

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 501942
Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna
Status informacji: Aktualna
Data publikacji: 2022-07-29T09:21:38.467

Tytuł (teza): Możliwość zastosowania zwolnienia przedmiotowego w związku z wydatkowaniem przychodu ze sprzedaży nieruchomości na: - materiały obejmujące prace remontowo-budowlane dotyczące domu mieszkalnego, objętego postanowieniem Sądu o zasiedzenie nieruchomości, tj. wylewki podłóg wraz z ułożeniem paneli podłogowych i glazury, prace hydrauliczne instalacji CO i CUW wraz z białym montażem, instalacje elektryczne, tynki wewnętrzne i zewnętrzne, ocieplenie budynku, wymiana poszycia dachowego (prace dekarские); - materiały budowlane dotyczące ogrodzenia części posesji.

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2022-07-26T08:52:19.028

Sygnatura: 0113-KDIPT2-2.4011.302.2022.4.KR

Słowa kluczowe:

- cel-cele mieszkaniowe
- nabycie
- nieruchomości
- nieruchomości-nabycie nieruchomości
- nieruchomości-sprzedaż nieruchomości
- remonty

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 2-art. 10-ust. 1-pkt 8-lit. a
- [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-lit. d

Zagadnienie:

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

Załączniki: brak

Treść:

Interpretacja indywidualna

- stanowisko 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 w zakresie możliwości zastosowania zwolnienia przedmiotowego w związku z wydatkowaniem przychodu ze sprzedaży nieruchomości jest prawidłowe w części wydatkowania przychodu z ww. tytułu na materiały obejmujące prace remontowo-budowlane dotyczące domu mieszkalnego, objętego postanowieniem Sądu o zasiedzenie nieruchomości, tj. wylewki podłóg wraz z ułożeniem paneli podłogowych i glazury, prace hydrauliczne instalacji CO i CUW wraz z białym montażem, instalacje elektryczne, tynki wewnętrzne i zewnętrzne, ocieplenie budynku, wymiana poszycia dachowego (prace dekarские) i nieprawidłowe w części wydatkowania przychodu z ww. tytułu na materiały budowlane dotyczące ogrodzenia części posesji.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

22 marca 2022 r. wpłynął Pani wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych w zakresie możliwości skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego. Uzupełniła go Pani – w odpowiedzi na wezwanie – pismem z 6 czerwca 2022 r. (wpływ 10 czerwca 2022 r.), pismem z 1 lipca 2022 r. (wpływ 6 lipca 2022 r.) oraz pismem z 1 lipca 2022 r. (wpływ 14 lipca 2022 r.). Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

W 2018 r. zbyła Pani nieruchomość przed upływem 5 lat, w wyniku czego osiągnęła Pani przychód w wysokości 40 000 zł.

25 lutego 2019 r. złożyła Pani do U.S. PIT-39 z kwotą do zapłaty 0. Kwotę uzyskaną ze sprzedaży – 40 000 zł – w całości przeznaczyła Pani na remont domu, wobec którego od 2015 r. toczyła się sprawa o zasiedzenie. Mając na uwadze, że sprawa się przedłuża, zwróciła się Pani do Sądu z prośbą o jak najszybsze zakończenie sprawy – postępowanie z Pani wniosku o zasiedzenie, jednak ostatecznie postanowienie zapadło w dniu 2 marca 2022 r.

Dokumenty (faktury zakupów) na poniesione wydatki na remont złożyła Pani do U.S. w 2020 r., jednak bez aktu własności.

Prawomocny akt własności będzie Pani mogła złożyć w miesiącu kwietniu 2022 r.

W związku z tym, że z przyczyn od Pani niezależnych (pandemia, bardzo długie terminy oczekiwania między jedną a kolejną rozprawą, śmierć uczestników postępowania), trwało to tak długo, uważa Pani, że usprawiedliwione winno być opóźnienie w dostarczeniu aktu własności na remontowany dom.

W uzupełnieniu wniosku z 6 czerwca 2022 r. wskazano, że nieruchomość, którą Pani zbyła w 2018 r., nabyła Pani w drodze darowizny 30 kwietnia 2013 r. nieodpłatnie.

