

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 504604

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2022-08-17T10:24:41.928

Tytuł (teza): Możliwość skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego.

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2022-08-11T15:05:20.528

Sygnatura: 0113-KD IPT2-2.4011.546.2022.3.DA

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
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 1-lit. a
- [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.

Załączniki: brak

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko prawidłowe

Szanowna Pani,
stwierdzam, że Pani stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanego stanu faktycznego w podatku dochodowym od osób fizycznych jest prawidłowe.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

3 czerwca 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 wezwania – pismami złożonymi 25 lipca 2022 r. i 9 sierpnia 2022 r. Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

Sprawa dotyczy sprzedaży mieszkania i działki przed upływem pięciu lat od ich zakupu. Prosi Pani o doprecyzowanie definicji celów mieszkaniowych.

Złożona przez Panią i Pani męża deklaracja podatkowa PIT-39 w kwietniu 2022 r., zakłada, że cały dochód ze sprzedaży mieszkania i działki, wydatkowała Pani wraz z mężem na cele mieszkaniowe. Chciałaby Pani mieć pewność, że to co rozumie przez pojęcie cele mieszkaniowe będzie tak samo interpretowane w przypadku ewentualnej kontroli przez właściwy urząd skarbowy. Wątpliwości dotyczą kilku elementów wyposażenia mieszkania zakupionego przez Panią i Jej męża, tj.: aluminiowe zadaszenie tarasu, pianka akustyczna i lita guma na ścianę, wykładzina, opłata notarialna za kupno nowego mieszkania zawarta w akcie notarialnym.

Ponadto, chciałaby się Pani dowiedzieć czy paragony imienne, na których widnieją dane osobowe zamawiającego wraz z adresem zamieszkania może Pani uznać jako dowód zakupu na cele mieszkaniowe.

W uzupełnieniu wniosku wskazano, że:

- nabycie nieruchomości będących przedmiotem sprzedaży, tj. mieszkania i działki nastąpiło do majątku objętego wspólnością ustawową małżeńską Pani i Jej męża;
- wraz z mężem nabyła Pani ww. nieruchomości w terminach: mieszkanie - 31 stycznia 2019 r., działkę - 2 marca 2020 r. Nabycie nastąpiło odpłatnie w drodze umowy kupna;
- forma prawna przedmiotowego mieszkania to lokal mieszkalny znajdujący się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Lokal jest samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
- daty sprzedaży przedmiotowych nieruchomości: mieszkania - 21 stycznia 2021 r., działki - 23 sierpnia 2021 r.;
- dokonane przez Panią odpłatne zbycie przedmiotowych nieruchomości, tj. mieszkania i działki, nie nastąpiło w wykonywaniu działalności gospodarczej w rozumieniu art. 5a pkt 6 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1128 ze zm.);
- zakupu nowego mieszkania dokonano 6 grudnia 2021 r. aktem notarialnym;
- forma prawna nowego mieszkania to lokal mieszkalny mieszczący się w zespole 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zwartej, spełniający wymogi samodzielnego lokalu mieszkalnego w myśl art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali;
- w nabytym lokalu realizuje i spełnia Pani wszystkie potrzeby mieszkaniowe. Tylko Pani z najbliższą rodziną będzie w nim mieszkać, nie ma Pani zamiaru go wynajmować, podnajmować, ani w żaden inny sposób czerpać korzyści z jego udostępnienia osobom trzecim;
- przychód uzyskany przez Panią ze sprzedaży przedmiotowych nieruchomości, tj. mieszkania i działki, zostanie wydatkowany przez Panią w okresie nie później niż trzy lata od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych;
- zakup wymienionych we wniosku elementów (materiałów) wykończenia zakupionego nowego mieszkania był wydatkiem stanowiącym Pani własne cele mieszkaniowe:
 - aluminiowe zadaszenie tarasu to element wyposażenia tarasu (dach z pleksy na metalowej konstrukcji przytwierdzone do elewacji budynku tworząc taras), zakupiony 30 sierpnia 2021 r.,
 - pianka akustyczna i lita guma na ścianę to elementy wygłuszające ścianę pokoju sypialnianego zamocowane do ściany, zakupione: guma - 22 grudnia 2021 r., pianka - 29 grudnia 2021 r.,
 - wykładzina przyklejona do podłogi „na stałe” zakupiona 26 marca 2021 r.,

