

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 497789
Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna
Status informacji: Aktualna
Data publikacji: 2022-07-05T13:36:47.480

Tytuł (teza): 1) Czy wydatki poniesione na spłatę kredytu hipotecznego wraz z odsetkami, który był zaciągnięty przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości można uznać za poniesione na własne cele mieszkaniowe zgodnie z art. 21 ust. 25 ustawy o PIT?
2) Czy właściwe jest ujęcie wydatków poniesionych na spłatę kredytu wraz z odsetkami, jako wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe zgodnie z art. 21 ust. 25 ustawy o PIT, pomimo faktu, że spłata kredytu wraz z odsetkami nastąpiła przed datą odpłatnego zbycia nieruchomości?

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2022-06-29T12:52:14.760

Sygnatura: 0115-KDIT3.4011.376.2022.2.JS

Słowa kluczowe:

- cel-cele mieszkaniowe
- kredyt
- kredyt-kredyt hipoteczny
- kredyt-spłata kredytu
- nieruchomości-zbycie nieruchomości
- wydatek
- zadatek
- zbycie-odpłatne zbycie

Przepis:

- [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 2

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

Załączniki: brak

Stan prawny: 2022-06-29T12:56:08.687

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko nieprawidłowe

Szanowna Pani,

stwierdzam, że Pani stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanego stanu faktycznego w podatku dochodowym od osób fizycznych w części dotyczącej możliwości zastosowania zwolnienia przedmiotowego w związku z poniesieniem wydatków na spłatę kredytu zaciągniętego na zbywaną nieruchomość oraz odsetek od tego kredytu w odniesieniu do wydatkowania na ten cel innych środków niż uzyskany 2 lipca 2021 r. zadek, będących w Pani dyspozycji (o których mowa we wniosku) jest nieprawidłowe.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

2 maja 2022 r. wpłynął Pani wniosek z 2 maja 2022 r. o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełniła go Pani – w odpowiedzi na wezwanie – pismem z 26 czerwca 2022 r. (data wpływu). Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego (wynikający z wniosku oraz jego uzupełnienia)

2 maja 2022 r. dokonała Pani rozliczenia podatkowego z tytułu sprzedaży nieruchomości w zeznaniu podatkowym PIT-39. Nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym w miejscowości A., przy ul. B. nabyła Pani jako współwłaściciel w udziale 1/2 5 marca 2021 r. na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr XXX. Koszt nabycia całej nieruchomości wyniósł 501 047,26 zł, z czego Pani udział w koszcie nabycia wyniósł 250 523,63 zł. Na cały koszt nabycia składały się:

- cena nieruchomości: 498.000,00 zł;
- koszty notarialne i sądowe: 3.047,26 zł.

19 lutego 2021 r. zawarła Pani, jako współkredytobiorca, umowę o kredyt hipoteczny nr ... w Banku (...), na łączną kwotę 300 000 zł. Kwota kredytu w wys. 150 000 zł została przeznaczona na częściową zapłatę Pani udziału w koszcie nabycia nieruchomości. W okresie od 19 lutego 2021 r. do 16 czerwca 2021 r. prowadzili Państwo (tj. Pani wraz ze współkredytobiorcą i zarazem współwłaścicielem) obsługę ww. kredytu dokonując spłaty 3 rat kapitałowych w kwocie 3 750 zł (3 x 1 250 zł) oraz spłaty odsetek w wys. 1 874,70 zł, z czego Pani udział w spłacie wyniósł 2 812,35 zł (w tym: 1 875 zł to spłata kapitału, a 937,35 zł to spłata odsetek). Regularna spłata kredytu miała miejsce do czasu, kiedy Państwa plany zamieszkania w A. uległy zmianie. W wyniku zmiany okoliczności dotyczących możliwości zamieszkania w przedmiotowej nieruchomości, na przełomie maja i czerwca 2021 r., podjęli Państwo (tj. Pani wraz ze współwłaścicielem) działania mające na celu sprzedaż nieruchomości, efektem czego było zawarcie z Nabywcą przedwstępnej umowy sprzedaży 30 czerwca 2021 r., a sfinalizowanej 16 sierpnia 2021 r. w formie aktu notarialnego.

16 sierpnia 2021 r. na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr ZZZ doszło do sprzedaży ww. nieruchomości, tj. nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym w

miejsowości A., przy ul. B.. Nieruchomość została sprzedana za kwotę 550 000 zł oraz poniesione zostały koszty pośrednictwa w sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w kwocie 6 765 zł. Kwota 550 000 zł została zapłacona przez nabywcę w dwóch transzach:

- 100 000 zł - 2 lipca 2021 r. jako zadatek określony w umowie przedwstępnej;
- 450 000 zł - 17 sierpnia 2021 r. jako pozostała część.

