

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	496647
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2022-06-29T09:07:32.426
Tytuł (teza):	Możliwość skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego - wydatkowanie przychodu z planowanego odpłatnego zbycia udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego, na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup mieszkania oraz odsetek od tego kredytu.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2022-06-27T12:28:42.163
Sygnatura:	0113-KDIPT2-2.4011.432.2022.1.KR
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • kredyt-spłata kredytu • lokal-lokal mieszkalny • nabycie • nieruchomości-sprzedaż nieruchomości • spadek
Przepis:	• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 10-ust. 1-pkt 8-lit. b • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131 • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 1 • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 2 • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 2-lit. a • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 6-art. 30e-ust. 1 • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 6-art. 30e-ust. 2

- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych- Rozdział 6-art. 30e-ust. 4

Zagadnienie:

- Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych- Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.-Sprzedaż nieruchomości i praw majątkowych.
- Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych- Źródła przychodów.-Specyfika źródeł przychodów.- Odpłatne zbycie nieruchomości, prawa wieczystego użytkowania gruntów i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Załączniki: brak

Treść:

Interpretacja indywidualna – stanowisko prawidłowe

Szanowny Panie,

stwierdzam, że Pana stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanego zdarzenia przyszłego w podatku dochodowym od osób fizycznych jest prawidłowe.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

25 kwietnia 2022 r. wpłynął Pana wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych w zakresie możliwości skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego. Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzenia przyszłego

W dniu 5 lutego 2008 r. na podstawie umowy o kredyt hipoteczny nr ... zawartej z Bankiem ... udzielony został Panu oraz Pani ... kredyt indeksowany do waluty CHF w wysokości 187 153 zł, przeznaczony na zakup gotowego mieszkania na rynku wtórnym (175 000 zł), refinansowanie kosztów poniesionych na cele mieszkaniowe (zaliczka w kwocie 10 000 zł), z wliczonymi w kredyt kosztami jego uzyskania w wysokości 2 153 zł, tj. kredyt na własne cele mieszkaniowe . Akt notarialny zakupu przez Pana i Panią ... przedmiotowej nieruchomości, położonej w ..., sporządzony został w dniu 7 lutego 2008 r. (...). Po remoncie mieszkania i zawarciu przez Pana i Panią ... sakramentalnego związku małżeńskiego w dniu 10 maja 2008 r. zamieszkał Pan wraz z małżonką w ww. mieszkaniu. Nie zawierał Pan dotychczas żadnych umów małżeńskich majątkowych i obowiązuje Pana ustój wspólności majątkowej. W 2019 r. - z uwagi na narodziny do tego czasu trójki dzieci i metraż mieszkania (38 m²) - postanowił Pan wraz z małżonką zakupić dom ponownie za środki z kredytu. W dniu 18 lutego 2019 r. zawarł Pan wraz z małżonką z ... Bankiem ... Umowę o Mieszkaniowy Kredyt Budowlano-Hipoteczny w złotych na zakup domu położonego w ..., tj. kolejny kredyt przeznaczony na własny cel mieszkaniowy. Akt notarialny zakupu domu sporządzony został w dniu 20 lutego 2019 r. (...). Od tego czasu spłaca Pan z małżonką dwa zobowiązania kredytowe - z tytułu kredytu na mieszkanie i z tytułu kredytu na dom. Do zakupionego powyższego domu przeprowadzili się Państwo po remoncie latem 2019 r., a w związku z wysokimi

