

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	496657
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2022-06-28T13:34:17.988
Tytuł (teza):	Wydatkowanie przychodu ze sprzedaży nieruchomości na spłatę kredytu.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2022-06-22T13:23:08.053
Sygnatura:	0112-KDIL2-1.4011.366.2022.2.MKA
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • dochód-opodatkowanie dochodu • kredyt • kredyt-spłata kredytu • nieruchomości-sprzedaż nieruchomości • zwolnienie-zwolnienie podatkowe
Przepis:	• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 10-ust. 1-pkt 8 • [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
Zagadnienie:	• Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.
Załączniki:	brak

Treść:

Interpretacja indywidualna
– stanowisko prawidłowe

Szanowna Pani,

stwierdzam, że Pani stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanego stanu faktycznego w podatku dochodowym od osób fizycznych w zakresie uznania za wydatek na cele mieszkaniowe spłaty kredytu oraz odsetek od kredytu ze środków uzyskanych ze sprzedaży udziału w lokalu niemieszkalnym jest prawidłowe.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

6 kwietnia 2022 r. wpłynął Pani wniosek z 31 marca 2022 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy możliwości skorzystania z ulgi mieszkaniowej w związku ze spłatą kredytu. Uzupełniła go Pani – w odpowiedzi na wezwanie – pismem z 10 czerwca 2022 r. (wpływ 17 czerwca 2022 r.). Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

Wnioskodawczyni 25 marca 2014 r. zawarła z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością spółką komandytową umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w P. oraz udziału w nieruchomości wspólnej za łączną cenę 313 771,23 zł (słownie: trzysta trzynaście tysięcy siedemset siedemdziesiąt jeden złotych i dwadzieścia trzy grosze) - dalej również jako: Umowa sprzedaży. Umowa sprzedaży została zawarta w formie aktu notarialnego przed notariuszem (...). W § 4 Umowy sprzedaży wskazano, że część ceny na lokal mieszkalny Wnioskodawczyni nabyła z sumy uzyskanej z umowy kredytu.

Wnioskodawczyni 14 maja 2014 r. zawarła z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością spółką komandytową umowę sprzedaży 1/44 udziału w prawie własności nieruchomości lokalu niemieszkalnego stanowiącego halę garażową za cenę 1 230,00 zł.

19 lutego 2014 r. Wnioskodawczyni zawarła z Bankiem (...) S.A. umowę o kredyt mieszkaniowy numer: (...). Wnioskodawczyni zgodnie z art. 3.01 ust. 1 Umowy kredytu przyznano kwotę 314 874,00 zł. Ze wskazanej kwoty, zgodnie z art. 3.02, kwota 308 700,00 zł miała zostać przeznaczona na zakup mieszkania z rynku pierwotnego położonego w P. oraz jego wykończenie. Pozostała zaś kwota na prowizję.

Tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu, zgodnie z art. 4.01. Umowy kredytu, Wnioskodawczyni zobowiązała się do ustanowienia hipoteki do kwoty 472 311,00 zł na nieruchomości położonej w P. Wskutek powyższego, w utworzonej dla przedmiotowej nieruchomości księdze wieczystej o numerze: (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy (...) Wydział Ksiąg Wieczystych została ustanowiona hipoteka umowna.

7 czerwca 2017 r. Wnioskodawczyni oraz (...) zawarły umowę sprzedaży, na podstawie której Wnioskodawczyni zbyła na rzecz tych osób ww. lokal mieszkalny położony w P. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz udziałem w prawie własności wspomnianej hali garażowej. Z tytułu zawartej umowy, (...) zobowiązały się zapłacić cenę w wysokości 459 000,00 zł (słownie: czterysta pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych) w następujący sposób:

- 1) (...) kwotę 229 500,00 zł (słownie: dwieście dwadzieścia dziewięć tysięcy pięćset złotych) na wskazany przez Wnioskodawczynię rachunek bankowy wierzyciela hipotecznego, do dnia 9 czerwca 2017 r.,
- 2) (...) kwotę:
 - a) 68 500,00 zł (słownie: sześćdziesiąt osiem tysięcy pięćset złotych) na wskazany przez Wnioskodawczynię rachunek bankowy wierzyciela hipotecznego, do dnia 9 czerwca 2017 r.,
 - b) 161 000,00 zł (słownie: sto sześćdziesiąt jeden tysięcy) na rachunek bankowy Wnioskodawczyni do 9 czerwca 2017 r.

