

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	504943
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2022-08-19T08:45:40.874
Tytuł (teza):	Możliwość skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego w sytuacji wydatkowania części przychodu uzyskanego ze sprzedaży udziału w lokalu mieszkalnym na spłatę osobistego zobowiązania wobec córki (tj. zwrotu córce połowy poniesionych przez córkę wydatków na spłatę zaciągniętego wspólnie kredytu na nabycie lokalu mieszkalnego).
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2022-08-12T14:28:01.999
Sygnatura:	0113-KDIPT2-2.4011.555.2022.2.SR
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • kredyt-kredyt mieszkaniowy • kredyt-spłata kredytu • lokal-lokal mieszkalny • nieruchomości • sprzedaż • spłata • zobowiązanie-spłata zobowiązań • 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
Zagadnienie:	• Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.-Sprzedaż nieruchomości i praw majątkowych.
Załączniki:	brak

Treść:

Interpretacja indywidualna – stanowisko nieprawidłowe

Szanowna Pani,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

9 czerwca 2022 r. wpłynął Pani wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych w zakresie możliwości skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego. Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

Wnioskodawczyni nabyła od dewelopera w dniu 7 grudnia 2016 r. udział 1/2 w lokalu mieszkalnym położonym w ... przy ul. Pozostały udział 1/2 w ww. lokalu nabyła córka Wnioskodawczyni. Cena sprzedaży lokalu ustalona została na łączną kwotę 223 296 zł, która to cena została pokryta częściowo środkami pieniężnymi pochodzącymi z kredytu bankowego zaciągniętego na 10 lat wspólnie przez Wnioskodawczynię oraz Jej córkę w banku ..., w kwocie 221 000 zł. Pozostała część ceny zapłacona została przez córkę Wnioskodawczyni ze środków własnych. Ponadto, córka Wnioskodawczyni ponosiła także z własnych środków wydatki na wykończenie przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Wnioskodawczyni uzgodniła z córką, że będą spłacały ww. kredyt w częściach równych, w ten sposób, że pierwsza połowa kredytu (pierwsze 5 lat) będzie spłacana przez córkę, a druga połowa kredytu będzie spłacana przez Wnioskodawczynię (przez kolejne 5 lat). Faktycznie jednak kredyt w całości spłacony został wraz z odsetkami (łącznie kwota 250 030,79 zł) ze środków własnych córki Wnioskodawczyni jeszcze przed upływem 5 lat od jego zaciągnięcia, tj. w dniu 17 lutego 2021 r.

Następnie Wnioskodawczyni wraz z córką postanowiły sprzedać nabyty lokal mieszkalny za kwotę 445 000 zł.

W związku z faktem, że Wnioskodawczyni do dnia sprzedaży nie zaangażowała własnych środków na nabycie i wykończenie powyższego lokalu mieszkalnego, jak również na spłatę ww. kredytu, natomiast Jej córka poniosła z tego tytułu wydatki w łącznej kwocie 395 000 zł, w dniu 12 maja 2021 r. wyżej wymienione zawarły pisemne porozumienie, z którego wynika m.in. że Wnioskodawczyni zobowiązuje się rozliczyć ze swoją córką w ten sposób, iż połowa poniesionych przez córkę kosztów nabycia i wykończenia lokalu (w tym spłaty kredytu i odsetek), tj. kwota 197 500 zł, zostanie pokryta przez Wnioskodawczynię z ceny uzyskanej ze sprzedaży przedmiotowego lokalu. Rozliczenie nastąpi w ten sposób, że nabywca przedmiotowego lokalu wpłaci kwotę 197 500 zł bezpośrednio na rachunek córki, a pozostałą kwotę należną Wnioskodawczyni w kwocie 25 000 zł na Jej rachunek bankowy.

W dniu 14 maja 2021 r. Wnioskodawczyni sprzedała wraz z córką lokal mieszkalny za łączną kwotę 445 000 zł i zgodnie z zawartym porozumieniem Wnioskodawczyni otrzymała od nabywcy mieszkania na swój rachunek bankowy kwotę 25 000 zł, a pozostała kwota przysługująca Jej z tytułu sprzedaży udziału w wysokości 197 500 zł, została przekazana przez nabywcę bezpośrednio na rachunek bankowy córki.