miesięcznymi obciążeniami kredytowymi i brakiem możliwości rozwiązania sprawy kredytu indeksowanego w CHF (zadłużenie przekraczające wartość nieruchomości) podjęli Państwo decyzję o wynajęciu mieszkania, na które zaciągnięty był przez Państwa kredyt udzielony na podstawie umowy z 5 lutego 2008 r. Wynajem trwa - z krótką przerwą (zmiana najemców) - od września 2019 r. Pierwsza umowa najmu z 12 września 2019 r., najemcy zamieszkali od 10 października 2019 r. Korzystacie Państwo z instytucji najmu okazjonalnego i rozliczacie się z dochodu ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych, spełniając warunki określone przepisami w zakresie instytucji najmu okazjonalnego. W dniu 8 lipca 2021 r. zawarliście z Bankiem kredytującym zakup mieszkania Porozumienie w zakresie przewalutowania zobowiązania indeksowanego do CHF na PLN, przy czym pozostało do spłaty jedynie nieco mniej kapitału niż kwota pierwotnie udzielona Wam jako indeksowana do CHF - stan zadłużenia na dzień zawarcia Porozumienia określono jako 183 532 zł 13 gr. W dniu 5 lutego 2022 r. zmarła Pana mama - ..., a w dniu 11 marca 2022 r. na podstawie Aktu Poświadczenia Dziedziczenia (...) nabył Pan wraz z bratem - ... spadek w udziale 1/2 części. Pana mama była posiadaczem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego Mieszkanie nie posiada księgi wieczystej - prawo Pana mama nabyła w dniu 28 czerwca 2019 r. ze środków własnych pochodzących ze sprzedaży innej nieruchomości (zakupionej w 1993 r.), na podstawie aktu notarialnego W związku z nabyciem spadku stał się Pan, stosownie do udziału spadkowego, posiadaczem 1/2 udziału w przedmiotowym spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego, co potwierdzone zostało przez ... Spółdzielnię Mieszkaniową stosownym pismem i wpisem do właściwej ewidencji członków ... SM.

Z uwagi na sytuację finansową - konieczność spłaty dwóch kredytów, w tym kredytu na mieszkanie ze zmienną stopą procentową (oprocentowanie rośnie w ekspresowym tempie), utrzymanie trójki dzieci, rosnące koszty utrzymania, żywności, energii i prądu - rozważa Pan dokonanie sprzedaży mieszkania odziedziczonego po mamie i spłatę ze środków ze sprzedaży kredytu, który jest kredytem droższym w obsłudze - tj. zaciągniętego na własny cel mieszkaniowy kredytu na mieszkanie Kredyt na dom jest kredytem ze stałą stopą procentową, co chroni Państwa jeszcze jakiś czas przed negatywnymi skutkami inflacji i aktualnej trudnej sytuacji światowej.

Stosownie do przepisów ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (dalej: „Ustawa”) w przypadku sprzedaży nieruchomości, czy też spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie (art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) i b) Ustawy), z dotychczasowych interpretacji, do których można dotrzeć np. w sieci internet wynika, iż w Państwa przypadku, celem określenia upływu powyższego okresu należy odnosić się do daty nabycia prawa przez Pana mamę. W związku z tym okres 5 lat upłynie z końcem dnia 31 grudnia 2024 r. (brak obowiązku zapłaty podatku od 1 stycznia 2025 r.). Od wskazanej reguły istnieją jednak wyjątki, tj. katalog zwolnień przedmiotowych, zgodnie z którym wolne od podatku dochodowego są (art. 21 ust. 1 pkt 131 Ustawy) 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. Stosownie natomiast do art. 21 ust. 25 pkt 2 Ustawy, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się m.in. wydatki poniesione na spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), na cele określone w pkt 1 (tj. 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) w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, z zastrzeżeniem ust. 29 i 30. Zgodnie z art. 21 ust. 25a Ustawy, wydatki, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. a)-c), uznaje się za wydatki poniesione na cele mieszkaniowe, jeżeli przed upływem okresu, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, nastąpiło nabycie własności rzeczy lub praw wymienionych w ust. 25 pkt 1 lit. a)-c), w związku z którymi podatnik ponosił wydatki na nabycie. Nabywając mieszkanie nie korzystał Pan z żadnych innych ulg podatkowych.