Postanowienie Sądu z dnia 2 marca 2022 r. stwierdzające zasiedzenie nieruchomości uprawomocniło się w dniu 10 marca 2022 r. Postanowienie wydał Sąd Rejonowy Zasiedzenie obejmuje nieruchomość zabudowaną, składającą się z działek o nr ewidencyjnych: 1 o pow. 0,0358 ha, 2 o pow. 0,0396 ha, 3 o pow. 0,0549 ha przedstawionych na mapie geodezyjnej pod nr

Nieruchomość zasiedziała Pani wraz z mężem. Zasiedzenie objęło całą nieruchomość.

W zeznaniu PIT-39 za 2018 r. wykazała Pani kwotę dochodu, którą w całości przeznaczyła na zakup materiałów budowlanych potrzebnych do prac wykończeniowych budynku, będącego do tej pory w stanie surowym-zamkniętym.

Przychód uzyskany ze sprzedaży w 2018 r. został wydatkowany nie później niż trzy lata od końca roku podatkowego. Wydatki ponosiła Pani do 2020 r. W całości były przeznaczone na „własny cel mieszkaniowy” i dotyczyły prac wykończeniowych w domu mieszkalnym, objętym postępowaniem sądu o zasiedzenie nieruchomości.

W budynku mieszkalnym zaspokaja Pani i realizuje potrzeby mieszkaniowe. Zamieszkuje Pani w nim.

Przychód ze sprzedaży nieruchomości przeznaczony został w całości na własne cele mieszkaniowe.

W budynku wykonano następujące prace remontowo-budowlane: wylewki podłóg wraz z ułożeniem paneli podłogowych i glazury, prace hydrauliczne instalacji CO i CUW wraz z białym montażem, instalacje elektryczne, tynki wewnętrzne i zewnętrzne, ocieplenie budynku, wymiana poszycia dachowego (prace dekarские), ogrodzenie części posesji.

Użyto następujących materiałów: cement, piach, wapno, styropian, wełna mineralna, płyty OSB, karton gipsy, szpachle, kleje, farby, drewno (łaty, deska), blacho-dachówka, wkręty gwoździe itp. Przesła ogrodzeniowe, słupki, bloczki betonowe, stal.

Zbyła Pani nieruchomość przed upływem pięciu lat, złożyła Pani PIT-39 za 2018 r. z wykazaniem przychodem ze zbycia nieruchomości – art. 45 ust. 1a pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych; skorzystała ze zwolnienia od podatku od uzyskanej kwoty dochodu 40 000 zł na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy. Wydatkowała Pani w całości kwotę 40 000 zł na remont budynku mieszkalnego, w którym obecnie zamieszkuje. Nie posiadała Pani do końca 2021 r. aktu własności budynku mieszkalnego, ponieważ sprawa w Sądzie Rejonowym znacznie się przedłużała. Sprawa złożona została w Sądzie w 2014 r. i trwała do marca 2022 r. w związku z pandemią COVID 19.

W uzupełnieniu wniosku z 1 lipca 2022 r. wskazano, że nieruchomość wskazaną w postanowieniu Sądu z dnia 2 marca 2022 r. zasiedziała Pani z dniem 1 stycznia 2019 r.

Pytanie

Czy wobec zaistniałego zdarzenia niezależnego od Pani, może Pani zastosować ulgę podatkową – art. 21 ust. 26 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

Pani stanowisko w sprawie:

Według Pani, spełniła Pani wymagane warunki skorzystania z ulgi podatkowej. Złożyła Pani PIT-39 w wyznaczonym terminie, wydatkowała Pani przychód w całości na wyznaczony cel – remont budynku mieszkalnego, posiada Pani faktury. Miała Pani nadzieję, że

postępowanie w Sądzie w sprawie zasiedzenia skończy się w wymaganym dla Pani okresie 3 lat. Postępowanie w Sądzie przedłużało się z uwagi na COVID 19 – choroby i zwolnienia lekarskie pracowników Sądu. Uważa Pani, że nie miała Pani wpływu na wydłużające się terminy toczących się spraw i ulga podatkowa może być zastosowana. Według Postanowienia Sądu z dnia 2 marca 2022 r., ... , nieruchomość zabudowana w ... jest własnością małżeńską na zasadzie wspólności ustawowej z dniem 1 stycznia 2019 r.

Wobec powyższego, przychody wydatkowane były na budynek mieszkalny będący już Pani własnością. Stanowisko w sprawie oceny prawnej przedstawionego stanu faktycznego oparła Pani na art. 21 ust. 26, art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d), e) oraz art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Ocena stanowiska

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

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

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

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

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

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 przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie.

