

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 502372

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2022-08-03T10:49:28.731

Tytuł (teza):

Zwolnienie z opodatkowania dochodów z odpłatnego zbycia nieruchomości w związku z wydatkowaniem przychodu ze zbycia nieruchomości na spłatę kredytów zaciągniętych na cele mieszkaniowe.

Autor informacji:

- Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2022-08-02T14:03:31.206

Sygnatura: 0115-KDIT3.4011.413.2022.2.JS

Słowa kluczowe:

- cel-cele mieszkaniowe
- nieruchomości-sprzedaż nieruchomości
- zwolnienie-zwolnienie przedmiotowe

Przepis:

- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131

Zagadnienie:

- Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.

Załączniki: brak

Stan prawny: 2022-08-02T10:43:58.270

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko prawidłowe

Szanowni Państwo,

stwierdzam, że Państwa stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanego zdarzenia przyszłego jest prawidłowe.

Zakres wniosku wspólnego o wydanie interpretacji indywidualnej

25 maja 2022 r. wpłynął Państwa wniosek wspólny o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy zwolnienia przedmiotowego. Uzupełnili go Państwo – w odpowiedzi na wezwania – pismami z 1 lipca 2022 r., 5 lipca 2022 r. oraz 22 lipca 2022 r. Treść wniosku jest następująca:

Zainteresowani, którzy wystąpili z wnioskiem

- 1) Zainteresowany będący stroną postępowania: A. B., ul. (...);
- 2) Zainteresowana niebędąca stroną postępowania: C. B., ul. (...).

Opis zdarzenia przeszłego

24 sierpnia 2018 r. nabyli Państwo do majątku wspólnego mieszkanie położone w O., ul. (...) za kwotę 360 521,47 zł (Nieruchomość nr 1). Na zakup Nieruchomości nr 1 zaciągnęli Państwo kredyt hipoteczny w kwocie 300 000 zł. W związku z planowanym powiększeniem się rodziny zaistniała konieczność zakupu większej nieruchomości w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych.

21 września 2020 r. dokonali Państwo zakupu działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym (w budowie) w P., ul. (...) (Nieruchomość nr 2), na kwotę 339 000 zł. Na zakup oraz wykończenie Nieruchomości nr 2 zaciągnęli Państwo kredyt hipoteczny w kwocie 488 000 zł.

Chcieliby Państwo dokonać zbycia Nieruchomości nr 1. Przychód ze zbycia Nieruchomości nr 1 chcieliby Państwo przeznaczyć na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na Nieruchomość nr 2. A co za tym idzie przeznaczą cały przychód ze sprzedaży Nieruchomości nr 1 na własne cele mieszkaniowe. Sprzedaż nieruchomości nie będzie odbywać się w ramach wykonywania działalności gospodarczej. Ponieważ zbycie nieruchomości odbędzie się przed upływem 5 lat, powstanie obowiązek podatkowy.

Uzupełnienie wniosku

24 sierpnia 2018 r. by zaspokoić własne cele mieszkaniowe nabyli Państwo do majątku wspólnego mieszkanie położone w O., (...) za kwotę 360 521,47 zł

(Nieruchomość nr 1), gdzie obecnie mieszkają. Na zakup Nieruchomości nr 1 zaciągnęli Państwo kredyt hipoteczny w kwocie 300 000 zł w banku - X W związku z planowanym powiększeniem się rodziny zaistniała konieczność zakupu większej nieruchomości w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych.

20 lipca 2020 r. zaciągnęli Państwo kredyt hipoteczny w banku - Y w kwocie 488 000 zł. Kredyt został zaciągnięty na: sfinansowanie zakupu działki gruntu nr 1/1, zabudowanej budynkiem mieszkalnym (w budowie), położonej w miejscowości P.; finansowanie dokończenia budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego realizowanej na działce gruntu nr 1/1 w miejscowości P., w którym zamierzają Państwo zamieszkać po urodzeniu dziecka.

Do 31 grudnia 2022 r. chcieliby Państwo dokonać zbycia Nieruchomości nr 1. Przychód ze zbycia Nieruchomości nr 1 chcą Państwo przeznaczyć na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na Nieruchomość nr 2 jak najszybciej, czyli w ciągu miesiąca od uzyskania przychodu. A co za tym idzie przeznaczą Państwo cały przychód ze sprzedaży Nieruchomości nr 1 na własne cele mieszkaniowe. Sprzedaż nieruchomości nie będzie odbywać się w ramach wykonywania działalności gospodarczej. Ponieważ zbycie nieruchomości odbędzie się przed upływem 5 lat, powstanie obowiązek podatkowy.

Pytanie

Czy w związku ze sprzedażą Nieruchomości nr 1 przed upływem 5 lat od daty jej nabycia i wydatkowaniem całej kwoty odpowiadającej wartości przychodu ze sprzedaży tej nieruchomości na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych – spłaty kredytu

zaciągniętego na Nieruchomość nr 2, mogą Państwo skorzystać ze zwolnienia od podatku dochodowego od osób fizycznych określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

Państwa stanowisko w sprawie

Państwa zdaniem, zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych pieniądze ze sprzedaży Nieruchomości nr 1 zostaną przeznaczone na własne cele mieszkaniowe, tj. spłatę kredytu zaciągniętego przez Państwa przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia Nieruchomości nr 1. W związku z czym podatek dochodowy w wysokości 19% nie powinien być uwzględniony.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawili Państwo we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

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

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

Stosownie do art. 10 ust. 1 pkt 8 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,
 - d) innych rzeczy,
- 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, a innych rzeczy - przed upływem pół roku, licząc od końca miesiąca, w którym nastąpiło nabycie; w przypadku zamiany okresy te odnoszą się do każdej z osób dokonującej zamiany.