Pytanie

Czy w zaistniałych okolicznościach i opisanym powyżej stanie faktycznym, przeznaczenie środków uzyskanych ewentualnie przez Pana ze sprzedaży odziedziczonego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkaniowego (zgodnie z udziałem spadkowym) w całości, w terminie o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, na poczet spłaty zadłużenia z tytułu kredytu (i odsetek od kredytu) udzielonego na podstawie umowy z dnia 5 lutego 2008 r. na własny cel mieszkaniowy (nabycie mieszkania ...), uprawnia Pana do skorzystania z opisanego w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych zwolnienia przedmiotowego z podatku i nie będzie Pan zobowiązany do zapłaty podatku dochodowego od kwoty uzyskanej ze sprzedaży odziedziczonego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dokonanej przed dniem 1 stycznia 2025 r.?

Pana stanowisko w sprawie:

W związku z przepisami art. 21 ust. 1 pkt 131 oraz ust. 25 i 25a ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, w przypadku przeznaczenia w całości środków ze sprzedaży przed dniem 1 stycznia 2025 r. odziedziczonego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na spłatę zadłużenia z tytułu kredytu udzielonego na podstawie umowy zawartej w dniu 5 lutego 2008 r. na zakup mieszkania ..., która to spłata zostanie dokonana w okresie przewidzianym w cytowanych przepisach, jest Pan uprawniony do skorzystania ze zwolnienia z zapłaty podatku dochodowego.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest prawidłowe.

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, z późn. 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 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Źródłem przychodów jest odpłatne zbycie, z zastrzeżeniem ust. 2:
a) nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości,

- b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- c) prawa wieczystego użytkowania gruntów,
- 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.

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

Stosownie zaś do art. 10 ust. 5 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

W przypadku odpłatnego zbycia, nabytych w drodze spadku, nieruchomości lub praw majątkowych, określonych w ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), okres, o którym mowa w tym przepisie, liczy się od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie tej nieruchomości lub nabycie prawa majątkowego przez spadkodawcę.

Wobec powyższego, w przypadku odpłatnego zbycia nabytej w spadku nieruchomości lub praw do nich istotne znaczenie ma ustalenie daty ich nabycia przez spadkodawcę.

W przedstawionym we wniosku zdarzeniu przyszłym wskazał Pan, że w dniu 5 lutego 2022 r. zmarła Pana mama - ..., a w dniu 11 marca 2022 r. na podstawie Aktu Poświadczenia Dziedziczenia nabył Pan wraz z bratem - ... spadek w udziale 1/2 części. Pana mama była posiadaczem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Mieszkanie nie posiada księgi wieczystej - prawo Pana mama nabyła w dniu 28 czerwca 2019 r. ze środków własnych pochodzących ze sprzedaży innej nieruchomości (zakupionej w 1993 r.). W związku nabyciem spadku stał się Pan, stosownie do udziału spadkowego, posiadaczem 1/2 udziału w przedmiotowym spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego, co potwierdzone zostało przez Spółdzielnię Mieszkaniową stosownym pismem i wpisem do właściwej ewidencji członków SM. Z uwagi na Pana sytuację finansową rozważa Pan dokonanie sprzedaży mieszkania odziedziczonego po mamie. Nadmieniał Pan, że w Pana przypadku, celem określenia upływu okresu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), należy odnosić się do daty nabycia prawa przez mamę. W związku z tym okres 5 lat upłynie z końcem dnia 31 grudnia 2024 r. (brak obowiązku zapłaty podatku od 1 stycznia 2025 r.).

Zatem, planowane przez Pana odpłatne zbycie udziału w przedmiotowym spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego, w sytuacji gdy nastąpi przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie przez spadkodawcę i nie zostanie dokonane w wykonywaniu działalności gospodarczej będzie stanowić źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. b) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Na podstawie art. 30e ust. 1 wskazanej 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

Art. 30e ust. 2 cytowanej ustawy stanowi, że:

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.