Powyższy przepis formułuje generalną zasadę, że nienastępująca w wykonaniu działalności gospodarczej 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 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a tym samym kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz ww. praw w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

Ponadto, przepis art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, wskazuje, że dotyczy przychodów z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw, które nie następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej.

Zatem, w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ww.

ustawy, co do zasady decydujące znaczenie w kwestii opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych ma moment i sposób ich nabycia.

Wyjaśnić należy, że ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie precyzuje pojęcia „nabycie”, a także nie wskazuje, czy ma to być nabycie odpłatne, czy nieodpłatne. Nie określa również, na podstawie jakiej czynności prawnej bądź zdarzenia prawnego może nastąpić nabycie nieruchomości, ich części oraz udziału w nieruchomości lub praw majątkowych. Zatem, pojęcie to należy rozumieć szeroko, co oznacza, że z nabyciem nieruchomości lub praw majątkowych wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych mamy do czynienia z chwilą uzyskania prawa własności do nieruchomości lub tych praw, bez względu na charakter czynności prawnej, na podstawie której doszło do przysporzenia majątkowego w postaci własności rzeczy lub praw.

Interpretacja pojęcia „nabycie” została przedstawiona w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 listopada 2009 r., sygn. akt II FSK 1489/08, w którym Sąd stwierdził, że aby ustalić, jaka czynność prawna wyznacza początek biegu pięcioletniego terminu należy odwołać się do regulacji zawartych w prawie cywilnym. Według Kodeksu cywilnego nabycie jest to uzyskanie prawa własności rzeczy. Zatem, aktywa majątkowe ulegają zwiększeniu. Przez pojęcie „nabycie” użyte w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych należy rozumieć każde zwiększenie aktywów majątku podatnika.

Jak wskazano powyżej, moment przeniesienia prawa własności w prawie podatkowym określany jest zgodnie z normami prawa cywilnego.

Przepis art. 155 § 1 Kodeksu cywilnego stanowi, że:

umowa sprzedaży, zamiany, darowizny, przekazania nieruchomości lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy co do tożsamości oznaczonej przenosi własność na nabywcę, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo że strony inaczej postanowiły.

Zgodnie z art. 888 § 1 ustawy Kodeks cywilny,

przez umowę darowizny darczyńca zobowiązuje się do bezpłatnego świadczenia na rzecz obdarowanego kosztem swojego majątku.

Zgodnie z prawem cywilnym darowizna dochodzi do skutku w drodze umowy jednostronnie zobowiązującej, której treścią jest zarówno zobowiązanie darczyńcy do spełnienia świadczenia pod tytułem darmym na rzecz obdarowanego, czyli do dokonania rozporządzenia i wydania przedmiotu darowizny, jak i oświadczenie obdarowanego o przyjęciu darowizny. Jeżeli przedmiotem darowizny jest nieruchomość, to umowa darowizny pod rygorem nieważności, powinna mieć formę aktu notarialnego. Tym samym zawarcie umowy darowizny nieruchomości powoduje przejście jej własności na obdarowanego z chwilą zawarcia aktu notarialnego, w którym darczyńca daruje tę nieruchomość obdarowanemu, a obdarowany darowiznę przyjmuje.

Mając na uwadze przedstawiony opis stanu faktycznego, stwierdzić należy, że sprzedaż w 2018 r. przez Panią przedmiotowej nieruchomości nabytej w 2013 r. w drodze darowizny, stanowi dla Pani źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, podlegające opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, ponieważ jej odpłatne zbycie nastąpiło przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie tej nieruchomości.

Według art. 30e ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych,

od dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) podatek dochodowy wynosi 19% podstawy obliczenia podatku.

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

podstawą obliczenia podatku, o której mowa w ust. 1, jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw określonym zgodnie z art. 19, a kosztami ustalonymi zgodnie z art. 22 ust. 6c i 6d, powiększoną o sumę odpisów amortyzacyjnych, o których mowa w art. 22h ust. 1 pkt 1, dokonanych od zbywanych nieruchomości lub praw.

Na podstawie 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:

- 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.

Dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) nie łączy się z dochodami (przychodami) z innych źródeł (art. 30e ust. 5 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych).