Z przedstawionego we wniosku opisu sprawy wynika, że w 2018 r. nabyli Państwo do majątku wspólnego nieruchomość – mieszkanie położone w O.. Zamierzają je Państwo sprzedać do 31 grudnia 2022 r. Skoro zatem zamierzają Państwo zbyć ww. nieruchomość przed upływem 5 lat od dnia nabycia, to czynność ta stanowić będzie źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i podlegać będzie opodatkowaniu podatkiem dochodowym.

Dodatkowo wskazali Państwo, że planujecie wydatkować całą kwotę przychodu uzyskanego ze sprzedaży mieszkania na spłatę kredytu zaciągniętego na zakupu działki gruntu nr 1/1, zabudowanej budynkiem mieszkalnym (w budowie), położonej w miejscowości P. oraz dokończenie budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego realizowanej na tej działce.

W związku z powyższym powzięli Państwo wątpliwość w zakresie możliwości skorzystania z ulgi podatkowej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z realizacją własnych celów mieszkaniowych, a dokładniej w zakresie możliwości uznania za wydatek poniesiony na własne cele mieszkaniowe jako spłatę kredytu zaciągniętego na ww. cele.

Wskazać zatem należy, że zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych :

Wolne od podatku 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.

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 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.

W świetle natomiast art. 21 ust. 25 pkt 2 przywołanej ustawy:

Za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się 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 związku z tym, tylko wydatkowanie środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości – 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.

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.

Z kolei zgodnie z 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 myśl natomiast art. 21 ust. 30a ustawy:

Wydatki, o których mowa w ust. 25 pkt 2, 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, które sfinansowane zostały tym kredytem (pożyczką).

Z treści art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jasno wynika, iż kredyt, na którego spłatę zostanie przeznaczony przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości musi być kredytem zaciągniętym na 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. Istotne jest to, aby spłacany kredyt zaciągnięty był przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości. Kredyt na cele mieszkaniowe musi być również zaciągnięty przez podatnika chcącego skorzystać z ulgi.

Mając na uwadze przedstawiony we wniosku opis sprawy oraz przywołane przepisy prawa, wydatkowanie przychodu jaki Państwo uzyskają z odpłatnego zbycia

nieruchomości (sprzedaż dokonana do 31 grudnia 2022 r.), w terminie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpi odpłatne zbycie, na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na:

- zakupu działki gruntu nr 1/1, zabudowanej budynkiem mieszkalnym (w budowie), położonej w miejscowości P. oraz
- dokończenia budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego realizowanej na działce gruntu nr 1/1 w miejscowości P.,

w którym Państwo planują zamieszkać i realizować własne cele mieszkaniowe, uprawnia do zwolnienia określonego 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. Zwolnieniem objęty będzie dochód w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na ww. cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego.

W przypadku wydatkowania całej kwoty przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości na spłatę ww. kredytu, to dochód z odpłatnego zbycia tej nieruchomości będzie w całości zwolniony od podatku dochodowego od osób fizycznych.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy zdarzenia przyszłego, który Państwo przedstawili i stanu prawnego, który obowiązywał w dniu wydania interpretacji.

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

- Funkcję ochronną interpretacji indywidualnych określają przepisy art. 14k-14nb ustawy z 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2021 r. poz. 1540 ze zm.). Interpretacja będzie mogła pełnić funkcję ochronną, jeśli Państwa sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego. Z funkcji ochronnej będą mogli skorzystać Ci z Państwa, którzy zastosują 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 przez Zainteresowanego, który jest stroną postępowania

Pan A. B. (Zainteresowany będący stroną postępowania – art. 14r § 2 Ordynacji podatkowej) ma prawo wnieść skargę na tę interpretację indywidualną do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Zasady zaskarżania interpretacji indywidualnych reguluje ustawa z 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. z 2022 r. poz. 329 ze zm.; dalej jako „PPSA”.

Skargę do Sądu wnosi się za pośrednictwem Dyrektora KIS (art. 54 § 1 PPSA). Skargę należy wnieść w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia interpretacji indywidualnej (art. 53 § 1 PPSA):

- w formie papierowej, w dwóch egzemplarzach (oryginał i odpis) na adres: Krajowa Informacja Skarbowa, ul. Teodora Sixta 17, 43-300 Bielsko-Biała (art. 47 § 1 PPSA), albo
- w formie dokumentu elektronicznego, w jednym egzemplarzu (bez odpisu), na adres Elektronicznej Skrzynki Podawczej Krajowej Informacji Skarbowej na platformie ePUAP: /KIS/SkrytkaESP (art. 47 § 3 i art. 54 § 1a PPSA).

Skarga na interpretację indywidualną może opierać się wyłącznie na zarzucie naruszenia przepisów postępowania, dopuszczeniu się błędu wykładni lub niewłaściwej oceny co do zastosowania przepisu prawa materialnego. Sąd jest związany zarzutami skargi oraz powołaną podstawą prawną (art. 57a PPSA).

Podstawa prawna dla wydania interpretacji

Podstawą prawną dla wydania tej interpretacji jest art. 13 § 2a oraz art. 14b § 1 ustawy z 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2021 r. poz. 1540 ze zm.).