- opłata notarialna za kupno nowego mieszkania opłacona w kancelarii notarialnej w dniu kupna tego mieszkania, tj. 6 grudnia 2021 r.;
- taras, o którym mowa we wniosku, nie znajduje się według projektu technicznego w bryle zakupionego 6 grudnia 2021 r. przez Panią lokalu mieszkalnego mieszczącego się w zespole 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zwartej i nie jest wliczony do powierzchni użytkowej mieszkania;
- tylko materiał „aluminiowe zadaszenie tarasu” zamieszczony we wniosku obejmuje wykończenie tego tarasu;
- pieniądze (przychód) ze sprzedaży przedmiotowych nieruchomości, tj. mieszkania i działki przeznaczone zostaną w całości na Pani własne cele mieszkaniowe;
- będzie Pani w posiadaniu wystawionych na własne nazwisko oraz nazwisko Pani męża rachunków i faktur lub innych, udokumentowanych rzetelne i wiarygodnych dowodów (także paragonów imiennych) potwierdzających poniesienie przez Panią i Pani męża wydatków ze środków pieniężnych uzyskanych z odpłatnego zbycia przedmiotowych nieruchomości, na zakup wymienionych we wniosku elementów (materiałów) wykończenia zakupionego nowego mieszkania.

Pytanie

Czy może Pani zaliczyć jako wydatki na cele mieszkaniowe elementy wymienione w opisie stanu faktycznego, tj. zadaszenie tarasu, piankę akustyczną i litą gumę na ścianę, wykładzinę, opłatę notarialną za kupno nowego mieszkania zawartą w akcie notarialnym oraz czy może Pani, na poczet tychże wydatków uwzględnić paragony zawierające dane osobowe kupującego?

Pani stanowisko w sprawie

Zdaniem Pani, wszystkie wymienione przez Panią elementy powinny być uwzględnione jako wydatki na cele mieszkaniowe, gdyż są one przytwierdzone do mieszkania na stałe i nie ma możliwości wymontowania ich w przypadku ewentualnej wyprowadzki.

Aluminiowe zadaszenie tarasu jest przytwierdzone do elewacji budynku, ponadto słupy konstrukcyjne zostały zabetonowane. Wykładzina jest przyklejona na stałe do podłogi. Podobnie sytuacja przedstawia się jeśli chodzi o piankę akustyczną i litą gumę na ścianę. Zostały one na stałe przymocowane do ściany, po czym przykryte konstrukcją nowej ściany ze stelażu i karton

-gipsu w celu wygłuszenia dźwięków dochodzących zza ściany. Było to niezbędne do funkcjonowania, gdyż akustyka tego mieszkania w stanie oryginalnym nie pozwala na komfortowe funkcjonowanie w nim.

Jeśli chodzi o paragony niebędące fakturami, ale zawierające dane osobowe kupującego wraz z adresem zamieszkania również - Pani zdaniem - powinny zostać uwzględnione, ponieważ są takim samym dowodem na zakup czegoś jak faktura. W kwestii opłaty notarialnej za zakup nowego mieszkania jest dla Pani oczywiste, że powinna ona być uwzględniona jako wydatek na cel mieszkaniowy.

Ponadto wskazano, że w oparciu o art. 21 ust. 1 pkt 131 i art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, uważa Pani, że te wydatki, o których mowa we wniosku, mieszczą się w definicji pojęcia „celów mieszkaniowych” i powinny być uwzględnione jako takie właśnie.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawiła Pani we wniosku jest prawidłowe.

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 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 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,
- 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.

Przytoczony przepis formułuje generalną zasadę, zgodnie z którą nienastępujące w wykonaniu działalności gospodarczej odpłatne zbycie 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, stanowi źródło przychodu podlegające opodatkowaniu i 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 pięciu 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.

Wobec powyższego, w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ww. ustawy, decydujące znaczenie w kwestii opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych uzyskanego z tego tytułu dochodu ma moment i sposób ich nabycia.

Z treści wniosku wynika, że w 2019 r. nabyła Pani mieszkanie, a następnie w 2020 r. nabyła Pani działkę, które to nieruchomości sprzedała w 2021 r. Zatem, sprzedaż ww. mieszkania i działki dokonana przez Panią przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie, jeżeli nie nastąpiła w wykonaniu działalności gospodarczej, stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W myśl 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.

Stosownie do art. 30e ust. 2 ww. ustawy:

Podstawą obliczenia podatku 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.

Zgodnie z uregulowaniami zawartymi w art. 19 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

Zgodnie z powyższym, przychodem z odpłatnego zbycia jest wartość wyrażona w cenie określonej w umowie, o ile odpowiada wartości rynkowej, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia.