Wnioskodawczyni na podstawie § 3 ust. 4 przedmiotowej umowy sprzedaży oświadczyła, iż kwota, która zostanie wpłacona przez kupujące na rzecz wierzyciela hipotecznego stanowi ostatnią kwotę niezbędną do dokonania spłaty wierzytelności hipotecznej i zobowiązała się w terminie do 12 czerwca 2017 r. przekazać kupującym oświadczenie o wyrażeniu zgody na wykreślenie hipoteki.

14 czerwca 2017 r. Wnioskodawczyni za część środków uzyskanych z tytułu ceny wynikającej z umowy sprzedaży z 7 czerwca 2017 r., nabyła od (...) działkę o numerze (...), dla której Sąd Rejonowy (...)Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze: (...) oraz 1/5 części udziału działki o numerze (...) obszaru 0,0994 ha stanowiącej część nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy (...)Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze: (...), za łączną cenę 120 000,00 zł (słownie: sto dwadzieścia tysięcy złotych).

Wnioskodawczyni w mieszkaniu położonym w P. realizowała własne cele mieszkaniowe.

Kredyt mieszkaniowy nr (...) został zaciągnięty na: nabycie mieszkania w P. oraz udziału w nieruchomości wspólnej.

Pytanie

Czy środki uzyskane przez Wnioskodawczynię na podstawie umowy sprzedaży z dnia 7 czerwca 2017 r. zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem (...) tytułem zbycia nieruchomości nabytej na podstawie umowy sprzedaży z dnia 25 marca 2014 r. w formie aktu notarialnego (...) oraz 14 maja 2014 r. w formie aktu notarialnego (...) wydatkowane na cel mieszkaniowy w postaci spłaty kredytu uzyskanego na potrzeby nabycia tejże nieruchomości podlegają zwolnieniu, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych z dnia 26 lipca 1991 roku w zw. z art. 21 ust. 25 ww. ustawy, tj. tzw. uldze mieszkaniowej?

Pani stanowisko w sprawie

Zdaniem Wnioskodawczyni, zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych z dnia 26 lipca 1991 r. (dalej również jako: „ustawa o PIT”)

1. 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.

Co za tym idzie, w kwocie wolnej od podatku dochodowego możliwe było uwzględnienie środków pochodzących ze zbycia nieruchomości przed upływem dwóch lat licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło zbycie, o ile środki te zostały przeznaczone na cele mieszkaniowe. Za cel mieszkaniowy należy natomiast rozumieć cele w rozumieniu art. 21 ust. 25 ustawy o PIT, tj.:

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

1) 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,

(...)

- położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej;

2) 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; (...).

W ocenie Wnioskodawczynie, środki uzyskane ze sprzedaży nieruchomości położonej w P., tj. uzyskane na podstawie umowy sprzedaży z dnia 7 czerwca 2017 r. sporządzonej w formie aktu notarialnego (...) i przeznaczone następnie na spłatę kredytu udzielonego przez (...) S.A. na podstawie umowy o kredyt mieszkaniowy nr (...), a udzielonego na zakup oraz wykończenie nieruchomości położonej w P. nabytej na podstawie umowy sprzedaży z 25 marca 2014 r. (...) oraz na podstawie umowy z 14 maja 2014 r. (...) - mogły zostać uwzględnione w kwocie wolnej od podatku na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT w zw. z art. 21 ust. 25 ustawy o PIT. Taki wniosek wynika z treści przywołanych przepisów.

Zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o PIT, za 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, rozumieć należy wydatki przeznaczone na cele mieszkaniowe, a zatem wolne od podatku. Niewątpliwie Wnioskodawczynie zaciągnęła kredyt przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia. Kredyt został bowiem zaciągnięty 19 lutego 2014 r., a przychód ze zbycia został uzyskany zgodnie z umową sprzedaży z 7 czerwca 2017 r. - do 9 czerwca 2017 r. Kredyt ten został również zaciągnięty „na cel określony w pkt 1” [art. 21 ust. 25 ustawy o PIT]. Wnioskodawczynie zaciągnęła przedmiotowy kredyt (zgodnie z art 3.02. pkt 1 umowy kredytu) na zakup mieszkania oraz na jego wykończenie. Co za tym idzie, cel zaciągniętego kredytu wyczerpuje cel, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ustawy o PIT. Analogiczne stanowisko przyjął Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z 6 grudnia 2019 r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt III SA/Wa 848/19. Sąd ten również podkreślił, że przyjęcie odmiennego stanowiska prowadziłoby do „karcenia” podatników, którzy z uwagi na sytuację osobistą oraz majątkową postanowili dokonać sprzedaży nieruchomości.

„Sąd w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę nie zgadza się jednak z tym stanowiskiem, ze wskazanych wyżej przyczyn. Dodatkowo należy zauważyć, że - jak wynika z treści art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) u.p.d.o.f. - dokonując oceny czy spłata danego

kredytu uprawnia do ulgi mieszkaniowej należy mieć na uwadze cel kredytu istniejący w dacie jego zaciągnięcia; przepis mówi o wydatkach na spłatę kredytu „zaciągniętego” na cele określone w pkt 1. Nie można, w ocenie sądu, dokonywać oceny zaciągniętego kredytu przez pryzmat zdarzeń, który miały miejsce w okresie późniejszym. Dodatkowo należy wskazać, że odmowa skorzystania z ulgi mieszkaniowej podatnikom, którzy przeznaczają środki uzyskane ze sprzedaży nieruchomości na spłatę kredytu zaciągniętego na jej zakup stanowi swego rodzaju „karanie” podatników, którzy dokonują sprzedaży nieruchomości z różnych - często obiektywnie i gospodarczo - uzasadnionych przyczyn. Sprzedaż nieruchomości ma często związek ze zmianą sytuacji osobistej (założenie rodziny), czy zawodowej (zmiana pracy na atrakcyjniejszą ale pozostającą w znacznej odległości od miejsca dotychczasowego zamieszkania)."

W ocenie Wnioskodawczyni, środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz udziałem w prawie własności hali garażowej korzystały z tzw. ulgi mieszkaniowej, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT w wypadku gdy zostały wydane na spłatę kredytu zaciągniętego na zakup przedmiotowej nieruchomości.

Niniejsza interpretacja rozstrzyga kwestię uznania za wydatek na cele mieszkaniowe spłaty kredytu oraz odsetek od kredytu ze środków uzyskanych ze sprzedaży udziału w lokalu niemieszkalnym. W pozostałej części zostanie wydane odrębne rozstrzygnięcie.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawiła Pani we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

W myśl art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1128 ze zm.):

Wolne od podatku dochodowego od osób fizycznych 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.

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 pkt 1 i 2 ww. ustawy, i tak:

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

1) 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 zmienia 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;

2) 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.

Ponadto, art. 21 ust. 29 powołanej ustawy stanowi, że:

W przypadku gdy kredyt (pożyczka), o którym mowa w ust. 25 pkt 2 lit. a-c, stanowi część kredytu (pożyczki) przeznaczonego 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.

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 opisem zawartym we wniosku 7 czerwca 2017 r. sprzedała Pani mieszkanie położone w P. zakupione 25 marca 2014 r. oraz udział w prawie własności lokalu niemieszkalnego stanowiącego halę garażową. Część ceny za ww. mieszkanie została sfinansowana środkami uzyskanymi z kredytu zaciągniętego 19 lutego 2014 r. Zgodnie z

Umową kredytu uzyskana kwota miała zostać przeznaczona na zakup ww. mieszkania i jego wykończenie oraz na prowizję. Część środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania i udziału w hali garażowej wydatkowała Pani na spłatę tego kredytu.

W związku z powyższym powzięła Pani wątpliwość, czy spełniła Pani przesłankę, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, tj. czy przychód został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe.