W świetle zaś art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – w brzmieniu obowiązującym do 31 grudnia 2018 r.:

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

Jednakże zgodnie z § 1 rozporządzenia Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 23 grudnia 2020 r. w sprawie przedłużenia terminu na wydatkowanie na własne cele mieszkaniowe przychodu uzyskanego w 2018 r. z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa majątkowego (Dz. U. z 2020 r., poz. 2368) przedłuża się do dnia 31 grudnia 2021 r. termin na wydatkowanie przez podatnika na własne cele mieszkaniowe przychodu uzyskanego w 2018 r. z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa majątkowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 1426, z późn. zm.) (w brzmieniu z dnia 1 stycznia 2009 r., Dz. U. z 2008 r., poz. 1316).

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

Art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych stanowi, że:

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

- a) nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem,
 - b) nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie,
 - c) nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego lub udziału w takim gruncie, prawa użytkowania wieczystego takiego gruntu lub udziału w takim prawie, w tym również z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego, oraz nabycie innego gruntu lub udziału w gruncie, prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, jeżeli w okresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, grunt ten zmieni przeznaczenie na grunt pod budowę budynku mieszkalnego,
 - d) budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego,
 - e) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub adaptację na cele mieszkalne własnego budynku niemieszkalnego, jego części, własnego lokalu niemieszkalnego lub własnego pomieszczenia niemieszkalnego
- położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej.

Na mocy art. 21 ust. 26 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w brzmieniu obowiązującym do 31 grudnia 2018 r.,

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.

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

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

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

Ponadto, przepis ust. 1 pkt 131 nie ma zastosowania do tej części wydatków, o których mowa w ust. 25 pkt 2, które podatnik uwzględnił korzystając z ulg podatkowych, w rozumieniu Ordynacji podatkowej, przy opodatkowaniu podatkiem dochodowym oraz do tej części wydatków, o których mowa w ust. 25 pkt 2, którymi sfinansowane zostały wydatki określone w ust. 25 pkt 1, uwzględnione przez podatnika korzystającego z ulg podatkowych, w rozumieniu Ordynacji podatkowej, przy opodatkowaniu podatkiem dochodowym (art. 21 ust. 30 przywołanej ustawy).

Zatem, podstawową okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia wynikającego z przywołanego wyżej art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym jest fakt wydatkowania (począwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie) środków z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych na wskazane w ustawie własne cele mieszkaniowe podatnika. Katalog wydatków stanowiących własne cele mieszkaniowe podatnika wskazany w art. 21 ust. 25 ustawy ma charakter zamknięty – jest to wyliczenie enumeratywne. Ustawodawca formułując zwolnienie przedmiotowe w sposób jednoznaczny wskazał realizację celów mieszkaniowych, które pozwalają na skorzystanie ze zwolnienia z opodatkowania dochodu ze sprzedaży. Jednym z takich celów – zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy – jest m.in. budowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa lub remont własnego budynku mieszkalnego. Użycie w tym przepisie słowa „własnego” oznacza, że chodzi o budynek (jego budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont), którego podatnik jest właścicielem lub współwłaścicielem, a więc chodzi o budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont budynku na działce, której podatnik jest właścicielem lub współwłaścicielem. Tylko bowiem wówczas uznać można, że podatnik wydatkował środki na budynek, do którego przysługuje mu własność lub współwłasność. Wskazać bowiem należy, że zgodnie z art. 48 Kodeksu cywilnego – budynek trwale związany z gruntem stanowi jego część składową, co oznacza, że właścicielem zarówno gruntu jak i budynku wzniesionego na tym gruncie jest zawsze właściciel gruntu, na którym budynek ten się znajduje. Inaczej mówiąc, zasada, o której mowa powyżej, oznacza, że wszystko co zostało na gruncie wzniesione staje się – jako część składowa – własnością właściciela gruntu.

To oznacza, że w momencie wydatkowania środków ze sprzedaży, względnie w okresie jaki został przewidziany przez ustawodawcę na wydatkowanie środków ze sprzedaży, musi być spełniony warunek określony tym przepisem, czyli grunt, na którym budowany, rozbudowywany, nadbudowywany, przebudowywany lub remontowany jest budynek mieszkalny, musi stanowić własność lub współwłasność podatnika. Jeżeli nawet w chwili ponoszenia wydatków na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont domu podatnik nie dysponuje tytułem własności (współwłasności) do gruntu, to najpóźniej tytuł taki podatnik powinien uzyskać ostatniego dnia okresu o jakim mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych kiedy może wydatkować środki na realizację własnego celu mieszkaniowego.