Pojęcie kosztów odpłatnego zbycia (sprzedaży) nie zostało przez ustawodawcę zdefiniowane w ustawie, należy zatem stosować językowe 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 sprzedaży mogła dojść do skutku (wszystkie niezbędne wydatki bezpośrednio związane z tą czynnością np. koszty wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, prowizje pośredników w sprzedaży nieruchomości, koszty ogłoszeń w prasie związanych z zamiarem sprzedaży nieruchomości). Pomiędzy tymi wydatkami a dokonaniem odpłatnym zbyciem musi istnieć związek przyczynowo-skutkowy. Koszty te nie są kosztami nabycia, lecz jako koszty odpłatnego zbycia pomniejszają przychód.

Kosztów odpłatnego zbycia nie należy utożsamiać z kosztami uzyskania przychodu.

Ustalenie kosztów uzyskania przychodu odbywa się zgodnie z art. 22 ust. 6c lub 6d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w zależności od tego, czy zbywaną nieruchomość lub prawo nabyto odpłatnie, czy nieodpłatnie.

Zgodnie z 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.

Zgodnie z art. 22 ust. 6e ww. ustawy:

Wysokość ww. 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.

Stosownie natomiast do 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.

Zgodnie z art. 30e ust. 5 ww. ustawy:

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.

Przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych stanowi, że:

Wolne od podatku dochodowego są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 30e, w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli poczynszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości lub tego prawa majątkowego został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe; udokumentowane wydatki poniesione na te cele uwzględnia się do wysokości przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych.

Należy wyjaśnić, że powyższe zwolnienie obejmuje taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia.

Dochód zwolniony należy obliczyć według następującego wzoru:

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

gdzie:

D - dochód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa,

W - wydatki poniesione na cele mieszkaniowe wymienione w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych,

P - przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa.

W sytuacji, gdy przychód z odpłatnego zbycia zostanie w całości przeznaczony na cele mieszkaniowe, to wówczas uzyskany z tego tytułu dochód będzie w całości korzystał ze zwolnienia od podatku dochodowego.

Tym samym, aby dochód z tytułu sprzedaży nieruchomości był w całości zwolniony z podatku dochodowego, cały przychód ze zbytej nieruchomości musi być wydatkowany na własne cele mieszkaniowe, wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.

Cele mieszkaniowe, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uprawnia do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, wymienione zostały w art. 21 ust. 25 ww. ustawy.

Stosownie do treści art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

Zgodnie z art. 21 ust. 25a ww. 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 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

Stosownie do art. 21 ust. 28 ww. ustawy:

- 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.

Zgodnie z art. 30e ust. 7 ww. ustawy:

W przypadku niewypełnienia warunków określonych w art. 21 ust. 1 pkt 131 podatnik jest obowiązany do złożenia korekty zeznania, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 3, i do zapłaty podatku wraz z odsetkami za zwłokę; odsetki nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności, o którym mowa w art. 45 ust. 4 pkt 4, do dnia zapłaty podatku włącznie.

Z zacytowanych powyżej przepisów wynika, że warunkiem zastosowania zwolnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jest przeznaczenie przychodu uzyskanego z odpłatnego zbycia nieruchomości wyłącznie na cele i w terminach określonych w tym przepisie. Przy tym, enumeratywne wyliczenie wydatków mieszkaniowych uprawniających do zastosowania ww. zwolnienia ma charakter wyczerpujący, a nie przykładowy.

Do przedmiotowego zwolnienia uprawnia zatem m.in. wydatkowanie przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości na wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a) i lit. d) nabycie lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego

gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym lokalem, a także remont zakupionego lokalu mieszkalnego.

Z treści wniosku wynika, że zakupiła Pani elementy (materiały) wykończenia nowego mieszkania takie jak:

- opłatę notarialną dotyczącą zakupionego mieszkania,
- aluminiowe zadaszenie tarasu, które jest trwale przytwierdzone do elewacji budynku,
- piankę akustyczną i litą gumę, które są zamocowane do ściany,
- wykładzinę, która na stałe przyklejona jest do podłogi.

Inwestycję tą wraz z opłatą notarialną sfinansowała Pani ze środków pieniężnych ze sprzedaży mieszkania i działki. Powyższe wydatki zostały udokumentowane paragonami zawierającymi dane osobowe kupującego. W mieszkaniu tym realizuje Pani własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Z wykładni językowej art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że obejmuje on swoją dyspozycją nie tylko cenę zakupu, lecz także inne wydatki związane z nabyciem lokalu mieszkalnego. Można do nich zaliczyć takse notarialną, potrącony przez notariusza podatek od czynności cywilnoprawnych od umowy sprzedaży i koszty opłat sądowych dotyczące ujawnienia nowego właściciela nieruchomości w rejestrach urzędowych. Przepis wyraźnie mówi o wydatkach poniesionych „na nabycie” m.in. lokalu mieszkalnego, nie ogranicza zatem ww. zwolnienia tylko do ceny zakupu mieszkania. Oznacza to, że ww. opłata notarialna może stanowić wydatki na cele mieszkaniowe, na tych samych zasadach jak cena nabycia lokalu mieszkalnego.