Transakcja sprzedaży nieruchomości dokonana 16 sierpnia 2021 r. na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr ZZZ z 16 sierpnia 2021 r. poprzedzona została, zgodnie z wolą Nabywcy całkowitą spłatą kredytu wraz z odsetkami 7 lipca 2021 r. Intencją i warunkiem Nabywcy było, aby strona sprzedająca przedstawiła do aktu notarialnego zaświadczenie z banku o całkowitej spłacie kredytu, wraz z pismami uprawniającymi do zwolnienia zabezpieczenia hipotecznego na nieruchomości. W związku z powyższym 7 lipca 2021 r. dokonali Państwo (tj. Pani wraz ze współkredytobiorcą i zarazem współwłaścicielem) pełnej spłaty pozostałej kwoty ww. kredytu w wys. 296 250 zł oraz spłaty odsetek w wys. 358,91 zł, z czego Pani udział w spłacie wyniósł 148 304,46 zł (w tym: 148 125 zł to spłata kapitału, a 179,46 zł to spłata odsetek).

W rozliczeniu podatku uwzględnione zostały przychody i koszty dot. odpłatnego zbycia nieruchomości, w tym:

- przychód ze sprzedaży w wys. 275 000 zł ($1/2 \times 550\ 000\ \text{zł}$);
- koszty pośrednictwa przy sprzedaży w wys. 3 382,50 zł ($1/2 \times 6\ 765\ \text{zł}$);
- koszty notarialne (wynagrodzenie notariusza za sporządzenie aktu notarialnego zakupu nieruchomości + opłaty sądowe) w wys. 1 523,63 zł ($1/2 \times 3\ 047,26\ \text{zł}$).

Ponadto w rozliczeniu podatku, stosownie do art. 21 ust. 25 pkt 1 i pkt 2 ustawy o PIT, uwzględnione zostały także wydatki na własne cele mieszkaniowe w wys. 148 304,46 zł ($1/2 \times 296\ 608,91\ \text{zł}$), tj. wydatki poniesione na spłatę kredytu hipotecznego oraz odsetek od tego kredytu zaciągniętego na zakup przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131, wolne od podatku są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i jeżeli począwszy 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 został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe.

Tym samym dochód w wys. 21 093,87 zł ($275\ 000 - 250\ 523,63 - 3\ 382,50$) został pomniejszony o kwotę 11 375,69 zł, wynikającą ze wzoru:

$\text{dochód zwolniony} = D \times W/P$

gdzie:

D - dochód ze sprzedaży,

W - wydatki poniesione na cele mieszkaniowe,

P - przychód ze sprzedaży,

czyli: $21\ 093,87 \times 148\ 304,46 / 275\ 000 = 11\ 375,69$ tym samym wyliczony dochód ze sprzedaży nieruchomości podlegający opodatkowaniu wyniósł 9 718,18 zł (tj. $21\ 093,87 - 11\ 375,69$).

W piśmie, stanowiącym uzupełnienie wniosku doprecyzowała Pani, że:

- nieruchomość, która została zbyta 16 sierpnia 2021 roku została nabyta przez Państwa (tzn. przez Panią i współwłaściciela) zdecydowanie w celach mieszkaniowych. Celem zakupu tej nieruchomości (domu) w żadnym wypadku nie był zamiar lokaty kapitału, lecz cel mieszkaniowy. Dopiero po kilku miesiącach od zakupu okazało się, że ze względów osobistych, w tym głównie zawodowych zmuszeni byli Państwo

zrezygnować z planu osiedlenia się w A.. W okresie od chwili zakupu nieruchomości, tj. od 5 marca 2021 r. do czasu zmiany okoliczności, czyli podjęcia decyzji o rezygnacji z zamieszkania w A. i w rezultacie decyzji o sprzedaży, przebywała Pani wielokrotnie na nieruchomości, a współwłaściciel uzgadniał sprawy związane z dostawą mediów do domu, w efekcie czego podpisane zostały umowy z przedsiębiorstwem wodno-kanalizacyjnym XXX. na dostawę wody i odbiór ścieków oraz na dostawę gazu z przedsiębiorstwem XYZ. Jednocześnie, wraz ze współwłaścicielem, podjęła Pani kroki w celu przygotowania projektu aranżacji wnętrz w celu wyposażenia i wykończenia nieruchomości (domu). W okresie tym złożyła Pani także deklarację do Urzędu Gminy w A. w zakresie podatku od nieruchomości i zaczęła opłacać podatek. Oczywiście nieruchomość nie była w tym czasie Pani głównym miejscem pobytu, gdyż dom wymagał dopiero wykończenia i jako taki nie nadawał się jeszcze do stałego w nim przebywania;

- zaciągnięty przez Państwa (tzn. przez Panią i współwłaściciela) kredyt był przeznaczony na nabycie przedmiotowej nieruchomości, tj. nabycie domu jednorodzinnego w A. przy ul. B. Umowa kredytowa precyzuje to jednoznacznie w § 1 oraz w § 4 umowy. Zgodnie z zapisami umowy w tym w szczególności § 8 była Pani zobowiązana wraz z drugim kredytobiorcą do solidarnej spłaty kredytu;

