

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 498374

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2022-07-08T13:37:07.357

Tytuł (teza): Wydatkowanie przychodu ze sprzedaży nieruchomości na budowę domu i spłatę kredytu.

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2022-07-04T13:24:00.903

Sygnatura: 0112-KDIL2-1.4011.348.2022.2.MKA

Słowa kluczowe:

- koszt-koszty uzyskania przychodów
- kredyt
- meble
- mieszkanie
- nieruchomości-sprzedaż nieruchomości
- przychód
- remonty
- ulga-ulga mieszkaniowa

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 w części prawidłowe i w części nieprawidłowe

Szanowna Pani,

stwierdzam, że Pani stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanego stanu faktycznego w podatku dochodowym od osób fizycznych jest prawidłowe w części dotyczącej pytań nr 1 oraz 4-6 i nieprawidłowe w pozostałej części.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

1 kwietnia 2022 r. wpłynął Pani wniosek z 1 kwietnia 2022 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy sprzedaży nieruchomości. Uzupełniła go Pani – w odpowiedzi na wezwanie – pismem z 8 czerwca 2022 r. (wpływ 8 czerwca 2022 r.). Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego (wynikający z wniosku oraz jego uzupełnienia)

W dniu 26 lutego 2016 r. podpisała Pani umowę deweloperską, w której sprzedający zobowiązał się wybudować nieruchomość i przenieść na Panią prawo własności, a Pani zobowiązała się daną nieruchomość kupić za kwotę 350 000,00 zł oraz 5 000,00 zł za udział w drodze. 26 kwietnia 2017 r. aktem notarialnym doszło do przeniesienia własności nieruchomości. Zakup nieruchomości został sfinansowany ze środków własnych, dopłaty rządowej w programie Mieszkanie dla Młodych oraz kredytu hipotecznego. Kredyt hipoteczny zaciągnięty na zakup nieruchomości wyniósł 315 000,00 zł oraz na wykończenie nieruchomości 65 000,00 zł, natomiast odsetki zapłacone od obydwu kredytów między 10 czerwca 2016 r. a 9 grudnia 2021 r. wyniosły łącznie 90 743,98 zł. W dniu 17 sierpnia 2019 r. zawarła Pani związek małżeński. 2 grudnia 2021 r. sprzedała Pani nieruchomość i udziały we współwłasności dróg za łączną kwotę 945 000,00 zł. Środki ze sprzedaży zamierzam przeznaczyć na budowę domu jednorodzinnego na działce stanowiącej przedmiot Pani i Pani męża współwłasności majątkowej małżeńskiej i skorzystać ze zwolnienia podatkowego. Pozwolenie na budowę domu jednorodzinnego wydane zostało na Panią oraz Pani męża.

Ponadto udzieliła Pani następujących odpowiedzi na pytania zawarte w wezwaniu do uzupełnienia wniosku.

1) jakiego rodzaju nieruchomość Pani nabyła na podstawie umowy przenoszącej własność z 26 kwietnia 2017 r. a następnie sprzedała 2 grudnia 2021 r. (dalej: nieruchomość 1), czy był to np. budynek mieszkalny, lokal mieszkalny, budynek niemieszkalny, lokal użytkowy, grunt niezabudowany;

Na podstawie umowy przenoszącej własność z 26 kwietnia 2017 r. nabyła Pani, a następnie sprzedała 2 grudnia 2021 r. (dalej: nieruchomość 1) budynek mieszkalny (ściślej dom jednorodzinny w zabudowie szeregowej).

2) w jakim celu nabyła Pani nieruchomość 1;

Nieruchomość 1 nabyła Pani w celu realizacji własnych celów mieszkaniowych, mieszkała Pani w niej.

3) czy nieruchomość 1 służyła realizacji Pani celów mieszkaniowych (była Pani miejscem zamieszkania;

Nieruchomość 1 służyła realizacji Pani celów mieszkaniowych, była Pani miejscem zamieszkania.

4) czy kredyt w wysokości 315 000 zł został zaciągnięty na nabycie nieruchomości 1 oraz udziału w drodze czy tylko na nabycie nieruchomości 1;

Kredyt w wysokości 315 000 zł został zaciągnięty na nabycie nieruchomości 1 oraz udziału w drodze.

5) daty zaciągnięcia kredyty w wysokości 315 000 zł;

Kredyt w wysokości 315 000 zł został zaciągnięty 10 czerwca 2016 r.