Ponieważ przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych nie definiują pojęcia remont, to właściwym jest odwołanie się w tej kwestii do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.).

W świetle przepisu art. 3 pkt 8 ww. ustawy:

Ilekcio w ustawie jest mowa o remoncie - naleŹy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niŹ uŹyto w stanie pierwotnym.

Pojęcie remontu wyczerpująco wyjaśnił równieŹ Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 4 marca 1998 r., sygn. akt I SA/Gd 886/96, stwierdzając: „za remont budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego w znaczeniu powszechnie stosowanym w zakresie inwestycji uwaŹa się prace budowlane mające na celu utrzymanie lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego we właściwym stanie, przywrócenie jego pierwotnej zdolności uŹytkowej, którą utracił w wyniku upływu czasu i eksploatacji wraz z wymianą dotychczas uŹytkowanych zuŹytych składników ich wyposaŹenia technicznego takich jak: dotychczasowej instalacji wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazu przewodowego lub tylko określonych elementów tych instalacji.”

W ustawie Prawo budowlane brak jest jednak definicji legalnej modernizacji. W związku z tym naleŹy sięgnąć do definicji słownikowej zawartej w Słowniku Języka Polskiego (Wydawnictwo Naukowe PWN S.A.), zgodnie z którą modernizacja to unowocześnienie i usprawnienie czegoś prowadzące do zwiększenia jego wartości uŹytkowej. Biorąc pod uwagę zakres zwolnienia i jego charakter są podstawy aby nie wyłączać z zakresu zwolnienia wydatków na modernizację. Pojęcie to ma charakter potoczny i nie zostało oddzielnie wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ani w ustawie Prawo budowlane. Z uwagi na to, Źe pojęcia: budowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa lub remont są pojęciami powszechnie stosowanymi w zakresie inwestycji, zatem uznać naleŹy, iŹ modernizacja mieści się pod wskazanymi pojęciami.

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

W przedstawionej sprawie wskazać należy, że ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2020 r. poz. 1910 ze zm.), reguluje m.in. kwestie ustanowienia odrębnej własności lokalu.

W art. 2 ust. 1 ww. ustawy, ustawodawca stwierdza, że:

Samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, zwane dalej „lokalami”, mogą stanowić odrębne nieruchomości.

Stosownie do art. 2 ust. 2 ww. ustawy:

Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

Art. 3 ust. 1 ww. ustawy, stanowi, że:

W razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali.

W myśl art. 3 ust. 2 ww. ustawy:

Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Zgodnie z art. 3 ust. 3 ww. ustawy:

Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Budynek mieszkalny został zdefiniowany w art. 3 pkt 2 Prawa budowlanego jako obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadający fundamenty i dach. Przy czym, elementem

budynku może być także taras, schody i balkon. Jednak, aby stanowiły one część budynku, muszą być konstrukcyjnie związane z budynkiem. Wydatki związane z zadaszeniem tarasu trwale połączonego z budynkiem, a więc będącego elementem budynku, mieszczą się w kategorii wydatków związanych z realizacją celów mieszkaniowych.

Reasumując, odpłatne zbycie przedmiotowych nieruchomości, tj. mieszkania nabytego w 2019 r. i działki nabytej w 2020 r., dokonane przez Panią w 2021 r., stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ponieważ zostało dokonane przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło ich nabycie. Przychód ten podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym na zasadach określonych w art. 30e ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Wydatkowanie przez Panią przychodu ze sprzedaży ww. nieruchomości, tj. lokalu mieszkalnego i działki, na aluminiowe zadaszenie tarasu trwale związanego z budynkiem mieszkalnym, piankę akustyczną, litą gumę oraz wykładzinę trwale połączonych z elementami konstrukcyjnymi lokalu (ścianami i podłogą), a także opłatę notarialną, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, stanowi wydatek na własne cele mieszkaniowe, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) i a) ww. ustawy i uprawnia do zwolnienia dochodu od podatku, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy. Zwolnienie obejmuje taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego i działki, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych przez Panią wydatków na aluminiowe zadaszenie tarasu trwale związanego z budynkiem mieszkalnym, piankę akustyczną, litą gumę oraz wykładzinę trwale połączonych z elementami konstrukcyjnymi lokalu (ścianami i podłogą), a także opłatę notarialną w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia.