- w odpowiedzi na pytanie o:

jednoznaczne doprecyzowanie, z jakich środków dokonała Pani 7 lipca 2021 roku spłaty kredytu oraz odsetek od tego kredytu (tj. czy np. na ten cel wydatkowała Pani kwotę zapłaconą 2 lipca 2021 r. przez nabywcę nieruchomości jako zadatek określony w umowie przedwstępnej, a pozostałą część spłaconego kredytu sfinansowała Pani ze swoich środków, które jednak nie pochodziły z przychodu uzyskanego ze zbytej 16 sierpnia 2021 roku nieruchomości, skoro ww. środki uzyskała Pani 17 sierpnia 2021 roku)

wyjaśniła Pani, że w celu realizacji Państwa celu mieszkaniowego zdecydowali Państwo (tj. Pani wspólnie ze współwłaścicielem i zarazem współkredytobiorcą) o realizacji tego przedsięwzięcia poprzez zaciągnięcie kredytu hipotecznego w kwocie 300 000 zł na częściowe sfinansowanie zakupu nieruchomości (poza udziałem własnym w wys. 198 000 zł). 7 lipca 2021 r. dokonali Państwo (tj. Pani wraz ze współkredytobiorcą) spłaty kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego na zakup przedmiotowej nieruchomości. Spłata pozostałej części kredytu w wys. 296 250 zł sfinansowana została kwotą pochodzącą z zapłaconego 2 lipca 2021 r. zadatku w kwocie 100 000 zł oraz środkami uzyskanymi ze sprzedaży nieruchomości 17 sierpnia 2021 r. w kwocie 196 250 zł. Ponieważ jednak spłata kredytu musiała nastąpić wcześniej, tj. przed wpływem kwoty ze sprzedaży nieruchomości, spłata kredytu została - tymczasowo - pokryta z innych środków będących w dyspozycji Pani i współkredytobiorcy. Kwota 196 250 zł, która tymczasowo sfinansowała spłatę części kredytu nie była przeznaczona na ten cel i została wykorzystana jedynie przejściowo. Faktycznym i zamierzonym źródłem spłaty kredytu były środki pochodzące ze sprzedaży nieruchomości, które wpłynęły 17 sierpnia 2021 r., pomimo faktu, iż chronologicznie zdarzenie to miało miejsce później niż spłata kredytu. Gdyby bowiem umowa przedwstępna wraz z zadatkiem, a także określone w niej zobowiązanie Nabywcy do kupna nieruchomości nie miały miejsca, to również nie miałyby miejsca spłata kredytu oraz sprzedaż nieruchomości;

- udzielając odpowiedzi na pytanie zawarte w wezwaniu:

jaka kwestia jest przedmiotem Pani pytań, tj. czy nawiązując w zadanych we wniosku pytaniach do wydatków poniesionych na spłatę kredytu hipotecznego wraz z odsetkami chciałaby Pani uzyskać rozstrzygnięcie tylko w kwestii możliwości skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w sytuacji wydatkowania 7 lipca 2021 roku przychodu uzyskanego przez Panią 2 lipca 2021 roku jako zadatku określonego w umowie przedwstępnej sprzedaży nieruchomości na spłatę kredytu hipotecznego

wraz z odsetkami, zaciągniętego na sfinansowanie nabycia tej zbytej nieruchomości; czy np. przedmiotem Pani pytań jest kwestia możliwości zastosowania ww. zwolnienia w związku z wydatkowaniem 7 lipca 2021 r. na spłatę kredytu hipotecznego wraz z odsetkami, zaciągniętego na sfinansowanie nabycia tej zbytej nieruchomości zarówno przychodu uzyskanego przez Panią 2 lipca 2021 roku jako zadatku określonego w umowie przedwstępnej sprzedaży nieruchomości jak i wydatkowaniem przez Panią swoich środków, które nie pochodziły z przychodu uzyskanego ze zbytej 16 sierpnia 2021 roku nieruchomości, skoro ww. środki uzyskała Pani 17 sierpnia 2021 roku,

poinformowała Pani, że przedmiotem Pani pytań jest kwestia zastosowania zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w odniesieniu do całej kwoty przeznaczonej na spłatę kredytu hipotecznego wraz z odsetkami, tj. zarówno tej pochodzącej z zadatku uzyskanego 2 lipca 2021 r., jak również pozostałej części pochodzącej ze sprzedaży nieruchomości uzyskanej 17 sierpnia 2021 r.

Pytania

- 1) Czy wydatki poniesione na spłatę kredytu hipotecznego wraz z odsetkami, który był zaciągnięty przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości można uznać za poniesione na własne cele mieszkaniowe zgodnie z art. 21 ust. 25 ustawy o PIT?
- 2) Czy właściwe jest ujęcie ww. wydatków poniesionych na spłatę kredytu wraz z odsetkami, jako wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe zgodnie z art. 21 ust. 25 ustawy o PIT, pomimo faktu, że spłata kredytu wraz z odsetkami nastąpiła przed datą odpłatnego zbycia nieruchomości?