Ponadto podkreślenia wymaga również, że ustawodawca przewidując zwolnienie zawarte w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy w sposób niebudzący wątpliwości podkreślił, że zwolnieniu podlegać będą tylko takie środki, które wydatkowane zostaną na „własne cele mieszkaniowe” a nie jakiegokolwiek cele mieszkaniowe. Przy czym „własne cele mieszkaniowe” w takim przypadku należy rozumieć jednoznacznie zgodnie z wykładnią literalną. Realizacja własnych celów mieszkaniowych winna polegać na tym, że w przypadku budowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub remontu własnego budynku mieszkalnego to w tym budynku podatnik faktycznie winien takie cele realizować czyli w nim mieszkać.

Z przedstawionego we wniosku stanu faktycznego wynika, że w 2018 r. zbyła Pani nieruchomość nabytą w drodze darowizny przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie tej nieruchomości, w wyniku czego osiągnęła Pani przychód w wysokości 40 000 zł. Kwotę uzyskaną ze sprzedaży – 40 000 zł – w całości przeznaczyła Pani na remont domu, wobec którego od 2015 r. toczyła się sprawa o zasiedzenie. Postanowienie Sądu z dnia 2 marca 2022 r. stwierdzające zasiedzenie nieruchomości uprawomocniło się w dniu 10 marca 2022 r. Nieruchomość wskazaną w postanowieniu Sądu z dnia 2 marca 2022 r. zasiedziała Pani z dniem 1 stycznia 2019 r. Nieruchomość zasiedziała Pani wraz z mężem. W zeznaniu PIT-39 za 2018 r. wykazała Pani kwotę dochodu, którą w całości przeznaczyła na zakup materiałów budowlanych potrzebnych do prac wykończeniowych budynku, będącego do tej pory w stanie surowym-

zamkniętym. Przychód uzyskany ze sprzedaży w 2018 r. został wydatkowany nie później niż trzy lata od końca roku podatkowego. Wydatki ponosiła Pani do 2020 r. W całości były przeznaczone na „własny cel mieszkaniowy” i dotyczyły prac wykończeniowych w domu mieszkalnym, objętym postępowaniem sądu o zasiedzenie nieruchomości. W budynku mieszkalnym zaspokaja Pani i realizuje potrzeby mieszkaniowe, zamieszkuje Pani w nim. Przychód ze sprzedaży nieruchomości przeznaczony został w całości na własne cele mieszkaniowe. W budynku wykonano następujące prace remontowo-budowlane: wylewki podłóg wraz z ułożeniem paneli podłogowych i glazury, prace hydrauliczne instalacji CO i CUW wraz z białym montażem, instalacje elektryczne, tynki wewnętrzne i zewnętrzne, ocieplenie budynku, wymiana poszycia dachowego (prace dekarские), ogrodzenie części posesji. Użyto następujących materiałów: cement, piach, wapno, styropian, wełna mineralna, płyty OSB, karton gipsy, szpachle, kleje, farby, drewno (łaty, deska), blachodachówka, wkręty gwoździe itp. Przęsła ogrodzeniowe, słupki, bloczki betonowe, stal.

Kwestię nabycia nieruchomości przez zasiedzenie regulują przepisy ustawy Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1740, z późn. zm.). Zgodnie z regulacjami zawartymi w Dziale III Tytułu I Księgi drugiej Kodeksu cywilnego, nabycie własności może nastąpić m.in. poprzez jej przeniesienie w wyniku umowy, zasiedzenie bądź też w wyniku innych zdarzeń. Stosownie do treści art. 172 § 1 i § 2 Kodeksu cywilnego, posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od dwudziestu lat jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). W takim przypadku nabycie nieruchomości następuje po upływie trzydziestu lat. Zasiedzenie jest zatem instytucją, która sankcjonuje trwający od dłuższego czasu stan faktyczny posiadania i jest sposobem nabywania własności. Warunkami niezbędnymi do zasiedzenia jest posiadanie samoistne i nieprzerwane oraz odpowiedni upływ czasu. Przy spełnieniu powyższych przesłanek, posiadacz nabywa prawo własności. Warunkiem nabycia własności nie jest natomiast orzeczenie sądu stwierdzające nabycie własności. Orzeczenie takie stanowi dowód nabycia własności i jest orzeczeniem deklaratywnym, czyli stwierdzającym zaistnienie pewnych faktów, na które można się powołać w celu, np. dokonania wpisu prawa własności do księgi wieczystej.