Ponadto, odnosząc się do kwestii dotyczących sposobu dokumentowania poniesionych wydatków stwierdzić należy, 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 przez podatnika przy spełnieniu wszystkich warunków wynikających z przepisów podatkowych spoczywa na podatniku, który wywodzi z tego określone skutki prawne. Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie przewiduje ściśle określonego sposobu dokumentowania wydatku poniesionego na cele określone w art. 21 ust. 25 ww. ustawy. W art. 180 § 1 z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2021 r. poz. 1540 ze zm.), ustanowiono, że jako dowód należy dopuścić wszystko, co może przyczynić się do wyjaśnienia sprawy, a nie jest sprzeczne z prawem. Niemniej w świetle ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, skoro skorzystała Pani ze zwolnienia winna liczyć się z koniecznością wykazania faktu wydatkowania środków ze sprzedaży nieruchomości, tj. mieszkania i działki na cele mieszkaniowe. Organ podatkowy dla celów podatkowych weryfikując możliwość skorzystania ze zwolnienia podatkowego uprawniony jest żądać od podatników udowodnienia poniesienia wydatków poprzez przedłożenie rzetelnych i wiarygodnych dowodów, z których w sposób niebudzący żadnych wątpliwości będzie wynikało kto, kiedy i jaki wydatek poniósł, tj. czy środki uzyskane ze sprzedaży nieruchomości faktycznie przeznaczone zostały przez podatnika na cele mieszkaniowe, czy też wydatki na cele mieszkaniowe poczynione zostały z innych źródeł, czy też przez inne osoby. Takimi dokumentami mogą być m.in. paragony imienne, umowy, faktury VAT, bądź też inne dokumenty, które ten fakt mogą potwierdzić.

Takimi dokumentami mogą więc być również paragony zawierające dane osobowe kupującego, o ile z dokumentów tych jednoznacznie wynika kto, w jakim terminie, jakie wydatki i w jakiej kwocie poniósł. Przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych nie zawierają wymogu dokumentowania wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe wyłącznie fakturami VAT.

Wobec powyższego, po uwzględnieniu przedstawionego we wniosku opisu stanu faktycznego oraz przytoczonych powyżej przepisów prawa, należy stwierdzić, że dokumentami potwierdzającymi fakt poniesienia przez Panią wydatków na własne cele mieszkaniowe mogą być paragony imienne zawierające dane osobowe kupującego, o ile z dokumentów tych w sposób niebudzący wątpliwości wynika jakiego rodzaju wydatków one dotyczą oraz w jakim okresie i w jakiej wysokości wydatki te zostały przez Panią

poniesione. Ponadto, ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie przewiduje obowiązku dokumentowania ww. wydatków wyłącznie fakturami VAT.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego przedstawionego przez Panią i stanu prawnego obowiązującego w dacie zaistnienia zdarzenia w przedstawionym stanie faktycznym. Zaznaczyć należy, że prawo do zwolnienia podlega szczegółowej i ostatecznej weryfikacji przez organ podatkowy w toku postępowania podatkowego. Mając na uwadze treść art. 14b ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2021 r. poz. 1540 ze zm.), tutejszy Organ wydając interpretację indywidualną przepisów prawa podatkowego nie jest uprawniony do przeprowadzenia postępowania dowodowego, które wskazałoby, czy zrealizowała Pani swój cel mieszkaniowy, czy nie. Wszelkie niezbędne działania w celu dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz załatwienia sprawy, organy podatkowe podejmują w toku postępowania podatkowego. Podstawowym narzędziem realizacji tej zasady jest postępowanie dowodowe, które nie jest prowadzone w ramach postępowania w sprawie wydania interpretacji indywidualnej.

Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, gdy rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie ze stanem faktycznym podanym przez Panią w złożonym wniosku. Interpretacja indywidualna wydawana jest jedynie w oparciu o przedstawiony we wniosku stan faktyczny. Organ wydający interpretację przepisów prawa podatkowego nie prowadzi postępowania ani nie podejmuje rozstrzygnięć zastrzeżonych dla innego typu orzekania, w tym kontroli podatkowej, czy postępowania podatkowego prowadzonego w oparciu o konkretną dokumentację i zebrane dowody. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregośkolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu sprawy, udzielona interpretacja traci swoją aktualność.

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 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 zaskarzania 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.).