6) daty zaciągnięcia kredytu w wysokości 65 000 zł,

Kredyt w wysokości 65 000 zł został zaciągnięty 16 stycznia 2017 r.

7) czy spłata kwoty 380 000 zł dotyczyła spłaty dwóch kredytów tj. zaciągniętych na kwotę 315 000 zł i 65 000 zł;

Spłata kwoty 380 000 zł dotyczyła spłaty dwóch kredytów tj. zaciągniętych na kwotę 315 000 zł i 65 000 zł.

8) czy każdy z ww. kredytów został zaciągnięty w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w Polsce, innym państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej;

Każdy z ww. kredytów został zaciągnięty w banku mającym siedzibę w Polsce.

9) czy na poczet ceny ze sprzedaży nieruchomości 1 otrzymała Pani zaliczkę, zadek, jeżeli tak to kiedy;

14 września 2021 r. otrzymała Pani zadek w kwocie 10 000 zł na poczet ceny sprzedaży nieruchomości 1.

10) czy kredyt na nabycie ww. mieszkania został zaciągnięty w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w Polsce, innym państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej;

Kredyt na nabycie ww. mieszkania został zaciągnięty w banku mającym siedzibę w Polsce.

11) daty oddania w Pani posiadanie nieruchomości 1;

Deweloper oddał w posiadanie nieruchomość od razu po jej wybudowaniu, konkretna data nie jest jednak w żaden sposób udokumentowana, przekazanie kluczy odbyło się bez żadnego potwierdzenia.

12) czy udokumentowane nakłady zwiększające wartość nieruchomości 1 poniesione przed zawarciem aktu notarialnego przeniesienia jej własności zostały poniesione w czasie posiadania przez Panią tej nieruchomości;

Udokumentowane nakłady zwiększające wartość nieruchomości 1 zostały poniesione przed zawarciem aktu notarialnego przeniesienia jej własności, a w czasie jej posiadania, który jak wskazano w odpowiedzi na pytanie 11 nie jest udokumentowany.

13) czy w budowanym domu jednorodzinnym zamierza Pani realizować własne cele mieszkaniowe;

W budowanym domu jednorodzinnym zamierza Pani realizować własne cele mieszkaniowe.

Pytania

1) Czy kwota, za którą nabyła Pani sprzedaną nieruchomość, tj. 350 000,00 zł oraz 5 000,00 zł za udział w drodze stanowi w całości koszt uzyskania przychodu (art. 30e updof) ?

2) Czy odsetki od kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup nieruchomości stanowią także koszt uzyskania przychodu?

3) Czy spłata kredytu w wysokości 380 000,00 zł oraz odsetki od tego kredytu zapłacone od momentu jego zaciągnięcia do dnia sprzedaży nieruchomości stanowią wydatki na własne cele mieszkaniowe (zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a updof)?

4) Czy faktury za usługi i materiały budowlane (i inne faktury związane z budową domu kwalifikowane jako wydatki na cele mieszkaniowe) stanowią wydatki na własne cele

mieszkaniowe obniżając podstawę opodatkowania o całość kwoty wynikającej z faktury czy o jej połowę dlatego, że jest Pani współwłaścicielką działki budowlanej, na której Pani i Pani mąż prowadziliście budowę domu (współwłasność majątkowa małżeńska)?

- 5) Czy w ciągu trzyletniego terminu na wydanie przedmiotowych środków budowa musi być ukończona (tj. czy niezbędny jest odbiór i pozwolenie na użytkowanie)?
- 6) Czy do kosztów uzyskania przychodu można zaliczyć udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych poczynione przed zawarciem aktu notarialnego przeniesienia własności nieruchomości?

Niniejsza interpretacja stanowi rozstrzygnięcie w zakresie pytań nr 1-2 i 4-6 oraz pytania nr 3 z wyłączeniem części dotyczącej możliwości zastosowania zwolnienia przedmiotowego w związku ze spłatą kredytu oraz odsetek od kredytu zaciągniętego na nabycie nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży ze środków pieniężnych uzyskanych z jej sprzedaży, w której to części zostanie wydane odrębne rozstrzygnięcie.