Niniejsza interpretacja stanowi rozstrzygnięcie w części dotyczącej możliwości zastosowania zwolnienia przedmiotowego w związku z poniesieniem wydatków na spłatę kredytu zaciągniętego na zbywaną nieruchomość oraz odsetek od tego kredytu w odniesieniu do wydatkowania na ten cel innych środków niż uzyskany 2 lipca 2021 r. zadatek, będących w Pani dyspozycji (o których mowa we wniosku). W zakresie możliwości zastosowania zwolnienia przedmiotowego w związku z przeznaczeniem 7 lipca 2021 r. zadatku uzyskanego przez Panią 2 lipca 2021 roku na spłatę kredytu zaciągniętego na zbywaną nieruchomość oraz odsetek od tego kredytu zostanie wydane odrębne rozstrzygnięcie nr

Pani stanowisko w sprawie

Stanowisko do pytania nr 1:

Ujęcie wydatków poniesionych na spłatę kredytu wraz z odsetkami, który był zaciągnięty na zakup nieruchomości przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości należy uznać jako za poniesione na własne cele mieszkaniowe zgodnie z art. 21 ust. 25 ustawy o PIT – uważa Pani za właściwe. Ustawodawca już od wielu lat wymieniał, że wydatki poniesione na spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego na cele mieszkaniowe przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości są kwalifikowane jako wydatki na własne cele mieszkaniowe – uważa Pani za właściwe. Niestety w ostatnich latach kwestia ta budziła wiele wątpliwości, skutkując licznymi interpretacjami organów podatkowych, które przyjmowały niekorzystne dla podatników stanowisko.

Interpretacja ogólna Ministra Finansów DD2.8202.5.2020 z 1 kwietnia 2022 r. w sprawie wydatków poniesionych na spłatę kredytu zaciągniętego na zbywaną nieruchomość lub prawo majątkowe jako wydatku stanowiącego realizację własnego celu mieszkaniowego, w stanie prawnym obowiązującym do 31 grudnia 2021 r. rozstrzyga tą kwestię jednoznacznie. Minister Finansów stwierdził w niej, że dla celów podatku dochodowego od osób fizycznych, w stanie prawnym obowiązującym do 31 grudnia

2021 r., należy uznać, że wydatek na spłatę kredytu (pożyczki), w tym kredytu konsolidacyjnego i refinansowego, oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki), zaciągniętego na sfinansowanie wydatków związanych z nieruchomością będącą przedmiotem odpłatnego zbycia, mieści się w pojęciu wydatków na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 25 ustawy o PIT. Minister podkreślił także, że stanowisko to pozostaje w zgodzie z intencją ustawodawcy, co potwierdza zmiana wprowadzona 1 stycznia 2022 r. w zakresie omawianej ulgi mieszkaniowej. Zmiana przesądza, że wydatki na cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o PIT, obejmują także wydatki na spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki), zaciągniętego w związku ze zbywaną nieruchomością lub prawem majątkowym na cele określone w ust. 25 pkt 1, w tym także, gdy wydatki te odpowiadają równowartości wydatków uwzględnionych w kosztach uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości, które sfinansowane zostały tym kredytem.

Stanowisko do pytania nr 2:

Ujęcie wydatków poniesionych na spłatę kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości należy uznać za wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe zgodnie z art. 21 ust. 25 ustawy o PIT, pomimo faktu, że spłata kredytu wraz z odsetkami nastąpiła przed datą odpłatnego zbycia nieruchomości. W przedstawionym stanie faktycznym istotna jest intencja podatnika oraz racjonalność działań, zgodnie z którą dochód z odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego, zgodnie z przepisem art. 21 ust. 1 pkt 131 u.p.d.o.f., został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe oraz z zachowaniem 3-letniego terminu, pomimo że odpłatne zbycie nieruchomości nastąpiło później niż przeznaczenie tych środków na własne cele mieszkalne. Środki uzyskane ze sprzedaży nieruchomości zostały przeznaczone na spłatę kredytu pomimo, że spłata kredytu nastąpiła przed datą odpłatnego zbycia nieruchomości i nie została zachowana chronologia zdarzeń. Taki scenariusz wymuszony został żądaniem Nabywcy, aby kredyt był spłacony jeszcze przed zawarciem finalnej umowy sprzedaży. W tym celu zawarta została również przedwstępna umowa sprzedaży, z której to zadatek został przeznaczony na spłatę kredytu. Podobne stanowisko znalazło swoje odzwierciedlenie w wyroku WSA w Opolu z 11 lipca 2018 r. (I SA/Op 133/18), który wskazuje, że ulga podatkowa przy sprzedaży nieruchomości przysługuje podatnikowi nawet wtedy, gdy uzyskane z tego tytułu środki zostaną wydane na własne cele mieszkaniowe jeszcze zanim nastąpi sprzedaż. Wyrok WSA w Opolu z 11 lipca 2018 r., który uchylił niekorzystną dla podatnika interpretację organu podatkowego, przypominał jednocześnie o bardzo istotnej kwestii: „Ustanowienie przesłanek uprawniających do skorzystania z ulgi podatkowej, a także ocena czy w konkretnym przypadku przesłanki te zostały spełnione, nie powinny z założenia kolidować z racjonalnością gospodarczą podejmowanych przez podatnika działań”. Rozpatrujący skargę podatnika sąd podkreślił, że przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 u.p.d.o.f. stanowi normę celu społecznego, którym w tym przypadku jest przyznawanie preferencji fiskalnych podatnikom przeznaczającym środki uzyskane ze sprzedaży nieruchomości na zaspokajanie własnych potrzeb mieszkaniowych. Jako zwolnienie z mocy prawa przysługuje podatnikom spełniającym określone w tej normie warunki.

