa kluczowe:

- nieruchomości-sprzedaż nieruchomości
- ulga-ulga mieszkaniowa
- 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

– stanowisko prawidłowe

Szanowny Panie,

stwierdzam, że Pana stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanego stanu faktycznego jest prawidłowe.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

26 marca 2022 r. wpłynął Pana wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy zwolnienia przedmiotowego. Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

W dniu 6 listopada 1996 r. Wnioskodawca nabył wraz z rodzicami niezabudowaną działkę gruntu nr 1 o powierzchni 1043 m² położoną we wsi R. (obecnie część miasta A.) przy ul. R. za cenę 7 550 zł. Udział Wnioskodawcy w nabywanej nieruchomości wynosił 1/2. Rodzice Wnioskodawcy zmarli, 11 stycznia 2004 r. ojciec Wnioskodawcy, a 1 lutego 2012 r. matka Wnioskodawcy. W następstwie dziedziczenia ustawowego Wnioskodawca nabył prawo do połowy spadku po nich. Druga połowa przypadła bratu Wnioskodawcy. Udział Wnioskodawcy w działce nr 1 z chwilą śmierci matki wzrósł zatem do 3/4.

W skład masy spadkowej łącznie z działką nr 1 wchodziło pięć nieruchomości. Ponieważ dysponowanie nieruchomościami na zasadach współwłasności okazało się nieefektywne, w dniu 15 lipca 2015 r. Wnioskodawca zawarł z bratem notarialną umowę o dział spadku. Umowę udało zawrzeć się w taki sposób, aby bezgotówkowo wymieniając się wyłącznie udziałami, znieść współwłasność. Tym sposobem od dnia 15 lipca 2015 r. Wnioskodawca stał się wyłącznym właścicielem działki nr 1. Dnia 6 marca 2020 r. Wnioskodawca sprzedał działkę 1 państwu J. i A. S. za cenę 185.000 zł.

Składając deklarację podatkową za rok 2020 Wnioskodawca konsultował się w swoim Urzędzie Skarbowym w A. odnośnie ewentualnego powstania z tytułu tej sprzedaży obowiązku podatkowego. W opinii miejscowych urzędników skarbowych, pomimo że umowa działu spadku miała charakter bezgotówkowy to w zakresie 1/4 uzyskanych od brata 15 lipca 2015 r. udziałów powstaje obowiązek podatkowy, gdyż do dnia sprzedaży 6 marca 2020 r. nie upłynęło od tego momentu pełne pięć lat. Wnioskodawca złożył w związku z tym zeznanie PIT-39, w którym zadeklarował, że kwotę 46 250 zł odpowiadającą temu udziałowi przeznaczy na cele mieszkaniowe.

W dniu 21 sierpnia 2021 r. Wnioskodawca zawarł związek małżeński. Przed zawarciem małżeństwa żona posiadała już własne mieszkanie. Od dnia ślubu łączy Wnioskodawcę z żoną małżeńska wspólność majątkowa ustawowa. Małżonkowie nigdy nie zawierali żadnych umów, które inaczej regulowałyby ich stosunki majątkowe. Wnioskodawca z żoną planują dalsze wspólne zamieszkiwanie w mieszkaniu żony.

Pytanie

Czy zakup udziałów w mieszkaniu żony z pieniędzy, które Wnioskodawca uzyskał ze sprzedaży działki nr 1 uprawni go do zwolnienia z podatku dochodowego w myśl art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

Pana stanowisko w sprawie

Pana zdaniem, zarówno mieszkanie Pana żony, jak i pieniądze, które Pan uzyskał ze sprzedaży działki 1 stanowią składowe odrębnych majątków osobistych, gdyż ukształtowały się przed dniem zawarcia związku małżeńskiego i powstania ustawowej wspólności majątkowej. Tym samym żona Wnioskodawcy może dowolnie i samodzielnie dysponować własnością swojego mieszkania, podobnie jak Wnioskodawca środkami finansowymi ze sprzedaży działki 1.

Wnioskodawca nie znajduje żadnych formalnych przeszkód, aby jego żona nie mogła zbyć na jego rzecz części swojej własności. Z punktu widzenia prawa do uzyskania zwolnienia z podatku dochodowego wydatek, który Wnioskodawca poniesie na zakup udziałów w mieszkaniu swojej żony wydaje się być dokładnie takim samym wydatkiem jak w przypadku zakupu na wolnym rynku mieszkania od dowolnej osoby trzeciej. Istotny jest jedynie cel wydatkowania środków, a ponieważ jest nim zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych Wnioskodawcy to uprawnia Wnioskodawcę do uzyskania zwolnienia od podatku dochodowego z tytułu sprzedaży działki nr 2.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Na podstawie 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, 52c oraz dochodów, od których na podstawie przepisów Ordynacji podatkowej zaniechano poboru podatku.