W jego treści jest wskazywana data nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia (tj. moment, na jaki spełnione zostały przesłanki zasiedzenia). Datą nabycia własności nieruchomości nie jest natomiast data postanowienia o zasiedzeniu, ani też data uprawomocnienia się postanowienia sądu.

Z powyższych przepisów wynika, że datą nabycia własności nieruchomości jest data wskazana w treści postanowienia sądu jako data nabycia własności nieruchomości.

Zatem, mając na względzie powołane wyżej przepisy, wskazać należy, że za datę nabycia przez Panią nieruchomości należy przyjąć datę wskazaną w treści postanowienia sądu stwierdzającego zasiedzenie ww. nieruchomości.

Wobec powyższego, nabycie przez Panią przez zasiedzenie nieruchomości nastąpiło w dniu 1 stycznia 2019 r.

Tym samym, w rozpatrywanej sprawie, wydatkowanie przez Panią środków uzyskanych ze sprzedaży przedmiotowej nieruchomości na remont budynku mieszkalnego, w którym realizuje Pani własne cele mieszkaniowe, do którego prawo własności nabyła z dniem 1 stycznia 2019 r. przez zasiedzenie – stanowi realizację własnego celu mieszkaniowego w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) oraz ust. 26 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i tym samym uprawnia do skorzystania ze zwolnienia od podatku dochodu z odpłatnego zbycia na podstawie tego przepisu.

Odnosnie natomiast do kwestii, które ze wskazanych we wniosku wydatków można zakwalifikować jako remont i w związku z tym, które z nich mogą zostać uwzględnione przy obliczaniu dochodu zwolnionego z opodatkowania na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wskazać należy, że przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych nie definiują, jakiego rodzaju wydatki

wchodzą w zakres zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy. Przepisy ustawy o podatku dochodowym nie definiują pojęcia „remont”.

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, z późn. 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” budynku mieszkalnego, 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 budynku jako nieruchomości i jej części składowych (tj. wszystkiego, co nie może być odłączone od budynku bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego), służące utrzymaniu budynku we właściwym stanie, doprowadzeniu go do pożądanej zdolności użytkowej, modernizacji jego elementów składowych. „Remontem” w rozumieniu omawianego przepisu jest również tzw. wykończenie budynku mieszkalnego, a więc prace służące doprowadzeniu do zdolności użytkowej nowo wybudowanego budynku mieszkalnego. W każdym przypadku remont dotyczy „materii” budynku mieszkalnego, 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.

Stąd też, 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.

Natomiast, organ podatkowy weryfikujący możliwość skorzystania ze zwolnienia uprawniony jest żądać od podatników przedłożenia dodatkowych dokumentów, z których będzie wynikało kiedy i przez kogo wydatki zostały poniesione, tj. czy uzyskane środki faktycznie przeznaczone zostały na cele mieszkaniowe, czy też wydatki na cele mieszkaniowe poczynione zostały z innych źródeł. Takimi dokumentami mogą być m.in. rachunki, faktury VAT, umowy przedwstępne, bądź też inne dokumenty, które ten fakt mogą potwierdzić.

Wobec powyższego, należy uznać, że wydatki związane z remontem budynku mieszkalnego, do którego prawo własności nabyła Pani z dniem 1 stycznia 2019 r. przez zasiedzenie, poniesione przez Panią na wylewki podłóg wraz z ułożeniem paneli podłogowych i glazury, prace hydrauliczne instalacji CO i CUW wraz z białym montażem, instalacje elektryczne, tynki wewnętrzne i zewnętrzne, ocieplenie budynku, wymiana poszycia dachowego (prace dekarские), do których użyto następujących materiałów: cement, piach, wapno, styropian, wełna mineralna, płyty OSB, karton gipsy, szpachle, kleje, farby, drewno (łaty, deska), blacho-dachówka, wkręty gwoździe, 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 własnego budynku mieszkalnego. Tym samym wydatki te uprawniają Panią do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Powyższe zwolnienie obejmować będzie taką część dochodu uzyskanego z tytułu sprzedaży lokalu niemieszkalnego jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi ww. wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie osiągniętym z odpłatnego zbycia.