W uzupełnieniu wniosku wskazano, że:

- Lokal mieszkalny został nabyty w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych obu współwłaścicieli, tj. Wnioskodawczyni oraz Jej córki.
- W lokalu tym od dnia nabycia do momentu sprzedaży zamieszkiwała na zmianę Wnioskodawczyni oraz Jej córka (zmiany następowały z różnych powodów osobistych).

- Lokal ten nie był wynajmowany, podnajmowany i nie czerpano korzyści z jego udostępnienia osobom trzecim.
- Kredyt na kwotę 221 000 zł został zaciągnięty w dniu 29 czerwca 2016 r. na zakup i wykończenie przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Wobec banku Wnioskodawczyni oraz Jej córka odpowiadały solidarnie.
- Wskazana w akcie notarialnym cena sprzedaży należącego do Wnioskodawczyni udziału 1/2 w lokalu stanowiła połowę ceny sprzedaży tego lokalu. Cena sprzedaży lokalu wynosiła 445 000 zł, z czego cena udziału Wnioskodawczyni to 222 500 zł. Z kwoty 222 500 zł Wnioskodawczyni otrzymała na swój rachunek od nabywcy kwotę 25 000 zł, a pozostała część w kwocie 197 500 zł została przekazana przez nabywcę na rachunek córki Wnioskodawczyni z uwagi na zawarte porozumienie.
- Porozumienie z dnia 12 maja 2021 r. dotyczyło rozliczenia się przez Wnioskodawczynię z córką, z tytułu poniesionych przez córkę wydatków na nabycie lokalu i spłatę zaciągniętego kredytu oraz wydatków na jego wykończenie. Z treści tego porozumienia wynika, że na nabycie i wykończenie lokalu mieszkalnego położonego w ... przy ul. ..., Wnioskodawczyni wraz z córką zaciągnęły w banku kredyt mieszkaniowy na 10 lat. Obie (Wnioskodawczyni i córka) będące dłużniczkami solidarnymi banku uzgodniły w stosunku wewnętrznym między sobą, że będą spłacały zaciągnięty kredyt w częściach równych, tj. stosownie do nabytego przez każdą z nich udziału w ten sposób, że pierwsza połowa kredytu (pierwsze 5 lat kredytowania) będzie spłacana przez córkę, a druga połowa kredytu (kolejne 5 lat kredytowania) będzie spłacana przez Wnioskodawczynię. Do dnia zawarcia porozumienia kredyt został spłacony w całości (w trakcie pierwszych 5 lat kredytowania), co nastąpiło w całości ze środków córki. Bank potwierdził całkowitą spłatę kredytu i wygaśnięcie hipoteki, a także wystawił zaświadczenie z którego wynika, że w dniu 17 lutego 2021 r. cały kredyt w kwocie 221 000 zł został spłacony wraz z należnymi odsetkami w kwocie 29 030,79 zł (łącznie 250 030,79 zł). Do dnia zawarcia porozumienia Wnioskodawczyni nie zaangażowała środków własnych, to jest nie poczyniła nakładów ani wydatków na nabycie, wykończenie lokalu mieszkalnego, jak również na spłatę kredytu. Wszelkie wydatki i nakłady na nabycie oraz wykończenie lokalu mieszkalnego, jak również na spłatę kredytu poczyniła córka. Koszty nabycia i wykończenia lokalu oraz koszty zaciągnięcia i spłaty przez córkę kredytu wyniosły łącznie 395 000 zł. Z powodów osobistych wyżej wymienione postanowiły sprzedać lokal mieszkalny za cenę 445 000 zł. Mając na uwadze powyższe, w porozumieniu z dnia 12 maja 2021 r. Wnioskodawczyni zobowiązała się rozliczyć ze swoją córką w ten sposób, że połowa kosztów nabycia i wykończenia lokalu mieszkalnego oraz kosztów spłaty kredytu, tj. kwota 197 500 zł, zostanie pokryta przez Wnioskodawczynię z ceny uzyskanej ze sprzedaży przedmiotowego lokalu. Rozliczenie nastąpi w ten sposób, że nabywca przedmiotowego lokalu wpłaci tę kwotę bezpośrednio na rachunek córki. Mając na uwadze, że cena sprzedaży wyniosła 445 000 zł (po 222 500 zł za udział 1/2 w lokalu), nabywca lokalu wpłacił z tytułu ceny nabycia na rachunek córki kwotę 420 000 zł obejmującą cenę sprzedaży udziału córki 222 500 zł oraz kwotę 197 500 zł wynikającą z powyższego porozumienia. Na rachunek Wnioskodawczyni nabywca wpłacił kwotę 25 000 zł (pozostałą część ceny udziału do lokalu).
- Sprzedaż lokalu mieszkalnego nie nastąpiła w ramach wykonywania działalności gospodarczej. Była to prywatna sprzedaż prywatnego majątku.