Zgodnie z treścią art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ww. ustawy, jednym ze źródeł przychodów jest odpłatne zbycie:

- a) nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości,
 - b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
 - c) prawa wieczystego użytkowania gruntów,
- jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie.

Jednak w myśl art. 21 ust. 1 pkt 131 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 poczynwszy 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.

Zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 1 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 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.

Podstawową okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy w stosunku do dochodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości jest fakt wydatkowania środków (począwszy od dnia sprzedaży i nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż) wyłącznie na enumeratywnie wskazane w ustawie cele mieszkaniowe. Zawarty w art. 21 ust. 25 ustawy katalog wydatków uprawniających do zwolnienia ma charakter zamknięty i w związku z tym tylko wydatkowanie środków na realizację celów w nim wskazanych pozwala na skorzystanie ze zwolnienia z opodatkowania.

Z istoty zwolnienia, o którym stanowi przywołany powyżej przepis 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 legło bowiem założenie, że nie powinny być opodatkowane środki wydane na realizację własnego celu mieszkaniowego zbywającego. Przy czym „własne cele mieszkaniowe” w takim przypadku należy rozumieć jednoznacznie zgodnie z wykładnią literalną. Realizacja własnych celów mieszkaniowych powinna polegać na tym, że w przypadku nabycia nieruchomości to w niej podatnik faktycznie powinien takie cele realizować, a więc mieszkać.

W orzecznictwie przyjmuje się, że cel mieszkaniowy wiąże się z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych, przy czym chodzi tu o potrzeby mieszkaniowe w sensie obiektywnym, a zatem potrzeby przeciętnego podatnika, który o ulgę się ubiega. Zawsze bowiem centrum życiowe koncentruje się w konkretnym budynku mieszkalnym i ten właśnie budynek służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. Jest to cel nadrzędny, przez pryzmat którego należy interpretować ww. przepis. Intencją ustawodawcy tworzącego to zwolnienie było zachęcenie podatników do nabywania w miejsce zbywanych nieruchomości czy praw majątkowych innych nieruchomości lub praw majątkowych przeznaczonych do zaspokajania ich indywidualnych potrzeb mieszkaniowych. Świadczy o tym poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne”.

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.

Wnioskodawca powziął wątpliwość, czy środki uzyskane ze zbycia nieruchomości przeznaczone na nabycie udziału w mieszkaniu, które należy obecnie do małżonki Wnioskodawcy będą mogły zostać uznane za wydatkowanie na cele mieszkaniowe.

Celem wyjaśnienia powyższej wątpliwości należy odnieść się do regulacji ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej zawartej w przepisach ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 2020 r. poz. 1359).

Zgodnie z art. 31 § 1 ustawy 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).

Jak wynika z art. 33 pkt 1 i 2 Kodeksu:

Do majątku osobistego każdego z małżonków należą przedmioty majątkowe nabyte przed powstaniem wspólności ustawowej oraz nabyte przez dziedziczenie, zapis lub darowiznę, chyba że spadkodawca lub darczyńca inaczej postanowił.

Należy podkreślić, że przedmioty, o których mowa art. 33 Kodeksu, tj. należące do majątku osobistego danego małżonka, pomimo istnienia wspólnoty majątkowej między małżonkami nie stanowią ich majątku wspólnego. Przedmioty takie stanowią majątek odrębny danego małżonka. Innymi słowy sam fakt, że między małżonkami istnieje wspólność ustawowa nie czyni małżonków współwłaścicielami majątku osobistego jednego z nich.

Zgodnie z przepisami prawa rodzinnego o zaliczeniu przedmiotów majątkowych do wspólnego czy też odrębnego majątku decyduje przede wszystkim moment oraz sposób ich nabycia. Nieruchomości nabyte przed powstaniem wspólności ustawowej czy też w drodze darowizny zgodnie z art. 33 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego stanowią wyłączną własność małżonka, którą może on swobodnie rozporządzać bez zgody drugiego z nich.

Zatem jeżeli Wnioskodawca przeznaczy przychód ze sprzedaży nieruchomości – w ciągu trzech lat liczonych od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło zbycie – na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych realizowanych poprzez zakup od żony z jej majątku odrębnego udziału w mieszkaniu oraz zamieszkiwanie w tym mieszkaniu, będzie miał możliwość skorzystania ze zwolnienia od podatku dochodowego w myśl art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, który Pan przedstawił i stanu prawnego, który obowiązywał w dniu 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. 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.).