Wydatkami nie mieszczącymi się w definicji wydatków na cele mieszkaniowe są wydatki poniesione przez Panią na wykonanie ogrodzenia części posesji. Wykonanie ogrodzenia nieruchomości, tj. zakup wszelkich materiałów zakupionych w celu wykonania tego ogrodzenia (tj. przęsła ogrodzeniowe, słupki, bloczki betonowe, stal) - nie są budową, rozbudową, nadbudową przebudową czy remontem własnego budynku mieszkalnego, lecz zagospodarowaniem terenu wokół budynku.

Bez wątpienia istnieje związek pomiędzy ogrodzeniem nieruchomości, zagospodarowaniem terenu przy nieruchomości a inwestycją, o której mowa we wniosku. Jednak ustawodawca nie przewidział zwolnienia dla całej inwestycji, ale dla budowy/remontu budynku mieszkalnego, co oznacza, że wydatki na wykonanie ogrodzenia posesji, nie są wydatkami korzystającymi ze zwolnienia. Nie mają one charakteru mieszkalnego, a jak już wskazano w niniejszej interpretacji zawarty w art. 21 ust. 25 ustawy katalog wydatków uprawniających do zwolnienia ma charakter zamknięty i w związku z tym tylko wydatkowanie środków na realizację celów w nim wskazanych pozwala na skorzystanie ze zwolnienia z opodatkowania.

Wobec powyższego wydatki poniesione przez Panią na wykonanie ogrodzenia części posesji – nieruchomości, do której prawo własności nabyła Pani z dniem 1 stycznia 2019 r. przez zasiedzenie, nie mieszczą się w katalogu wydatków wymienionych w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a zatem nie uprawniają Pani do zastosowania zwolnienia z opodatkowania uzyskanego dochodu na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Reasumując, wydatkowanie przychodu uzyskanego przez Panią ze sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, w okresie nie później niż trzech lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, na wydatki określone w art. 21 ust. 25 pkt 1 ww. ustawy, tj. remont budynku mieszkalnego, w którym realizuje Pani własne cele mieszkaniowe, do którego prawo własności nabyła z dniem 1 stycznia 2019 r. przez zasiedzenie, uprawnia do skorzystania ze zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Do celów mieszkaniowych korzystających ze zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych może Pani zaliczyć wydatki poniesione na wylewki podłóg wraz z ułożeniem paneli podłogowych i glazury, prace hydrauliczne instalacji CO i CUW wraz z białym montażem, instalacje elektryczne, tynki wewnętrzne i zewnętrzne, ocieplenie budynku, wymiana poszycia dachowego (prace dekarские), do których użyto następujących materiałów: cement, piach, wapno, styropian, wełna mineralna, płyty OSB, karton gipsy, szpachle, kleje, farby, drewno (łaty, deska), blacho-dachówka, wkręty gwoździe. Natomiast za cel mieszkaniowy nie może zostać uznany wydatek poniesiony na wykonanie ogrodzenia części posesji – nieruchomości.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

Należy wskazać, że procedura wydawania indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego nie podlega regułom przewidzianym dla postępowania podatkowego, czy kontrolnego. Organ wydający interpretację opiera się wyłącznie na opisie stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego podanego we wniosku – nie prowadzi postępowania dowodowego. Rolą postępowania w sprawie wydania indywidualnej

interpretacji przepisów prawa podatkowego nie jest bowiem ustalanie, czy przedstawiony we wniosku stan faktyczny jest zgodny ze stanem rzeczywistym. Ustalenie stanu rzeczywistego stanowi domenę ewentualnego postępowania podatkowego, kontroli podatkowej lub postępowania kontrolnego organu kontroli celno-skarbowej. To na podatniku ciąży obowiązek udowodnienia w toku tego postępowania okoliczności faktycznych, z których wywodzi on dla siebie korzystne skutki prawne. Organ nie prowadzi postępowania dowodowego, ograniczając się do analizy okoliczności podanych we wniosku. W stosunku do tych okoliczności wyraża swoje stanowisko, które zawsze musi być jednak ustosunkowaniem się do poglądu (stanowiska) prezentowanego w danej sprawie przez wnioskodawcę. Jeżeli zatem, przedstawiony we wniosku stan faktyczny będzie różnił się od występującego w rzeczywistości, wówczas wydana interpretacja nie będzie chroniła Pani w zakresie przedstawionego stanu faktycznego.

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.). Aby interpretacja mogła pełnić funkcję ochronną: Pani sytuacja musi być zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego i musi Pani zastosować się 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.).