

# Interpretacja indywidualna

ID informacji: 497839

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2022-07-07T14:20:44.273

Tytuł (teza): Cele mieszkaniowe.

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2022-07-01T07:42:55.322

Sygnatura: 0112-KDIL2-1.4011.411.2022.2.MB

Słowa kluczowe: • cel-cele mieszkaniowe  
• kredyt-kredyt hipoteczny  
• remonty

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 1

Zagadnienie: • Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-  
Zwolnienia przedmiotowe.

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

4 maja 2022 r. wpłynął Pana wniosek z 4 maja 2022 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych. Uzupełnił go Pan – w odpowiedzi na wezwanie – pismem z 13 czerwca 2022 r. (wpływ 13 czerwca 2022 r.). Treść wniosku jest następująca:

## Opis zdarzenia przyszłego

W (...)2017 r. zawarł Pan umowę deweloperską z firmą (...) na zakup mieszkania z rynku pierwotnego przy ulicy (...). Dnia (...) 2019 r. nastąpiło przeniesienie własności. Nieruchomość ta służyła Panu do zaspokojenia celów mieszkaniowych.

Dnia (...)2022 r. zawarł Pan umowę przedwstępną sprzedaży tej nieruchomości, umowa przeniesienia własności zawarta zostanie z kupującym do dnia (...)2022 r. Środki ze sprzedaży nieruchomości zamierza Pan przeznaczyć w całości w terminie do końca 2025 roku na remont oraz nadpłatę kredytu zaciągniętego na zakup domu tak aby skorzystać w całości ze zwolnienia z podatku.

Dom znajduje się przy ulicy (...) – dnia (...)2021 r. zawarł Pan umowę deweloperską na zakup tej nieruchomości, a przeniesienie własności ma nastąpić do dnia (...)2023 r.

Kredyt na tę nieruchomość został zaciągnięty dnia (...)2021 r. Dom odebrany będzie w stanie deweloperskim do indywidualnego wykończenia, przekazanie kluczy nastąpi do końca 2022 roku.

Ponadto w uzupełnieniu wniosku podał Pan następujące informacje.

Poprzez sformułowanie „*środki ze sprzedaży nieruchomości zamierzam przeznaczyć w całości w terminie do końca 2025 roku na remont oraz nadpłatę kredytu zaciągniętego na zakup domu, tak aby skorzystać w całości ze zwolnienia z podatku*” ma Pan na myśli spłatę określonej części kapitałowej zaciągniętego kredytu, tak aby obniżyć wysokość przyszłych rat. Przykładowo kwota, którą uzyska Pan ze sprzedaży mieszkania to 400 000,00 zł, kwota kredytu na dom to 600 000,00 zł. Z kwoty sprzedaży 100 000,00zł chciałby Pan przeznaczyć na remont domu, a 300 000,00 zł chciałby Pan przeznaczyć jednorazowo na spłatę części kredytu.

Będzie Pan w tej nieruchomości (*tj. nowo zakupionym domu*) realizował własne cele mieszkaniowe.

Kredyt na zakup domu zaciągnięty został wspólnie z żoną, solidarnie odpowiadacie Państwo za spłatę kredytu hipotecznego i spłacacie go z Państwa majątku wspólnego, natomiast chciałby Pan nadmienić, że zbywaną nieruchomość (mieszkanie) nabył Pan w 2017 roku i należy ona do Pana majątku osobistego, a dopiero dnia (...)2019 r. zmienił Pan stan cywilny.

W umowie kredytowej jest informacja, że kredyt przeznaczony jest na: „Budowę domu jednorodzinnego położonego (...)”.

Wymieniony we wniosku kredyt zaciągnięty został w Polsce w banku (...).

Meble, będą trwale związane z domem, zostaną wykonane na indywidualne zamówienie u stolarza.

Na wszystkie wydatki będzie Pan posiadał faktury oraz umowy zawarte z wykonawcami.