Pani stanowisko w sprawie

Pani stanowisko w odniesieniu do pytania nr 1 - zgodnie z art. 30e ust. 2 w zw. z art. 22 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych z dnia 26 lipca 1991 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 1128 ze zm., zwaną dalej „updof”) kwota, za którą nabyła Pani sprzedaną nieruchomość stanowi w całości koszt uzyskania przychodu. Kosztami uzyskania przychodu zgodnie z art. 22 ust. 1 updof są koszty poniesione w celu osiągnięcia przychodów lub zachowania albo zabezpieczenia źródła przychodów, z wyjątkiem kosztów wymienionych w art. 23 updof. Gdyby Pani nie poniosła kosztu nabycia tej nieruchomości, to nie uzyskałaby Pani przychodu z jej sprzedaży, zatem jednoznacznie można stwierdzić, że koszt nabycia nieruchomości, która następnie została sprzedana, wypełnia definicję z art. 22 ust. 1 updof i stanowi koszt uzyskania przychodu.

Pani stanowisko w odniesieniu do pytania nr 2 - mając na uwadze definicje kosztu uzyskania przychodu, która została wskazana w art. 22 ust. 1 updof oraz przytoczona we własnym stanowisku w sprawie oceny prawnej zaistniałego stanu faktycznego dotyczącego pytania nr 1, odsetki od kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup nieruchomości stanowią także koszt uzyskania przychodu. Koszt ten został poniesiony w celu osiągnięcia przychodu ze sprzedaży nieruchomości, odsetki są nierozłącznie związane z kredytem, a gdyby kredyt ten nie został zaciągnięty, to nie osiągnięto by przychodu ze sprzedaży nieruchomości, gdyż nie posiadałaby Pani środków na jej zakup.

Pani stanowisko w odniesieniu do pytania nr 3 - zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a updof 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 updof, na cele określone w pkt 1 stanowią wydatki poniesione na cele własne cele mieszkaniowe, a więc wydatki na spłatę kredytu wraz z odsetkami od niego, zapłaconymi w okresie spłaty kredytu, stanowią wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe i zwiększają tym samym dochód wolny od podatku. W art. 21 ust. 30a updof zostało potwierdzone, iż wydatki, o których mowa w ust. 25 pkt 2 updof, 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, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c updof, które sfinansowane zostały tym kredytem (pożyczką). W przypadku spłaty kredytu zaciągniętego na sprzedawaną nieruchomość rozumienie kwoty spłaty jako wydatku na własne cele mieszkaniowe to rozwiązanie wynikające wprost z przepisów prawa, ale także z zasad logicznego myślenia i sprawiedliwości społecznej, bowiem przy sprzedaży nieruchomości obciążonej hipoteką kupujący bez pośrednictwa

sprzedającego wpłaca do banku kwotę kredytu hipotecznego. Sprzedający nie otrzymuje tej kwoty bezpośrednio, tym samym kwota, którą może przeznaczyć na pozostałe własne cele mieszkaniowe jest pomniejszona o kwotę wynikającą ze spłaty tego kredytu zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c updof, a więc jak najbardziej słuszne jest uznanie tejże spłaty za wydatek na cele mieszkaniowe.

Pani stanowisko w odniesieniu do pytania nr 4 - faktury za usługi i materiały budowlane (i inne faktury związane z budową domu kwalifikowane jako wydatki na cele mieszkaniowe) stanowią wydatki na własne cele mieszkaniowe obniżające podstawę opodatkowania o całość kwoty wynikającej z faktury, mimo że jest Pani jedynie współwłaścicielem nieruchomości gruntowej (współwłasność majątkowa małżeńska) na której prowadzona jest budowa domu. Pozwolenie na budowę wydane jest na oboje małżonków, faktury wystawiane są na Panią. Zamknięty katalog wydatków na cele mieszkaniowe, który został zdefiniowany w art. 21 ust. 25 w pkt 1 lit. d updof kwalifikuje wprost wydatek na budowę własnego budynku mieszkalnego jako wydatek na własne cele mieszkaniowe. Budowa budynku mieszkalnego, mimo że na działce będącej przedmiotem współwłasności, stanowi wydatek na Pani własne cele mieszkaniowe, w wybudowanym domu będzie Pani realizować swoje cele mieszkaniowe. Żaden przepis prawa powszechnego nie wprowadza zasady, że własne cele mieszkaniowe nie mogą być przedmiotem wspólności majątkowej małżeńskiej. Mając na uwadze art. 2a ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2021 poz. 1540 ze zm) stanowiący, iż niedające się usunąć wątpliwości co do treści przepisów prawa podatkowego rozstrzyga się na korzyść podatnika, nie pozostaje nic innego jak uznanie, iż cała kwota wynikająca z faktur za usługi i materiały budowlane (i inne faktury związane z budową domu kwalifikowane jako wydatki na cele mieszkaniowe) stanowi wydatek na cele mieszkaniowe Wnioskodawczyni.