Pytanie

Czy Wnioskodawczyni może skorzystać ze zwolnienia z opodatkowania części dochodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości, w związku z poniesionym przez Nią wydatkiem na spłatę przypadającej na Nią połowy kredytu (wraz z odsetkami) w kwocie 125 015,39 zł?

Pani stanowisko w sprawie

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, zwolnione z opodatkowania są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości, jeżeli poczynawszy 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 został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe.

Stosownie do art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a) tej ustawy, za wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe uważa się wydatki poniesione na nabycie udziału w lokalu mieszkalnym, a także na nabycie udziału w gruncie związanym z tym udziałem.

Ustęp 25 pkt 2 lit. a) tego przepisu stanowi natomiast, że za wydatki na własne cele mieszkaniowe uznaje się również wydatki poniesione na spłatę kredytu oraz odsetek od tego kredytu zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości, na powyższy cel – w banku mającym siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej.

Wskazać należy, że Wnioskodawczyni spełniła wszystkie wymienione powyżej warunki. Kredyt został zaciągnięty przez Nią w banku przed uzyskaniem przychodu i przeznaczony został na zakup udziału w lokalu mieszkalnym. Natomiast spłata połowy kredytu wraz z odsetkami za zwłokę nastąpiła ze środków uzyskanych ze sprzedaży tego lokalu (co jest zgodne z interpretacją ogólną Ministra Finansów z dnia 1 kwietnia 2022 r. nr DD2. 8202.5.2020). Powyższe przepisy nie nakazują, aby spłata kredytu miała nastąpić bezpośrednio do banku – mowa jest o wydatku poniesionym na spłatę kredytu zaciągniętego w banku. Przepisu tego nie można interpretować rozzszerzająco – gdyby ustawodawca chciał aby spłata była przekazywana bezpośrednio do banku, to by to wskazał wyraźnie w jego treści. Działanie Wnioskodawczyni wypełnia cel przyświecający ustawodawcy.

Mając na uwadze powyższe, w związku z poniesionym przez Wnioskodawczynię wydatkiem na spłatę przypadającej na Nią połowy kredytu (wraz z odsetkami) w kwocie 125 015,39 zł, może Ona skorzystać ze zwolnienia z tego tytułu, z opodatkowania części dochodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawiła Pani we wniosku jest nieprawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

W myśl 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. 9 ust. 1a ww. ustawy:

Jeżeli podatnik uzyskuje dochody z więcej niż jednego źródła, przedmiotem opodatkowania w danym roku podatkowym jest, z zastrzeżeniem art. 25e, art. 29-30cb, art. 30da-30dh, art. 30e-30g, art. 30j-30p oraz art. 44 ust. 7e i 7f, suma dochodów z wszystkich źródeł przychodów.

Stosownie do treści art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ww. ustawy:

Źródłem przychodów jest odpłatne zbycie:

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.

Przytoczony przepis formułuje generalną zasadę, zgodnie z którą 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 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.

W świetle powyższego stwierdzić należy, że sprzedaż przez Panią w dniu 14 maja 2021 r. udziału 1/2 w przedmiotowym lokalu mieszkalnym, nabytego w dniu 7 grudnia 2016 r., stanowi źródło przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, podlegające opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, ponieważ odpłatne zbycie zostało dokonane przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie.