## Pytania

1. Czy przed umową przenoszącą własność zakupionego domu przy ul. (...) a tylko na mocy umowy deweloperskiej Wnioskodawca może nadpłacić kredyt hipoteczny na ten Dom środkami uzyskanymi ze sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) i będzie to stanowić wydatki na własne cele mieszkaniowe Wnioskodawcy, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 PDoFizU? Czy Wnioskodawca musi czekać z nadpłatą kredytu do momentu przeniesienia własności zakupionego domu ?
2. Czy wydatkowanie przychodów uzyskanych ze sprzedaży lokalu przy ul. (...), na remont domu jednorodzinnego przy ul. (...) będzie skutkować zwolnieniem z opodatkowania przychodu uzyskanego ze sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (PDoFizU)? W ramach remontu Wnioskodawca zamierza przeznaczyć środki na: –

zakup materiałów budowlanych: płyt kartonowo-gipsowych wraz z profilami, pianki montażowej, fugi (zaprawy fugowej), silikonów, – elementy wykończenia podłóg i ścian: drewno, panele podłogowe, matę pod panele, kafelki, gres, płytki ceramiczne, listwy przypodłogowe, listwy łączące, listwy progowe, tynk strukturalny, beton architektoniczny, tapetę, farby do sufitów i ścian, płytki gipsowe, – armaturę łazienkową: kabinę prysznicową, wannę, wc (męska lub kompakt wc) w zabudowie lub wolnostojąca, deskę wc, baterię prysznicową oraz umywalkową, umywalkę wraz z szafką podumywalkową, lustro łazienkowe – trwale połączone z elementami konstrukcyjnymi budynku, – baterię zlewozmywakową, – elementy elektryczne: gniazda elektryczne, włączniki/wyłączniki światła i listwy led, zasilacz, przewody elektryczne oraz peszel, – konstrukcję schodów wewnętrznych, obłożenie drewnem konstrukcji schodów, balustradę schodową wewnętrzną, drzwi wewnętrzne wraz z ościeżnicami i okuciami oraz zamkami, – lustra np. do przedpokoju (trwale połączone z elementami konstrukcyjnymi budynku), – zakup i montaż wentylacji mechanicznej wraz z jednostką sterującą trwale zamontowaną na poddaszu domu. usługi firm wykonawczych realizujących usługi remontowe, – szafy zabudowane w pokojach oraz przedpokoju przymocowane bezpośrednio do podłogi i ściany, meble w zabudowie kuchennej wraz z blatami, wbudowaną płytą indukcyjną oraz wbudowanym w górne szafki okapem połączonym z kominem wentylacyjnym.

3. Czy Wnioskodawca na mocy podpisanej umowy deweloperskiej na zakup domu może zacząć wydatkować środki otrzymane ze sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) na elementy wymienione w punkcie nr 2 i będzie to uznane jako wydatki na własne cele mieszkaniowe? Czy z wydatkowaniem musi poczekać do momentu przeniesienia własności domu?

Niniejsza interpretacja rozstrzyga kwestie objęte ww. pytaniami z wyłączeniem części dotyczącej możliwości zastosowania zwolnienia przedmiotowego w związku z poniesieniem wydatków na szafkę podumywalkową, listwy led, szafy zabudowane w pokojach oraz przedpokoju przymocowane bezpośrednio do podłogi i ściany, meble w zabudowie kuchennej wraz z blatami, wbudowaną płytę indukcyjną oraz wbudowanym w górne szafki okapem połączonym z kominem wentylacyjnym. W pozostałym zakresie zostało wydane odrębne rozstrzygnięcie nr 0112-KDIL2-1.4011.484.2022.1.MB.

### **Pana stanowisko w sprawie**

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c PDoFizU sprzedaż nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz praw określonych w tym przepisie przed upływem pięciu lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, rodzi obowiązek podatkowy w postaci zapłaty podatku dochodowego.

Tym samym, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz ww. praw nastąpi po upływie 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie - nie jest źródłem przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 PDoFizU, a tym samym kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz ww. praw w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

W przeciwnym wypadku dochód ze zbycia nieruchomości podlega opodatkowaniu zryczałtowanym podatkiem dochodowym zgodnie z art. 30e PDoFizU w wysokości 19% dochodu uzyskanego z tego tytułu. Dochód ze sprzedaży nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c PDoFizU, czyli ze sprzedaży nieruchomości może jednak być zwolniony z opodatkowania przy spełnieniu warunków określonych w tym art. 21 ust. 1 pkt 131 PDoFizU.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 PDoFizU, dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, 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.

Art. 21 ust. 25 pkt 1 PDoFizU mówi, iż za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się m.in. wydatki poniesione na:

- 1) budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego – położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej,
- 2) 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 PDoFizU, na cele mieszkaniowe określone w art. 21 ust. 25 pkt 1 PDoFizU,
- 3) 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 PDoFizU, na spłatę kredytu (pożyczki) zaciągniętego na cele mieszkaniowe,
- 4) 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, – zaciągniętego 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 art. 21 ust. 29 i 30 PDoFizU.