Pani stanowisko w odniesieniu do pytania nr 5 - żaden przepis prawa powszechnie obowiązującego nie stanowi o tym, żeby budowa musiała być ukończona w okresie trzyletniego terminu do dokonania wydatków, które mogą być uznane za własne cele mieszkaniowe. Art. 21 ust. 1 pkt 131 updof stanowi, iż dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 30e updof, 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 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 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. Mając na uwadze wyżej wskazany przepis, w okresie trzyletnim od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia nieruchomości musi zostać wydatkowany na własne cele mieszkaniowe, aby został zakwalifikowany jako własny cel mieszkaniowy w świetle prawa podatkowego. W świetle art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d updof za wydatki na cele mieszkaniowe uważa się budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego i ani ten ani inny przepis prawny nie stanowi, że budowa własnego budynku mieszkalnego musi być ukończona w okresie wskazanym w art. 21 ust. 1 pkt 131 updof. Mając na uwadze wyżej wskazany art. 2a ustawy Ordynacja podatkowa stanowiący, iż niedające się usunąć wątpliwości co do treści przepisów prawa podatkowego rozstrzyga się na korzyść podatnika należy przyjąć, iż brak formalnego ukończenia budowy w trzyletnim okresie wskazanym w art. 21 ust. 1 pkt 131 updof, w tym uzyskanie odbioru budynku i pozwolenia na użytkowanie, nie ma wpływu na możliwość zaliczenia wydatków na własne cele mieszkaniowe.

Pani stanowisko w odniesieniu do pytania nr 6 - do kosztów uzyskania przychodu można zaliczyć udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych poczynione przed zawarciem aktu notarialnego przeniesienia własności nieruchomości. Wymagane jest jednak posiadanie nieruchomości, a nie jestem w stanie udowodnić, iż ponosząc wydatki byłam już w jej posiadaniu.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawiła Pani we wniosku jest w części prawidłowe i w części nieprawidłowe.

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.

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.

W 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 2 grudnia 2021 r. sprzedała Pani nieruchomość budynek mieszkalny wraz z udziałem w drodze zakupioną 26 kwietnia 2017 r. Wobec powyższego sprzedaż przedmiotowej nieruchomości stanowiła źródło przychodu podlegającego opodatkowaniu na podstawie przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ponieważ 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 poczynwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie

trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości lub tego prawa majątkowego został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe; udokumentowane wydatki poniesione na te cele uwzględnia się do wysokości przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych.

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.

W kwestii kosztów uzyskania przychodów ze sprzedaży nieruchomości wątpliwości Pani budzi możliwość zaliczenia do kosztów:

- kwoty, za którą nabyła Pani sprzedaną nieruchomość, tj. 350 000,00 zł oraz 5 000,00 zł za udział w drodze,
- nakładów, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych poczynione przed zawarciem aktu notarialnego przeniesienia własności nieruchomości,
- odsetek od kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup nieruchomości.

Odnosząc się do powyższego kosztem uzyskania przychodów z odpłatnego zbycia nieruchomości jest, zgodnie z wyżej cytowanym art. 22 ust. 6c ustawy o podatku

dochodowym od osób fizycznych, kwota wydatków poniesiona na nabycie nieruchomości. Dlatego kosztem uzyskania przychodów jest cena określona w umowie przenoszącej własność nieruchomości, tj. kwota nabycia nieruchomości wynikająca z aktu notarialnego niezależnie od tego czy sfinansowała ją Pani z własnych środków czy sfinansowała ją Pani ze środków własnych czy też z kredytu.

Zatem w Pani przypadku do kosztów uzyskania przychodu ze zbycia budynku mieszkalnego i udziału w drodze może Pani zaliczyć kwoty za jakie Pani je nabyła i które wynikają z aktu notarialnego przenoszącego własność.

Kosztami uzyskania przychodów stosownie do art. 22 ust. 6c są również udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania.

Zgodnie z opisem wniosku w budynku mieszkalnym będącym przedmiotem sprzedaży poniosła Pani udokumentowane nakłady, które zwiększyły jego wartość. Nakłady te zostały poniesione przed zawarciem aktu notarialnego przeniesienia własności nieruchomości, a w czasie jej posiadania.