W myśl art. 22 ust. 6d ww. ustawy:

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 w inny nieodpłatny sposób, uważa się udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania oraz kwotę zapłaconego podatku od spadków 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. Do kosztów uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), nabytych w drodze spadku zalicza się również udokumentowane koszty nabycia lub wytworzenia poniesione przez spadkodawcę oraz przypadające na podatnika ciężary spadkowe, w takiej części, w jakiej wartość zbywanej rzeczy lub zbywanego prawa odpowiada łącznej wartości rzeczy i praw majątkowych nabytych przez podatnika. Przez ciężary spadkowe, o których mowa w zdaniu drugim, rozumie się spłacone przez podatnika długi spadkowe, zaspokojone roszczenia o zachówek oraz wykonane zapisy zwykłe i polecenia, również w przypadku, gdy podatnik spłacił długi spadkowe, zaspokoił roszczenia o zachówek lub wykonał zapisy zwykłe i polecenia po dokonaniu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c).

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.

Stosownie do art. 30e ust. 4 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

Z art. 30e ust. 5 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że:

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.

Według art. 21 ust. 1 pkt 131 powołanej ustawy:

Wolne od podatku 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 poczynawszy 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.

Katalog wydatków stanowiących własne cele mieszkaniowe podatnika wskazany w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ma charakter zamknięty – jest to wyliczenie enumeratywne. Ustawodawca w sposób jednoznaczny wskazał cele mieszkaniowe, których realizacja pozwala na zwolnienie z opodatkowania dochodu uzyskanego ze zbycia nieruchomości.

Art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych stanowi, 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 świetle natomiast art. 21 ust. 25 pkt 2 przywołanej ustawy:

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

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

Na mocy zaś art. 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.

Treść art. 21 ust. 26 cytowanej ustawy wskazuje, że:

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.

Art. 21 ust. 27 przytoczonej ustawy stanowi, że:

W przypadku ponoszenia wydatków na cele mieszkaniowe w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, zwolnienie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, stosuje się pod warunkiem istnienia podstawy prawnej wynikającej z umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub innych ratyfikowanych umów międzynarodowych, których stroną jest Rzeczpospolita Polska, do uzyskania przez organ podatkowy informacji podatkowych od organu podatkowego państwa, na którego terytorium podatnik ponosi wydatki na cele mieszkaniowe.

Ponadto z art. 21 ust. 28 wskazanej ustawy wynika, że:

Za wydatki, o których mowa w ust. 25, nie uważa się wydatków poniesionych na:

- 1) nabycie gruntu lub udziału w gruncie, prawa wieczystego użytkowania gruntu lub udziału w takim prawie, budynku, jego części lub udziału w budynku, lub
 - 2) budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, adaptację lub remont budynku albo jego części
- przeznaczonych na cele rekreacyjne.

W związku z tym, tylko wydatkowanie środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości – 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 kolei zgodnie z art. 21 ust. 29 powyższej ustawy:

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

Wedle zaś art. 21 ust. 30 cytowanej ustawy:

Przepis ust. 1 pkt 131 nie ma zastosowania do tej części wydatków, o których mowa w ust. 25 pkt 2, które podatnik uwzględnił korzystając z ulg podatkowych, w rozumieniu Ordynacji podatkowej, przy opodatkowaniu podatkiem dochodowym oraz do tej części wydatków, o których mowa w ust. 25 pkt 2, którymi sfinansowane zostały wydatki określone w ust. 25 pkt 1, uwzględnione przez podatnika korzystającego z ulg podatkowych, w rozumieniu Ordynacji podatkowej, przy opodatkowaniu podatkiem dochodowym.