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, 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.

Zgodnie z uregulowaniami zawartymi w art. 19 ust. 1 ww. ustawy:

Przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych oraz innych rzeczy, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8, jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia. Jeżeli jednak cena, bez uzasadnionej przyczyny, znacznie odbiega od wartości rynkowej tych rzeczy lub praw, przychód ten określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej.

Przepis art. 14 ust. 1 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.

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 nie zostało przez ustawodawcę zdefiniowane w ustawie, należy zatem stosować językowe rozumienie tego wyrażenia, zgodnie z którym za koszty odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uważa się wszystkie wydatki poniesione przez zbywającego, które są konieczne, aby transakcja mogła dojść do skutku (wszystkie niezbędne wydatki bezpośrednio związane z tą czynnością). Można do takich kosztów zaliczyć np.: koszty wyceny sprzedawanej nieruchomości przez

rzeczoznawcę majątkowego, koszty pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, wydatki związane ze sporządzeniem przez notariusza umowy cywilnoprawnej, koszty i opłaty sądowe, o ile były ponoszone przez zbywcę. Pomiędzy tymi wydatkami a dokonanym zbyciem musi istnieć związek przyczynowo-skutkowy.

Ustalenie kosztów uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia odbywa się natomiast 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.

W myśl art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

Koszt nabycia, co do zasady, określa notarialna umowa sprzedaży, na podstawie której podatnik staje się właścicielem nieruchomości. Kosztem nabycia bez wątplenia jest cena, jaką zapłacił nabywca zbywcy za nieruchomość, niezależnie od tego, czy zakup ten był sfinansowany kredytem bankowym, czy też środki na jej zakup pochodzą z oszczędności nabywcy, koszty wytworzenia i koszty nakładów. Koszty nabycia nieruchomości obejmują nie tylko cenę zakupu, ale również inne wydatki związane z tym nabyciem, np. wynagrodzenie notariusza, podatek od czynności cywilnoprawnych.

Zgodnie z art. 22 ust. 6e ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Wysokość nakładów, o których mowa w ust. 6c i 6d, ustala się na podstawie faktur VAT w rozumieniu przepisów o podatku od towarów i usług oraz dokumentów stwierdzających poniesienie opłat administracyjnych.

Stosownie do treści 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.

Z kolei, jak stanowi 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.

W myśl natomiast 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.

Przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy 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.

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.

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

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 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Stosownie do treści art. 21 ust. 25 pkt 1-2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

1) wydatki poniesione na:

- a) nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem,
- b) nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie,
- c) nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego lub udziału w takim gruncie, prawa użytkowania wieczystego takiego gruntu lub udziału w takim prawie, w tym również z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego, oraz nabycie innego gruntu lub udziału w gruncie, prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, jeżeli w okresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, grunt ten zmieni przeznaczenie na grunt pod budowę budynku mieszkalnego,
- d) budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego,

e) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub adaptację na cele mieszkalne własnego budynku niemieszkalnego, jego części, własnego lokalu niemieszkalnego lub własnego pomieszczenia niemieszkalnego
- położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej;

2) wydatki poniesione na:

- a) spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na cele określone w pkt 1,
- b) spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na spłatę kredytu (pożyczki), o którym mowa w lit. a,
- c) spłatę każdego kolejnego kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w lit. a lub b
- w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, z zastrzeżeniem ust. 29 i 30.

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 ww. ustawy:

Przez własny budynek, lokal lub pomieszczenie, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. d i e, rozumie się budynek, lokal lub pomieszczenie stanowiące własność lub współwłasność podatnika lub do którego podatnikowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udział w takich prawach. Przez własny 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.

Przy czym, 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.

Natomiast zgodnie z treścią art. 21 ust. 29 ww. ustawy:

W przypadku gdy kredyt (pożyczka), o którym mowa w ust. 25 pkt 2 lit. a-c, stanowi część kredytu (pożyczki) przeznaczanego na spłatę również innych niż wymienione w tych przepisach zobowiązań kredytowych (pożyczkowych) podatnika, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki przypadające na spłatę kredytu (pożyczki) określonego w ust. 25 pkt 2 lit. a-c oraz zapłacone odsetki od tej części kredytu (pożyczki), która proporcjonalnie przypada na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w ust. 25 pkt 2 lit. a-c.