W przedmiotowej sprawie są nimi:

- a) wydatkowanie środków uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości na własne cele mieszkaniowe,
- b) z zachowaniem 2-letniego terminu (3-letniego w przedstawianym stanie faktycznym).

WSA w Opolu zgodził się z poglądem Naczelnego Sądu Administracyjnego wyrażonym w wyrokach z 12 maja 2017 r., II FSK 1079/15, oraz z 22 listopada 2017 r., II FSK 2937/15, że do skorzystania ze zwolnienia nie jest konieczne zachowanie chronologii działań, czyli najpierw dokonanie odpłatnego zbycia nieruchomości, a potem wydatkowanie

uzyskanych środków na własne cele mieszkaniowe. Kłóciłoby się to bowiem z wykładnią celowościową normy, której zadaniem jest rozwój określonej dziedziny życia gospodarczego i społecznego. Trzyletni termin liczony od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło zbycie nieruchomości, określa tylko ramy wygaśnięcia uprawnienia do skorzystania ze zwolnienia. Sąd uchylając zaskarżoną interpretację i przytaczając wyrok NSA z 24 stycznia 2018 r., II FSK 1153/16, wskazał, że ocena spełnienia przez podatnika warunków do skorzystania z ulgi podatkowej nie powinna stać w sprzeczności z racjonalnością gospodarczą jego działań „(...) skoro uzyskany przez podatnika dochód z odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe (...), co nastąpiło w terminie w przepisie przewidzianym, to ma on prawo do skorzystania ze zwolnienia, mimo że odpłatne zbycie nieruchomości nastąpiło później niż nabycie lokalu na własne cele mieszkalne”. Z analogiczną sytuacją mamy do czynienia w przedstawionym stanie faktycznym, z tą różnicą, że wydatkiem na własne cele mieszkaniowe jest tutaj, nie nabycie kolejnej nieruchomości, ale spłata kredytu hipotecznego.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawiła Pani we wniosku w zakresie możliwości zastosowania zwolnienia przedmiotowego w związku z poniesieniem wydatków na spłatę kredytu zaciągniętego na zbywaną nieruchomość oraz odsetek od tego kredytu w odniesieniu do wydatkowania na ten cel innych środków niż uzyskany 2 lipca 2021 r. zadek, będących w Pani dyspozycji (o których mowa we wniosku) jest nieprawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z przepisem art. 9 ust. 1 ustawy z 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 i 52c oraz dochodów, od których na podstawie przepisów Ordynacji podatkowej zaniechano poboru podatku.

W myśl art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) 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,
- 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.

Ww. art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, formułuje generalną zasadę, że sprzedaż nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie skutkuje powstaniem przychodu. Tym samym, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości nastąpi po upływie 5 lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie - nie jest ono źródłem przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a w konsekwencji kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

Z opisu stanu faktycznego wynika, że 5 marca 2021 roku nabyli Państwo (Pani wraz ze współwłaścicielem) w udziałach po 1/2 nieruchomość gruntową zabudowaną