W konsekwencji do kosztów uzyskania przychodów może Pani zaliczyć udokumentowane nakłady zwiększające wartość budynku mieszkalnego będącego przedmiotem sprzedaży poniesione w czasie jego posiadania przez Panią przed zawarciem aktu notarialnego przeniesienia własności tego budynku.

Jeśli chodzi o możliwość zaliczenia do kosztów uzyskania przychodów odsetek od kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup nieruchomości wyjaśniam, że koszty związane z kredytem bankowym, zaciągniętym na nabycie zbywanej nieruchomości, nie stanowią kosztów uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości, bowiem są to wydatki związane z pozyskaniem środków pieniężnych na nabycie nieruchomości. Wydatki związane z kredytem bankowym nie mogą być także potraktowane jako nakłady, o których mowa w art. 22 ust. 6c ustawy, poczynione w trakcie posiadania zbywanej nieruchomości, gdyż w żaden sposób nie wpływają na podwyższenie wartości samej nieruchomości.

Ponadto zauważyć należy, że sytuacja, w której podatnik kupujący nieruchomość za środki z kredytu w przypadku sprzedaży nieruchomości mógłby zaliczyć odsetki od kredytu do kosztów uzyskania przychodu prowadziłaby do nierównego traktowania podatników. Bowiem podatnicy, którzy zakupili nieruchomość ze środków własnych nie mieliby możliwości pomniejszenia przychodu o żadne koszty poniesione w związku z nagromadzeniem tych własnych środków na nabycie nieruchomości – jej zakupu dokonali z własnych oszczędności, natomiast podatnik, który środki na zakup lokalu pożyczył, mógłby do kosztów zaliczyć wydatki zapłacone kredytodawcy za pożyczone pieniądze. Tymczasem ceną nabycia jest kwota należna zbywcy z tytułu sprzedaży a nie bankowi za udostępnienie kapitału.

Zatem wbrew Pani twierdzeniu odsetki w żaden sposób nie mieszczą się w ustawowych kryteriach kosztu uzyskania przychodu, zawartych w art. 22 ust. 6c ustawy i wydatek na spłatę odsetek nie może być przyjęty jako koszt uzyskania przychód ze sprzedaży nieruchomości.

Prezentowany wyżej pogląd potwierdza dominująca linia orzecznictwa NSA, np. wyrok z 14 marca 2013 r., sygn. akt II FSK 848/12, zgodnie z którym wydatki związane z zaciągnięciem kredytu na zakup nieruchomości, czyli odsetki i prowizje, nie są kosztem uzyskania przychodów przy sprzedaży. Podobne stanowisko znajduje się również w orzeczeniu NSA z 28 września 2017 r. (sygn. akt II FSK 1944/15).

Wobec powyższego do kosztów uzyskania przychodów z tytułu sprzedaży budynku mieszkalnego i udziału w drodze nie może Pani zaliczyć odsetek od kredytu zaciągniętego na zakup tej nieruchomości.

Ponadto powzięła Pani wątpliwość co do możliwości skorzystania z ulgi mieszkaniowej w związku z następującymi kwestiami:

- czy spłata kredytu w wysokości 380 000,00 zł oraz odsetki od tego kredytu zapłacone od momentu jego zaciągnięcia do dnia sprzedaży nieruchomości stanowią wydatki na własne cele mieszkaniowe,
- czy faktury za usługi i materiały budowlane (i inne faktury związane z budową domu kwalifikowane jako wydatki na cele mieszkaniowe) stanowią wydatki na własne cele mieszkaniowe obniżając podstawę opodatkowania o całość kwoty wynikającej z faktury czy o jej połowę dlatego, że jest Pani współwłaścicielką w ramach współwłasności majątkowej małżeńskiej działki budowlanej, na której prowadzono budowę domu,
- czy budowa musi być ukończona w ciągu trzyletniego terminu na wydanie przedmiotowych środków (tj. czy niezbędny jest odbiór i pozwolenie na użytkowanie).

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 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. Wydatkowanie musi nastąpić ze środków pieniężnych uzyskanych ze sprzedaży 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 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).

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.