Z kolei jak stanowi art. 21 ust. 30 ww. ustawy:

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.

W konsekwencji, korzystanie ze zwolnienia od podatku, jest możliwe wyłącznie w sytuacji, gdy spełnione są wszelkie przesłanki określone w przepisie stanowiącym podstawę prawną danej preferencji.

W przypadku niewypełnienia warunków określonych w wyżej cytowanym art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych podatnik traci prawo do ulgi i jest zobowiązany do zapłaty podatku dochodowego.

Rozstrzygając zatem o prawie do zwolnienia z opodatkowania należy pamiętać, że zawarty w art. 21 ust. 25 ww. 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. Inne wydatki niż wymienione w tym katalogu nie uprawniają do skorzystania z powyższego zwolnienia.

Podkreślenia wymaga, że z treści art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jasno wynika, że kredyt, na którego spłatę zostanie przeznaczony przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych musi być kredytem zaciągniętym na udokumentowane własne cele mieszkaniowe, które zostały wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Celem ustawodawcy było bowiem premiowanie zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych przez podatnika. Spłacony kredyt (pożyczka) nie ma być jakimkolwiek kredytem (pożyczką), lecz musi spełniać ściśle określone ustawą wymagania. Musi to być bowiem kredyt (pożyczka) – co wynika literalnie z art. 21 ust. 25 pkt 2 ww. ustawy – zaciągnięty przez podatnika na cele określone w pkt 1, tj. m.in. na nabycie lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu (art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a) ww. ustawy), nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego lub udziału w takim gruncie (art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. c) ww. ustawy), a także na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części (art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ww. ustawy). Przepis wyraźnie bowiem stanowi, że kredyt (pożyczka) ma być zaciągnięty na cele określone w pkt 1, a więc na cele mieszkaniowe.

Ważne jest również, aby środki przeznaczone na ww. cel mieszkaniowy, czyli na spłatę kredytu oraz odsetek od tego kredytu pochodziły ze sprzedaży nieruchomości (lub ich części oraz udziału w nieruchomości) lub praw. Istotne jest także, aby spłacany kredyt zaciągnięty był przed dniem uzyskania przychodu ze sprzedaży oraz, aby kredyt ten zaciągnięty był przez osobę, która uzyskuje przychód ze sprzedaży.

Należy jednak zauważyć, że wszelkiego rodzaju ulgi czy zwolnienia są odstępstwem od konstytucyjnej zasady równości i powszechności opodatkowania, w sposób szczegółowy uregulowanymi w przepisach materialnego prawa podatkowego. Są one przywilejami, z których podatnik ma prawo, a nie obowiązek skorzystania. Zatem oceniając ciążące na nim obowiązki wynikające z zastosowania danej ulgi, czy zwolnienia podatkowego należy dokonać ścisłej, literalnej wykładni przepisu regulującego daną ulgę czy zwolnienie.

Podkreślenia wymaga również kwestia, 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.

Podstawową okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia wynikającego z cytowanego wyżej art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy, jest zatem fakt wydatkowania poczynszu od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych na wskazane w art. 21 ust. 25 ww. ustawy własne cele mieszkaniowe. Zawarte w tych przepisach wyliczenie tzw. wydatków mieszkaniowych, których realizacja uprawnia do zastosowania ww. zwolnienia ma charakter enumeratywny (wyczerpujący). Przy czym, przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych stanowi o bezpośrednim finansowaniu określonego w nim celu, ze środków uzyskanych z konkretnej sprzedaży.

Do wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe można zaliczyć m.in. spłatę kredytu zaciągniętego na nabycie lokalu mieszkalnego należącego do podatnika, a w którym to lokalu podatnik realizuje własne cele mieszkaniowe.