budynkiem mieszkalnym w A.. Nabycie ww. nieruchomości zostało częściowo sfinansowane z zaciągniętego 19 lutego 2021 roku przez Państwa na ten cel kredytu hipotecznego. Kredyt został zaciągnięty przez Panią i drugiego współwłaściciela nieruchomości i oboje Państwo zostali zobowiązani do jego solidarnej spłaty. W okresie od 19 lutego 2021 r. do 16 czerwca 2021 r. prowadzili Państwo (tj. Pani wraz ze współkredytobiorcą i zarazem współwłaścicielem) obsługę ww. kredytu dokonując spłaty 3 rat kapitałowych w kwocie 3 750 zł (3 x 1 250 zł) oraz spłaty odsetek w wys. 1 874,70 zł, z czego Pani udział w spłacie wyniósł 2 812,35 zł (w tym: 1 875 zł to spłata kapitału, a 937,35 zł to spłata odsetek). Regularna spłata kredytu miała miejsce do czasu, kiedy Państwa plany zamieszkania w A. uległy zmianie. W wyniku zmiany okoliczności dotyczących możliwości zamieszkania w przedmiotowej nieruchomości, na przełomie maja i czerwca 2021 r., podjęli Państwo działania mające na celu sprzedaż nieruchomości, efektem czego było zawarcie z nabywcą przedwstępnej umowy sprzedaży 30 czerwca 2021 r., a sfinalizowanej 16 sierpnia 2021 r. w formie aktu notarialnego. Nieruchomość została sprzedana za kwotę 550 000 zł oraz poniesione zostały koszty pośrednictwa w sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w kwocie 6 765 zł. Kwota 550 000 zł została zapłacona przez nabywcę w dwóch transzach: 100 000 zł - 2 lipca 2021 r. jako zadatek określony w umowie przedwstępnej oraz 450 000 zł - 17 sierpnia 2021 r. jako pozostała część. Transakcja sprzedaży nieruchomości dokonana 16 sierpnia 2021 r. poprzedzona została, zgodnie z wolą nabywcy całkowitą spłatą kredytu wraz z odsetkami 7 lipca 2021 r. W związku z powyższym 7 lipca 2021 r. dokonali Państwo pełnej spłaty pozostałej kwoty ww. kredytu oraz spłaty odsetek. Spłata ww. pozostałej części kredytu sfinansowana została kwotą pochodzącą z zapłaconego 2 lipca 2021 r. zadatku oraz pokryta z innych środków będących w dyspozycji Pani i współkredytobiorcy.

Wobec powyższego sprzedaż przysługującego Pani udziału w przedmiotowej nieruchomości stanowiła źródło przychodu podlegającego opodatkowaniu na podstawie przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ponieważ sprzedaż nastąpiła przed upływem 5 lat liczonych od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jego nabycie.

Zgodnie z art. 30e ust. 1 cyt. 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.

W myśl natomiast art. 30e ust. 2 ww. ustawy:

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.

Stosownie do art. 19 ust. 1 ww. ustawy:

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.

W myśl 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.

Pojęcie kosztów odpłatnego zbycia (sprzedaży) nie zostało przez ustawodawcę zdefiniowane w ustawie, należy zatem stosować językowe (potoczne) rozumienie tego wyrażenia, zgodnie z którym za koszty sprzedaży nieruchomości lub praw majątkowych uważa się wszystkie wydatki poniesione przez sprzedającego, które są konieczne, aby transakcja mogła dojść do skutku (wszystkie niezbędne wydatki bezpośrednio związane z tą czynnością).

Koszt nabycia, co do zasady, określa notarialna umowa sprzedaży, na podstawie której podatnik staje się właścicielem nieruchomości. Kosztem nabycia bez wątpienia jest cena, jaką zapłacił nabywca zbywcy za nieruchomość, niezależnie od tego, czy zakup ten był sfinansowany kredytem bankowym, czy też środki na jej zakup pochodzą z oszczędności nabywcy, koszty wytworzenia i koszty nakładów. Koszty nabycia nieruchomości obejmują nie tylko cenę zakupu, ale również inne wydatki związane z tym nabyciem, np. wynagrodzenie notariusza, podatek od czynności cywilnoprawnych.

Stosownie do art. 22 ust. 6e ww. ustawy:

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.

Na mocy art. 30e ust. 4 ww. ustawy:

Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 3, wykazać:

- a) 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
- b) dochody, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131.

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 poczyniony 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.

Należy wyjaśnić, że 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.

Cele mieszkaniowe, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego uprawniają do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, wymienione zostały w art. 21 ust. 25 ww. ustawy.

Stosownie do treści art. 21 ust. 25 pkt 1 i 2 cyt. ustawy:

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 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;

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 świetle natomiast art. 25a cytowanej 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.

W myśl art. 21 ust. 26 cyt. 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. 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.

Ponadto art. 21 ust. 28 powołanej ustawy stanowi, 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.

Na mocy 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) 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.

Wątpliwość Pani budzi m.in. kwestia, czy w związku z poniesieniem przez Panią wydatków na spłatę kredytu zaciągniętego na zbywaną nieruchomość oraz odsetek od tego kredytu w odniesieniu do wydatkowania na ten cel innych środków niż uzyskany 2 lipca 2021 r. zadek, będących w Pani dyspozycji (o których mowa we wniosku) przysługuje Pani możliwość zastosowania zwolnienia przedmiotowego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Ustawodawca w przepisie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wskazał, że przychód ze sprzedaży ma zostać wydatkowany na „własne cele mieszkaniowe”. Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne”, świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia 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. 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”.