Z opisu sprawy wynika, że w dniu 5 lutego 2008 r. na podstawie umowy o kredyt hipoteczny zawartej z Bankiem udzielony został Panu oraz Pani ... kredyt indeksowany do waluty CHF, przeznaczony na zakup mieszkania na rynku wtórnym, refinansowanie kosztów poniesionych na cele mieszkaniowe (zaliczka), z wliczonymi w kredyt kosztami jego uzyskania, tj. kredyt na własne cele mieszkaniowe. Akt notarialny zakupu przez Pana i Panią ... przedmiotowej nieruchomości, położonej w ... sporządzony został w dniu 7 lutego 2008 r. Po remoncie mieszkania i zawarciu przez Pana i Panią ... związku małżeńskiego w dniu 10 maja 2008 r. zamieszkał Pan wraz z małżonką w ww. mieszkaniu. Nie zawierał Pan dotychczas żadnych umów małżeńskich majątkowych i obowiązuje Pana ustój wspólności majątkowej. W 2019 r. - z uwagi na narodziny do tego czasu trójki dzieci i metraż mieszkania - postanowił Pan wraz z małżonką zakupić dom ponownie za środki z kredytu. W dniu 18 lutego 2019 r. zawarł Pan wraz z małżonką z Bankiem umowę o Mieszkaniowy Kredyt Budowlano-Hipoteczny w złotych na zakup domu położonego w ..., tj. kolejny kredyt przeznaczony na własny cel mieszkaniowy. Akt notarialny zakupu domu sporządzony został w dniu 20 lutego 2019 r. Od tego czasu spłaca Pan z małżonką dwa zobowiązania kredytowe - z tytułu kredytu na mieszkanie i z tytułu kredytu na dom. Do zakupionego powyższego domu przeprowadzili się Państwo po remoncie latem 2019 r., a w związku z wysokimi miesięcznymi obciążeniami kredytowymi i brakiem możliwości rozwiązania sprawy kredytu indeksowanego w CHF (zadłużenie przekraczające wartość nieruchomości) podjęli Państwo decyzję o wynajęciu mieszkania, na które zaciągnięty był przez Państwa kredyt udzielony na podstawie umowy z 5 lutego 2008 r. Wynajem trwa - z krótką przerwą (zmiana najemców) - od września 2019 r. W dniu 8 lipca 2021 r. zawarli Państwo z Bankiem kredytującym zakup mieszkania ... Porozumienie w zakresie

przewalutowania zobowiązania indeksowanego do CHF na PLN. Z uwagi na sytuację finansową - konieczność spłaty dwóch kredytów, w tym kredytu na mieszkanie ze zmienną stopą procentową, utrzymanie trójki dzieci, rosnące koszty utrzymania, żywności, energii i prądu - rozważa Pan dokonanie sprzedaży mieszkania odziedziczonego po mamie i spłatę ze środków ze sprzedaży mieszkania, kredytu hipotecznego, który jest kredytem droższym w obsłudze, zaciągniętego na własny cel mieszkaniowy, tj. na zakup mieszkania

W związku z powyższym powziął Pan wątpliwość, czy przeznaczenie środków uzyskanych przez Pana ze sprzedaży odziedziczonego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkaniowego (zgodnie z udziałem spadkowym) w całości, w terminie o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, na poczet spłaty zadłużenia z tytułu kredytu (i odsetek od kredytu) udzielonego na podstawie umowy z dnia 5 lutego 2008 r. na własny cel mieszkaniowy (nabycie mieszkania), uprawnia Pana do skorzystania z opisanego w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych zwolnienia przedmiotowego z podatku i nie będzie Pan zobowiązany do zapłaty podatku dochodowego od kwoty uzyskanej ze sprzedaży odziedziczonego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, dokonanej przed dniem 1 stycznia 2025 r.

Ustawodawca uzależnia prawo do skorzystania ze zwolnienia od wydatkowania przez podatnika w ściśle określonym czasie, środków uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) na realizację własnego celu mieszkaniowego.

Zgodnie z wyżej cytowanym przepisem art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, za wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe uważa się m.in. spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej na 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.