Wskazać należy, że zawarte w art. 21 ust. 25 ww. ustawy wyliczenie wydatków mieszkaniowych ma charakter wyczerpujący, w związku z czym tylko realizacja w wymaganym terminie celów w nim wymienionych pozwala na zwolnienie z opodatkowania dochodu uzyskanego z odpłatnego zbycia nieruchomości.

Zaznaczyć również należy, że podstawową okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w stosunku do dochodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości jest fakt wydatkowania środków z ich odpłatnego zbycia – poczynawszy od dnia sprzedaży i nie później niż w okresie dwóch lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż – wyłącznie na enumeratywnie (wyczerpująco) wskazane w ustawie cele mieszkaniowe. W przypadku wydatkowania przychodu ze sprzedaży nieruchomości na spłatę kredytu istotne jest również, aby kredyt został zaciągnięty przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa majątkowego oraz to, żeby kredyt został wykorzystany na cel mieszkaniowy wymieniony w ustawie. Spłata kredytu stanowi bowiem etap realizacji tego celu.

Ponadto zgodnie z dyspozycją art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, za wydatki na własne cele mieszkaniowe uznaje się wyłącznie spłatę kredytu (pożyczki), którymi sfinansowane zostały wydatki mieszkaniowe oraz odsetki od tego kredytu (pożyczki). Takimi wydatkami nie są inne opłaty oraz prowizje, w tym związane z wcześniejszą spłatą kredytu (pożyczki).

Z treści art. 21 ust. 1 pkt 131 cytowanej ustawy wynika, że dla możliwości skorzystania z przedmiotowego zwolnienia istotnym jest, aby zostały zaspokojone własne cele mieszkaniowe podatnika.

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. Tak więc, uregulowane w powołanym przepisie zwolnienie od podatku dochodowego w zamierzeniach ustawodawcy realizować ma cel, jakim jest zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika. Wyraz „mieszkaniowe” w wyrażeniu „własne cele mieszkaniowe” należy odnosić do zamiaru zamieszkiwania związanego z różnymi sposobami wydatkowania przychodu, a nie do wydatkowania przychodu na nabycie w znaczeniu przedmiotowym. Z punktu widzenia zastosowania omawianego zwolnienia istotne znaczenie ma faktyczne wydatkowanie (nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie) przychodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości na wskazane w art. 21 ust. 25 ww. ustawy cele mieszkaniowe.

Obowiązek opodatkowania dochodu ze sprzedaży nieruchomości może być więc wyłączony przez zwolnienie przewidziane w przepisie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Przedmiotowe zwolnienie jest jednak regulacją, która nie ma na celu zwalniać każdego wydatkowania środków. Samo poniesienie przez podatnika wydatku nie świadczy jeszcze o tym, że została spełniona

przesłanka skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania. Warunkiem zwolnienia podatkowego – jak wskazano powyżej – jest wykazanie przez podatnika, że wydatek poniesiony został na zrealizowanie jego własnych celów mieszkaniowych.

Z treści wniosku wynika, że w mieszkaniu położonym w P. realizowała Pani własne cele mieszkaniowe. W konsekwencji wydatkowanie przychodu z odpłatnego zbycia udziału w hali garażowej na spłatę kredytu zaciągniętego na zakup ww. mieszkania oraz odsetek od tego kredytu można uznać za wydatek, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, który Pani przedstawiła i stanu prawnego, który obowiązywał w dacie zaistnienia zdarzenia.

Odnosząc się do powołanych przez Panią wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, wskazać należy, że stanowisko przyjęte w tych orzeczeniu nie może stanowić samodzielnej podstawy prawnej naszego stanowiska. Powyższe wynika przede wszystkim z przeszkód natury formalnoprawnej. Zgodnie bowiem z art. 153 ustawy – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w orzeczeniu sądu wiążą w sprawie ten sąd oraz organ, którego działanie, bezczynność lub przewlekłe prowadzenie postępowania było przedmiotem zaskarżenia.

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.). Interpretacja będzie mogła pełnić funkcję ochronną, jeśli: Pani sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego i zastosuje się Pani 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 Pani 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.).