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

Wnioskodawca ma zamiar wydatkować środki uzyskane ze sprzedaży lokalu przy ul. (...) na dokonanie remontu budynku mieszkalnego przy ul. (...) oraz na ewentualną wcześniejszą spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup tego budynku.

Zdaniem Wnioskodawcy w sytuacji dokonania ww. czynności spełni on przesłanki wymagane w przepisie art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) oraz pkt 2 lit. a) PDoFizU.

Tym samym, o ile całość środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. (...) zostanie przez Wnioskodawcę przeznaczona na remont zakupionego przez niego domu jednorodzinnego i jego remont w ciągu trzech lat licząc od końca roku podatkowego, w którym dokonał on sprzedaży lokalu przy ul. (...) to wówczas cały dochód uzyskany z tego tytułu będzie podlegać zwolnieniu z opodatkowania.

Jeśli jedynie część przychodów ze zbycia lokalu położonego przy ul. (...) zostanie w przewidzianym ustawą terminie spożytkowana na remont domu jednorodzinnego położonego przy ul. (...) lub spłatę zaciągniętego na jego zakup kredytu hipotecznego, to wówczas zwolnieniu podlegać będzie taka część dochodu ze zbycia lokalu przy ul. (...), która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na ww. własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia.

## Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest prawidłowe.

### **Uzasadnienie interpretacji indywidualnej**

Zgodnie z przepisem art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1128 ze zm.):

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

Zgodnie z treścią art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ww. ustawy:

jednym ze źródeł przychodów jest odpłatne zbycie, 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 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.

Zgodnie z opisem zawartym we wniosku w 2017 r. zawarł Pan umowę deweloperską na zakup mieszkania z rynku pierwotnego, następnie w 2019 r. nastąpiło przeniesienie własności i stał się Pan właścicielem tego mieszkania, które to mieszkanie zamierza Pan sprzedać w 2022 roku.

Wobec powyższego planowana sprzedaż nieruchomości będzie stanowiła źródło przychodu podlegające opodatkowaniu na podstawie przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ponieważ sprzedaż ta nastąpi przed upływem 5 lat liczonych od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło 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.

W świetle 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 (PIT-39), wykazać:

1. dochody uzyskane w roku podatkowym z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c i obliczyć należny podatek dochodowy od dochodu, do którego nie ma zastosowania art. 21 ust. 1 pkt 131, lub
2. dochody, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131.

Stosownie do treści art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy:

Wolne od podatku dochodowego są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 30e, w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli poczynszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie 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.

Zgodnie zatem z art. 21 ust. 25 cytowanej 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) 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.

Ponadto zauważamy, 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 ciężące 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 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.

Treść art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, wskazuje, że oprócz czasu, w którym przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości ma zostać wydatkowany, istotny jest również cel, na który został lub ma zostać wydatkowany. Ustawodawca w art. 21 ust. 25 ww. ustawy zawarł katalog wydatków stanowiących „własne cele mieszkaniowe” podatnika, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy. Katalog tych wydatków ma charakter zamknięty – jest to wyliczenie enumeratywne.

Ze zwolnienia tego wypływa daleko idąca konsekwencja zawarta w stwierdzeniu „własne cele mieszkaniowe”. Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania ww. zwolnienia i dopisując ten przymiotnik podkreślił, że celem nadrzędnym jest zwolnienie tylko takiego przychodu, który wydatkowany zostanie na zaspokojenie „własnych celów mieszkaniowych”, rozumianych jako potrzeba zapewnienia sobie dachu nad głową. Tak więc uregulowane w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy, zwolnienie od podatku dochodowego w zamierzeniach ustawodawcy realizować ma cel, jakim jest zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika, a nie lokata kapitału lub zdobywanie źródła zarobkowania bądź zapewnienie dachu nad głową innym osobom niż podatnik. Wyraz „mieszkaniowe” w wyrażeniu „własne cele mieszkaniowe” należy odnosić podmiotowo do zamiaru zamieszkiwania związanego z różnymi sposobami wydatkowania przychodu, a nie do wydatkowania przychodu w znaczeniu jedynie przedmiotowym. Zamiarem ustawodawcy tworzącego zwolnienie przedmiotowe w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, było zachęcanie podatników do nabywania w miejsce zbywanych praw majątkowych czy nieruchomości, innych nieruchomości lub praw przeznaczonych do zaspokajania ich indywidualnych potrzeb mieszkaniowych. U podstaw omawianego zwolnienia leży założenie, że nie powinny być opodatkowane środki wydane na realizację własnego celu mieszkaniowego. Powyższe wnioski wynikają wprost z brzmienia przepisu normującego powyższe zwolnienie.