Należy zwrócić uwagę, że aby kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości (udziału w nieruchomości) mogła być przeznaczona na własne cele mieszkaniowe, sprzedaż ta powinna nastąpić wcześniej lub co najmniej jednocześnie z poniesieniem wydatku na te cele. Jednak w określonych przypadkach zwolnieniem, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, mogą być objęte również przychody uzyskane na poczet ceny sprzedaży (zadek, przedpłata) i wydatkowane na własne cele mieszkaniowe przed zawarciem definitywnej umowy sprzedaży, jeżeli ich otrzymanie przez sprzedawcę zostało udokumentowane w sposób przyjęty w obrocie cywilnoprawnym. Ważne jest zatem zachowanie takiej chronologii zdarzeń, żeby wydatkowanie miało miejsce po otrzymaniu środków pieniężnych z tytułu umowy sprzedaży nieruchomości (udziału w nieruchomości). Wydatkowanie musi nastąpić ze środków pieniężnych uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości (udziału w nieruchomości),

a nie z innych środków. Istotnym jest więc, czy w momencie dokonywania wydatków na własne cele mieszkaniowe podatnik posiada środki finansowe uzyskane z tytułu umowy sprzedaży konkretnej nieruchomości (udziału w nieruchomości) lub prawa majątkowego.

W tym miejscu, należy wyjaśnić, że samo poniesienie wydatku na spłatę kredytu i odsetek od tego kredytu zaciągniętego przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości (udziału w nieruchomości) nie świadczy jeszcze o tym, że została spełniona przesłanka do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania. Podstawowym warunkiem zwolnienia podatkowego, o którym mowa w ww. art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jest wydatkowanie przez podatnika przychodu uzyskanego z odpłatnego zbycia nieruchomości (udziału w nieruchomości) na własne cele mieszkaniowe.

Jedną z przesłanek warunkującą prawo do skorzystania z przedmiotowego zwolnienia, jest wydatkowanie przychodu uzyskanego ze zbycia nieruchomości (udziału w nieruchomości) nie później niż w okresie trzech lat licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie na własne cele mieszkaniowe, do których należą m.in. wskazane w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a 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. Jednak, aby podatnikowi mogło przysługiwać zwolnienie z opodatkowania podatkiem dochodowym istotne jest nie tylko wydatkowanie środków na ten cel, ale również przeznaczenie na ten cel przychodu uzyskanego w związku z odpłatnym zbyciem nieruchomości (udziału w nieruchomości).

Zgodnie z omawianym zwolnieniem na własny cel mieszkaniowy (w tym przypadku na spłatę kredytu zaciągniętego na zbycie nieruchomości wraz z odsetkami) wydatkowane mają zostać środki pochodzące z odpłatnego zbycia nieruchomości (udziału w nieruchomości) a nie jakiegokolwiek środki pieniężne pozyskane przez podatnika z innych źródeł. W momencie poniesienia przez Panią wydatków na spłatę kredytu zaciągniętego na zbycie nieruchomości w A. oraz odsetek od tego kredytu w odniesieniu do przeznaczenia na ten cel innych środków niż uzyskany 2 lipca 2021 r. zadatek, będących w Pani dyspozycji (o których mowa we wniosku) nie wydatkowała Pani środków ze sprzedanej nieruchomości w A., ponieważ w momencie dokonywania zapłaty nie dysponowała Pani tymi środkami. Zauważyć bowiem należy, że dopiero 17 sierpnia 2021 roku uzyskała Pani od nabywcy pozostałą kwotę ze sprzedanej 16 sierpnia 2021 roku nieruchomości. Innymi słowy nie sfinansowała Pani (poza zadatkiem) spłaty przedmiotowego kredytu oraz odsetek od niego środkami pieniężnymi pochodzącymi ze sprzedaży nieruchomości w A., lecz przeznaczyła Pani na ww. wydatki inne środki pieniężne. Przeznaczenie na ten cel środków pieniężnych nie pochodzących ze sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym w miejscowości A. nie skutkuje zatem zrealizowaniem przez Panią przesłanek przedmiotowego zwolnienia. Istotne jest bowiem faktyczne wydatkowanie środków uzyskanych ze sprzedaży, a takimi środkami nie dysponowała Pani (poza zadatkiem w odniesieniu do którego – co już wskazano wyżej – sprawa zostanie rozpatrzona odrębnym rozstrzygnięciem) w momencie poniesienia wydatków na spłatę kredytu, o którym mowa we wniosku i odsetek od tego kredytu.

W tym miejscu należy jednoznacznie wskazać, że 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, ich części 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.

Należy również zastrzec, że w przypadku korzystania z ulg i zwolnień podatkowych, wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych obowiązek udowodnienia, że określony wydatek został poniesiony przy spełnieniu wszystkich warunków wynikających z przepisów podatkowych spoczywa na podatniku, który wywodzi z tego określone skutki prawne.