Z przedstawionego we wniosku opisu sprawy wynika, że Pani oraz Pani córka zaciągnęłyście kredyt mieszkaniowy na zakup lokalu mieszkalnego w udziałach po 1/2 na Pań własne cele mieszkaniowe. Zgodnie z uzgodnieniem pomiędzy Panią i Pani córką pierwsza połowa kredytu (pierwsze 5 lat) miała być spłacana przez Pani córkę, a druga połowa kredytu miała być spłacana przez Panią (przez kolejne 5 lat). Kredyt został spłacony w całości w trakcie pierwszych 5 lat kredytowania, co nastąpiło w całości ze środków córki. Bank potwierdził całkowitą spłatę kredytu i wygaśnięcie hipoteki, a także wystawił zaświadczenie z którego wynika, że w dniu 17 lutego 2021 r. cały kredyt został spłacony wraz z należnymi odsetkami.

Pani i Pani córka postanowiłyście sprzedać lokal mieszkalny. Mając na uwadze powyższe, w porozumieniu z dnia 12 maja 2021 r. zobowiązała się Pani rozliczyć ze swoją córką w ten sposób, że połowa kosztów nabycia i wykończenia lokalu mieszkalnego oraz kosztów spłaty kredytu, tj. kwota 197 500 zł, zostanie pokryta przez Panią z ceny uzyskanej ze sprzedaży przedmiotowego lokalu. Rozliczenie nastąpi w ten sposób, że nabywca przedmiotowego lokalu wpłaci tę kwotę bezpośrednio na rachunek Pani córki. Mając na uwadze, że cena sprzedaży wyniosła 445 000 zł (po 222 500 zł za udział 1/2 w lokalu), nabywca lokalu wpłacił z tytułu ceny nabycia na rachunek Pani córki kwotę 420 000 zł obejmującą cenę sprzedaży udziału córki 222 500 zł oraz kwotę 197 500 zł wynikającą z powyższego porozumienia. Na Pani rachunek nabywca wpłacił kwotę 25 000 zł (pozostałą część ceny udziału do lokalu).

Mając powyższe na uwadze w odniesieniu do możliwości zaliczenia spłaty Pani osobistego zobowiązania wobec córki w związku z całkowitą spłatą przez nią zaciągniętego przez Panię kredytu na nabycie lokalu mieszkalnego jako wydatków na cel mieszkaniowy

pokreślić należy, że przepis art. 21 ust. 25 pkt 1 i 2 ww. ustawy, w sposób jednoznaczny określa co może być wydatkiem z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości poniesionym na realizację własnych celów mieszkaniowych. Ustawodawca w ww. katalogu zwolnień nie uwzględnił osobistych rozliczeń pomiędzy współwłaścicielami w związku z poniesionymi przez nich wydatkami na spłatę zaciągniętego wspólnie przez nich kredytu na nabycie lokalu mieszkalnego. Konieczność rozliczenia się przez Panią z Pani córką, z tytułu poniesionych przez córkę wydatków m.in. na spłatę zaciągniętego wspólnie kredytu stanowi Pani osobiste zobowiązanie względem córki. Natomiast, nie stanowi wydatku poniesionego na własne cele mieszkaniowe z tytułu odpłatnego zbycia, albowiem nie mieści się w katalogu tych wydatków zawartym w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, który to katalog precyzyjnie wskazuje, jakie wydatki sprzedający może zakwalifikować jako wydatki poniesione na realizację własnych celów mieszkaniowych.