Ponadto zastrzegamy również, 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.

Przedmiotem Pana wątpliwości, objętych zadaniem we wniosku pytaniem jest m.in. kwestia możliwości skorzystania ze zwolnienia podatkowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z planowanym wydatkowaniem części przychodu uzyskanego z zamierzonego w 2022 roku zbycia mieszkania na nadpłatę kredytu hipotecznego, zaciągniętego w 2021 roku na inną nieruchomość. Kredyt z 2021 roku został zaciągnięty przez Pana wraz z małżonką na zakupioną nową nieruchomość, w której będzie Pan mieszkał, dom odebrany będzie w stanie deweloperskim do indywidualnego wykończenia (umowa deweloperska podpisana w roku 2021, planowane przeniesienie własności w 2023 roku).

Z treści art. 21 ust. 25 pkt 2 ww. ustawy, jasno wynika więc, że kredyt, na którego spłatę zostanie przeznaczony przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości musi być kredytem zaciągniętym na udokumentowane własne cele mieszkaniowe, które zostały wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Celem ustawodawcy było bowiem premiowanie zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych przez podatnika. Spłacony kredyt (pożyczka) nie ma być jakimkolwiek kredytem (pożyczką), lecz musi spełniać ściśle określone ustawą wymagania. Zauważyć należy, że z art. 21 ust. 25 pkt 2 ww. ustawy wyraźnie wynika, że wydatkiem poniesionym na cel mieszkaniowy może być spłata kredytu (pożyczki) oraz odsetek od kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia na cel określony w pkt 1. Środki przeznaczone na ww. cele

mieszkaniowe czyli na spłatę kredytu oraz odsetek od tego kredytu – muszą pochodzić ze sprzedaży nieruchomości (udziału w nieruchomości) lub praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c). Istotne jest również, aby spłacany kredyt zaciągnięty był przed dniem uzyskania przychodu ze sprzedaży, a także aby kredyt ten zaciągnięty był przez osobę, która uzyskuje przychód ze sprzedaży.

W niniejszej sprawie, jak wskazał Pan we wniosku i jego uzupełnieniu w kwestii kredytu zaciągniętego w 2021 roku: *środki ze sprzedaży nieruchomości zamierzam przeznaczyć (...) na nadpłatę kredytu zaciągniętego na zakup domu, tak aby skorzystać w całości ze zwolnienia z podatku*. Ponadto, małżonkowie są zobowiązani do solidarnej spłaty ww. kredytu, a nieruchomość, będąca przedmiotem planowanego zbycia, służyła Panu do zaspokojenia celów mieszkaniowych. Także w ww. nowo zakupionej nieruchomości będzie Pan realizował własne cele mieszkaniowe. Dodatkowo w uzupełnieniu wniosku poinformował Pan, że środki uzyskane przez Pana z planowanej sprzedaży w 2022 r. mieszkania oraz wydatkowanie ww. środków nastąpi w ciągu trzech lat licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpi planowane odpłatne zbycie (tj. do końca 2025 roku).

Zatem, zostaną spełnione przez Pana warunki określone w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, dające prawo do skorzystania z ulgi, o której mowa w tym przepisie w sytuacji wydatkowania środków z planowanej sprzedaży przez Pana w 2022 roku nieruchomości na spłatę zaciągniętego kredytu, o którym mowa we wniosku, tj. nadpłatę kredytu hipotecznego, zaciągniętego na kolejną nieruchomość.

**Mając na uwadze powołane wyżej przepisy prawa oraz przedstawione zdarzenie przyszłe stwierdzamy, że planowane odpłatne zbycie przez Pana w 2022 roku mieszkania, będzie stanowiło dla Pana źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, podlegające opodatkowaniu na podstawie art. 30e tej ustawy. Jednakże, wskazujemy, że wydatkowanie przychodu uzyskanego przez Pana ze sprzedaży tej nieruchomości – nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpi odpłatne zbycie – na spłatę kredytu, zaciągniętego w 2021 r., o którym mowa we wniosku, wypełni dyspozycję art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i będzie uprawniało Pana do zastosowania przedmiotowego zwolnienia. Powyższe zwolnienie obejmie taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia mieszkania, jaka proporcjonalnie odpowiadała będzie udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia.**

Ponadto powziął Pan wątpliwość co do możliwości skorzystania z ulgi mieszkaniowej w związku z wydatkowaniem części przychodu uzyskanego ze sprzedaży mieszkania na remont domu jednorodzinnego.