Z wykładni językowej przepisu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych nie wynika, by dla skorzystania z ww. zwolnienia musiało zaistnieć najpierw odpłatne zbycie, a następnie poniesienie wydatków na własne cele mieszkaniowe. Podstaw ku temu nie daje użyty w przepisie zwrot „począwszy od dnia odpłatnego zbycia”, który należy uznać za element normy wyznaczającej termin wydatkowania dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości. Warunkiem skorzystania ze zwolnienia jest wydatkowanie w tym terminie trzech lat przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości na własne cele mieszkaniowe, pod rygorem utraty prawa do zwolnienia podatkowego. Z przepisu nie wynika natomiast, by ustawodawca uzależniał je od uprzedniego chronologicznie odpłatnego zbycia nieruchomości. Jednakże, aby skorzystać z przedmiotowego zwolnienia konieczne jest wydatkowanie konkretnego przychodu otrzymanego w wyniku transakcji sprzedaży nieruchomości (udziału w nieruchomości).

Wobec powyższego nie spełnia Pani warunku uprawniającego do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa 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. Nie uregulowała Pani (poza zadatkiem) spłaty kredytu zaciągniętego na zbytą nieruchomość oraz odsetek od tego kredytu przychodem ze sprzedaży nieruchomości w A., tylko innymi środkami, co oznacza, że nie zrealizowała Pani warunku przedmiotowego zwolnienia. W analizowanej sprawie środki przeznaczone na ww. cele mieszkaniowe muszą bezwzględnie pochodzić z przychodu z odpłatnego zbycia przez Panią udziału w nieruchomości, którego dotyczyła transakcja sprzedaży 16 sierpnia 2021 r., tj. Pani udziału w nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym w miejscowości A., o której mowa we wniosku.

Przeznaczenie na ww. cel środków pieniężnych pochodzących z innych źródeł niż środki uzyskane w związku ze sprzedażą udziału w nieruchomości nie skutkuje zatem zrealizowaniem przez Panią przesłanek przedmiotowego zwolnienia. Istotne jest bowiem faktyczne wydatkowanie środków uzyskanych ze sprzedaży, a takimi środkami nie były środki wydatkowane przez Panią (za wyjątkiem zadatku) w celu spłaty ww. kredytu oraz odsetek od tego kredytu.

Zatem, poniesionych przez Panią wydatków na spłatę kredytu hipotecznego wraz z odsetkami, sfinansowanych innymi środkami niż uzyskany 2 lipca 2021 r. zadatek, będącymi w Pani dyspozycji (o których mowa we wniosku) nie można uznać za wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 25 w powiązaniu z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. W konsekwencji, w związku z poniesieniem przez Panią przedmiotowych wydatków nie przysługuje Pani prawo do skorzystania ze zwolnienia od podatku dochodowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 ww. ustawy.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

Ponadto, podkreślić należy, że interpretacje prawa podatkowego wydawane są w indywidualnej sprawie zainteresowanego, co wynika z treści art. 14b § 1 ustawy

Ordynacja podatkowa. W związku z tym, interpretacje te wywierają skutki prawne jedynie w stosunku do tego podmiotu, do którego są skierowane. Zatem, niniejsza interpretacja indywidualna jest wiążąca dla Pani jako osoby występującej z wnioskiem, natomiast nie wywołuje skutków prawnych dla drugiego współwłaściciela nieruchomości, będącej przedmiotem zbycia w 2021 roku.

W odniesieniu do przywołanych przez Panią we wniosku wyroków sądów administracyjnych wyjaśniam, że zostały one wydane w indywidualnych sprawach i nie mogą wpłynąć na ocenę prawidłowości niniejszego rozstrzygnięcia. Jednocześnie wskazuję, że ww. wyroki dotyczą kwestii przeznaczenia przychodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości na własne cele mieszkaniowe, co nie ma miejsca w niniejszej sprawie, bowiem – co już wyjaśniono – (poza zadatkami) nie wydatkowała Pani przychodu ze zbytej nieruchomości, ponieważ w momencie spłaty kredytu i odsetek od tego kredytu, o których mowa w podaniu nie posiadała Pani jeszcze takich środków (uzyskała je Pani dopiero w sierpniu 2021 roku).

Dodatkowo wskazuję, że postępowanie o wydanie interpretacji ma na celu wyjaśnienie wątpliwości co do sposobu zastosowania przepisów prawa podatkowego do określonego stanu faktycznego (zdarzenia przyszłego), do którego można wydać interpretację indywidualną. Zatem, wydając interpretacje w trybie art. 14b Ordynacji podatkowej, nie dokonuję wyliczeń, np. podstawy opodatkowania czy ewentualnej wysokości podatku. W związku z tym w ramach swoich kompetencji nie mogę odnieść się do wyliczeń wskazanych przez Panią w opisie stanu faktycznego i we własnym stanowisku w sprawie, a tym samym nie mogę potwierdzić, czy zaprezentowane przez Panią kwoty wyliczeń są prawidłowe, gdyż wykraczałoby to poza zakres interpretacji przepisów prawa podatkowego.

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

– Funkcję ochronną interpretacji indywidualnych określają przepisy art. 14k-14nb ustawy z 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 zaskarżania interpretacji indywidualnych reguluje ustawa z 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 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2021 r. poz. 1540 ze zm.).