Reasumując, odpłatne zbycie przez Panią w dniu 14 maja 2021 r. udziału 1/2 w lokalu mieszkalnym, nabytego w dniu 7 grudnia 2016 r., stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Wydatkowanie przez Panią części przychodu uzyskanego ze sprzedaży ww. udziału w lokalu mieszkalnym na spłatę Pani osobistego zobowiązania wobec córki (tj. zwrotu córce połowy poniesionych przez córkę wydatków na spłatę zaciągniętego przez Panię kredytu na nabycie lokalu mieszkalnego) nie uprawnia Pani do skorzystania ze zwolnienia od podatku, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, z uwagi na niespełnienie ustawowych kryteriów zawartych w art. 21 ust. 25 ww. ustawy. Spłaty Pani osobistego zobowiązania wobec córki związanego z zaciągniętym przez Panią i Pani córkę kredytem nie można utożsamiać ze spłatą kredytu, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) ww. ustawy. Kredyt został spłacony przez Pani córkę w całości (kilka miesięcy przed sprzedażą przedmiotowego lokalu mieszkalnego), a Pani jedynie zwracała córce połowę poniesionych przez nią wydatków na spłatę kredytów zgodnie z zawartym w dniu 12 maja 2021 r. pomiędzy Paniami porozumieniem i zobowiązaniem się przez Panią do rozliczenia z córką.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego przedstawionego przez Panią i stanu prawnego mającego zastosowanie do zaistniałego zdarzenia w przedstawionym stanie faktycznym.

W związku z tym, że nie poniosła Pani wydatków na spłatę kredytu zaciągniętego na zbywany lokal mieszkalny to wskazać należy, że powołana przez Panią we własnym stanowisku interpretacja ogólna Ministra Finansów z dnia 1 kwietnia 2022 r., nr DD2.8202.5.2020, w sprawie wydatków poniesionych na spłatę kredytu zaciągniętego na zbywaną nieruchomość lub prawo majątkowe jako wydatku stanowiącego realizację własnego celu mieszkaniowego, w stanie prawnym obowiązującym do 31 grudnia 2021 r. odnosi się do innego stanu faktycznego i w przedmiotowej sprawie nie będzie miała zastosowania.

Organ podkreśla, że procedura wydawania indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego nie podlega regułom przewidzianym dla postępowania podatkowego, czy kontrolnego. Organ wydający interpretacje opiera się wyłącznie na opisie stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego przedstawionego we wniosku – nie prowadzi postępowania dowodowego. Postępowanie w sprawie wydania interpretacji indywidualnej ma na celu wyjaśnienie wątpliwości co do sposobu zastosowania przepisów prawa podatkowego materialnego do określonego stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego. Przedmiotem interpretacji wydanej na podstawie art. 14b ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2021 r. poz. 1540 ze zm.) jest sam przepis prawa. Rolą

postępowania w sprawie wydania indywidualnej interpretacji przepisów podatkowych nie jest ustalanie stanu faktycznego (zdarzenia przyszłego), stanowi to bowiem domenę ewentualnego postępowania podatkowego. To na podatniku ciąży obowiązek udowodnienia w toku tego postępowania okoliczności faktycznych, z których wywodzi on dla siebie korzystne skutki prawne. 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. Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, o ile rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie z opisem stanu faktycznego podanym przez Panią w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregokolwiek elementu opisu sprawy przedstawionego we wniosku, udzielona odpowiedź 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 lub zdarzenia przyszłego i zastosuje się Pani do interpretacji.
- Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej:
 - Przepisów art. 14k-14n Ordynacji podatkowej nie stosuje się, jeśli stan faktyczny lub zdarzenie przyszłe będące przedmiotem interpretacji indywidualnej jest elementem czynności, które są przedmiotem decyzji wydanej:
 - 1) z zastosowaniem art. 119a;
 - 2) w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;
 - 3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.
- Zgodnie z art. 14na § 2 Ordynacji podatkowej:
 - Przepisów art. 14k-14n nie stosuje się, jeżeli korzyść podatkowa, stwierdzona w decyzjach wymienionych w § 1, jest skutkiem zastosowania się do utrwalonej praktyki interpretacyjnej, interpretacji ogólnej lub objaśnień podatkowych.

Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację

Ma Pani prawo do zaskarżenia tej interpretacji indywidualnej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Zasady zaskarżania interpretacji indywidualnych reguluje ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2022 r. poz. 329; dalej jako „PPSA”).

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

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

Skarga na interpretację indywidualną może opierać się wyłącznie na zarzucie naruszenia przepisów postępowania, dopuszczeniu się błędu wykładni lub niewłaściwej

oceny co do zastosowania przepisu prawa materialnego. Sąd jest związany zarzutami skargi oraz powołaną podstawą prawną (art. 57a PPSA).

Podstawa prawna dla wydania interpretacji

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