Wobec powyższego odnosząc się do Pani wątpliwości czy wydatkiem na cele mieszkaniowe jest spłata kredytu w wysokości 380 000,00 zł oraz odsetki od tego kredytu zapłacone od momentu jego zaciągnięcia do dnia sprzedaży nieruchomości wyjaśniam, że za wydatki na własne cele mieszkaniowe nie można uznać spłaty kredytów oraz odsetek od tych kredytów zaciągniętych na nabycie nieruchomości oraz jej wykończenie począwszy od momentu zaciągnięcia kredytów do dnia uzyskania środków z jej sprzedaży, gdyż wydatki poniesione ze środków pieniężnych, które nie pochodziły ze sprzedaży tej nieruchomości nie uprawniają Pani do skorzystania z ulgi mieszkaniowej tj. 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.

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.

Odnosząc się natomiast do Pani wątpliwości dotyczącej przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży przedmiotowej nieruchomości na budowę wspólnie z mężem budynku mieszkalnego w ramach wspólności majątkowej małżeńskiej, wskazać należy, że zgodnie z art. 31 § 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 2020 r. poz. 1359 ze zm.):

Z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa (wspólność ustawowa) obejmująca przedmioty majątkowe nabyte w czasie jej trwania przez oboje małżonków lub przez jednego z nich

(majątek wspólny). Przedmioty majątkowe nieobjęte wspólnością ustawową należą do majątku osobistego każdego z małżonków.

Z ww. przepisu wynika, że wspólność małżeńska została ukształtowana jako wspólność łączna. Charakteryzuje się ona tym, że w czasie jej trwania małżonkowie nie mają określonych udziałów w majątku wspólnym, nie mogą więc rozporządzać udziałami, a także nie mogą żądać podziału majątku objętego wspólnością ustawową. Obojgu małżonkom przysługuje pełne prawo do całości majątku wspólnego.

Zgodnie z ogólną zasadą uregulowaną w art. 43 § 1 ww. Kodeksu, oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym. Co do zasady wspólność majątkowa trwa tak długo jak małżeństwo.

Stosownie do art. 47 § 1 ww. Kodeksu:

Małżonkowie mogą przez umowę zawartą w formie aktu notarialnego wspólność ustawową rozszerzyć lub ograniczyć albo ustanowić rozdzielność majątkową lub rozdzielność majątkową z wyrównaniem dorobków (umowa majątkowa). Umowa taka może poprzedzać zawarcie małżeństwa.

Wobec powyższego bez znaczenia pozostaje fakt, że środki na budowę wspólnego budynku mieszkalnego na gruncie wchodzącym w skład majątku wspólnego małżonków zostały uzyskane ze sprzedaży nieruchomości przez Panią, bowiem jak wskazano wyżej, wspólność majątkowa małżeńska jest bezudziałowa i obojgu małżonkom przysługuje pełne prawo do całości majątku wspólnego.

Tym samym, wydatkowanie środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości na budowę budynku mieszkalnego, w którym będzie Pani realizowała własne cele mieszkaniowe, uprawnia Panią do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Kwoty wydatków wynikające z faktur dokumentujących ich poniesienie może Pani uwzględnić w pełniej wysokości.

Jednocześnie, należy stwierdzić, że w przypadku wydatkowania w określonym ustawą terminie przedmiotowych środków pieniężnych na budowę budynku mieszkalnego ustawodawca nie wiąże tych wydatków z terminem zakończenia budowy budynku mieszkalnego. W konsekwencji, dla skorzystania przez Panią ze zwolnienia uregulowanego w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych nie będzie istotne to, kiedy Pani zamieszka w wybudowanym budynku, ani też nawet kiedy budowa będzie zakończona, ponieważ decydujący będzie termin wydatkowania środków na budowę tego budynku.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

W stosunków do wydatków związanych z poniesieniem nakładów na zbywaną nieruchomość w trakcie jej posiadania przed przeniesieniem prawa jej własności nie odnosiłem się do faktu udokumentowania okresu posiadania tej nieruchomości, gdyż rolą postępowania w sprawie wydania indywidualnej interpretacji przepisów podatkowych nie jest ustalanie, czy przedstawiony we wniosku stan faktyczny jest zgodny ze stanem rzeczywistym. Ustalenie stanu rzeczywistego stanowi domenę ewentualnego postępowania podatkowego. To na podatniku ciąży obowiązek udowodnienia w toku tego postępowania okoliczności faktycznych, z których wywodzi on dla siebie korzystne skutki prawne.

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

- Funkcję ochronną interpretacji indywidualnych określają przepisy art. 14k-14nb ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2021 r. poz. 1540 ze zm.). Interpretacja będzie mogła pełnić funkcję ochronną, jeśli: 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 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.).