Ważne jest również, aby przychód uzyskany z odpłatnego zbycia nieruchomości podatnik przeznaczył na spłatę kredytu zaciągniętego na własne cele mieszkaniowe nie później niż w okresie trzech lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym dokonał odpłatnego zbycia. Należy wyjaśnić, że samo poniesienie wydatku na ww. cel nie świadczy jeszcze o tym, że została spełniona przesłanka do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania. Podstawowym warunkiem zwolnienia podatkowego jest wydatkowanie przez podatnika przychodu uzyskanego z odpłatnego zbycia nieruchomości na własne cele mieszkaniowe. 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”. 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 podatnika, np. na spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), na cele określone w pkt 1 (art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) ww. ustawy) – co ma miejsce w analizowanej sprawie. Celem ustawodawcy było bowiem premiowanie zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych przez podatnika. Istotne jest to, aby spłacany kredyt

zaciągnięty był przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości. Kredyt na cele mieszkaniowe musi być również zaciągnięty przez podatnika chcącego skorzystać z ulgi.

Mając na uwadze przedstawione we wniosku zdarzenie przyszłe oraz przywołane przepisy prawa stwierdzić należy, że wydatkowanie przychodu jaki Pan uzyska z planowanego odpłatnego zbycia udziału w przedmiotowym spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego, w terminie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpi odpłatne zbycie, na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup mieszkania ... oraz odsetek od tego kredytu, uprawniać będzie Pana do zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Zwolnieniem objęty będzie dochód w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na ww. cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

Należy wskazać, że procedura wydawania indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego nie podlega regułom przewidzianym dla postępowania podatkowego, czy kontrolnego. Organ wydający interpretację opiera się wyłącznie na opisie stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego podanego we wniosku – nie prowadzi postępowania dowodowego. Rolą postępowania w sprawie wydania indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego nie jest bowiem ustalanie, czy przedstawiony we wniosku stan faktyczny jest zgodny ze stanem rzeczywistym. Ustalenie stanu rzeczywistego stanowi domenę ewentualnego postępowania podatkowego, kontroli podatkowej lub postępowania kontrolnego organu kontroli celno-skarbowej. To na podatniku ciąży obowiązek udowodnienia w toku tego postępowania okoliczności faktycznych, z których wywodzi on dla siebie korzystne skutki prawne. Organ nie prowadzi postępowania dowodowego, ograniczając się do analizy okoliczności podanych we wniosku. W stosunku do tych okoliczności wyraża swoje stanowisko, które zawsze musi być jednak ustosunkowaniem się do poglądu (stanowiska) prezentowanego w danej sprawie przez wnioskodawcę. Jeżeli zatem, przedstawione we wniosku zdarzenie przyszłe będzie się różniło od występującego w rzeczywistości, wówczas wydana interpretacja nie będzie chroniła Pana w zakresie przedstawionego zdarzenia przyszłego.

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.). Aby interpretacja mogła pełnić funkcję ochronną: Pana sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem 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 zaskarżania interpretacji indywidualnych reguluje ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2022 r. poz. 329; dalej jako „PPSA”).

Skargę do Sądu wnosi się za pośrednictwem Dyrektora KIS (art. 54 § 1 PPSA). Skargę należy wnieść w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia interpretacji indywidualnej (art. 53 § 1 PPSA):

- w formie papierowej, w dwóch egzemplarzach (oryginał i odpis) na adres: Krajowa Informacja Skarbowa, ul. Teodora Sixta 17, 43-300 Bielsko-Biała (art. 47 § 1 PPSA), albo
- w formie dokumentu elektronicznego, w jednym egzemplarzu (bez odpisu), na adres Elektronicznej Skrzynki Podawczej Krajowej Informacji Skarbowej na platformie ePUAP: /KIS/SkrytkaESP (art. 47 § 3 i art. 54 § 1a PPSA).

Skarga na interpretację indywidualną może opierać się wyłącznie na zarzucie naruszenia przepisów postępowania, dopuszczeniu się błędu wykładni lub niewłaściwej oceny co do zastosowania przepisu prawa materialnego. Sąd jest związany zarzutami skargi oraz powołaną podstawą prawną (art. 57a PPSA).

Podstawa prawna dla wydania interpretacji

Podstawą prawną dla wydania tej interpretacji jest art. 13 § 2a oraz art. 14b § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2021 r. poz. 1540 ze zm.).