Wśród wydatków na własne cele mieszkaniowe wymieniono w art. 21 ust. 1 pkt 1 lit. d wydatki poniesione na remont własnego lokalu mieszkalnego.

Zauważamy również, że ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie definiuje „remontu”. Dla wyjaśnienia tego pojęcia, należy odnieść się do jego znaczenia funkcjonującego w języku powszechnym. I tak, „remont” to „doprowadzenie jakiegoś budynku lub urządzenia do stanu używalności; naprawa, odnawianie (czegoś)”. Synonimami tego pojęcia są m.in. „naprawa, przebudowa, odrestaurowanie, modernizacja”.

Pojęcie remontu zostało zdefiniowane w art. 3 pkt 8 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.), jako wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym. Niemniej jednak, ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie odwołuje się do tego przepisu. Tym samym, definicja „remontu” funkcjonująca na gruncie Prawa

budowlanego nie może być wprost przenoszona na grunt omawianej ustawy podatkowej. Może być natomiast uwzględniona jako jeden z elementów służących ustaleniu znaczenia pojęcia „remontu” dla celów podatku dochodowego od osób fizycznych.

Za „remont” domu jednorodzinnego, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych należy więc uznać prace dotyczące tego domu jako nieruchomości i jej części składowych (tj. wszystkiego, co nie może być odłączone od niego bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego), służące utrzymaniu domu we właściwym stanie, doprowadzeniu go do pożądanej zdolności użytkowej, modernizacji jego elementów składowych. „Remontem” w rozumieniu omawianego przepisu jest również tzw. wykończenie domu jednorodzinnego, a więc prace służące doprowadzeniu do zdolności użytkowej nowo wybudowanego domu. W każdym przypadku remont dotyczy „materii” domu, a więc jego ścian, podłóg, sufitu, okien, drzwi, wyposażenia technicznego takiego jak instalacje: wodna, kanalizacyjna, elektryczna, grzewcza, gazowa bądź innych elementów trwale połączonych konstrukcyjnie z elementami budowlanymi budynku.

Wobec powyższego, należy uznać, że wydatki poniesione przez Pana na:

- zakup materiałów budowlanych:
  - płyt kartonowo-gipsowych wraz z profilami,
  - pianki montażowej,
  - fugi (zaprawy fugowej),
  - silikonów,
- elementy wykończenia podłóg i ścian:
  - drewno,
  - panele podłogowe,
  - matę pod panele,
  - kafelki,
  - gres,
  - płytki ceramiczne,
  - listwy przypodłogowe,
  - listwy łączące,
  - listwy progowe,
  - tynk strukturalny,
  - beton architektoniczny,
  - tapetę,
  - farby do sufitów i ścian,
  - płytki gipsowe,
- armaturę łazienkową:
  - kabinę prysznicową,
  - wannę,
  - wc (męska lub kompakt wc) w zabudowie lub wolnostojąca,
  - deskę wc,

- baterię prysznicową oraz umywalkową,
- umywalkę,
- lustro łazienkowe – trwale połączone z elementami konstrukcyjnymi budynku,
- baterię zlewozmywakową,
- elementy elektryczne:
  - gniazdko elektryczne,
  - włączniki/wyłączniki światła,
  - zasilacz,
  - przewody elektryczne oraz peszel,
- konstrukcję schodów wewnętrznych, obłożenie drewnem konstrukcji schodów, balustradę schodową wewnętrzną,
- drzwi wewnętrzne wraz z ościeżnicami i okuciami oraz zamkami,
- lustra np. do przedpokoju (trwale połączone z elementami konstrukcyjnymi budynku),
- zakup i montaż wentylacji mechanicznej wraz z jednostką sterującą trwale zamontowaną na poddaszu domu
- usługi firm wykonawczych realizujących usługi remontowe

mieszczą się w kategorii wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wydatków poniesionych na remont budynku mieszkalnego. Tym samym wydatki te będą uprawniały Pana do skorzystania ze zwolnienia o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy.

## **Dodatkowe informacje**

### **Informacja o zakresie rozstrzygnięcia**

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

### **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: Pana sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego i zastosuje się Pan do interpretacji.
- Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej:
 

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

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

Zgodnie z art. 14na § 2 Ordynacji podatkowej:

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

## **Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację**

Ma Pan prawo do zaskarżenia tej interpretacji indywidualnej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Zasady 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.).