

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 506801

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2022-08-31T09:04:38.910

Tytuł (teza): Zwolnienie przedmiotowe - własne cele mieszkaniowe.

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2022-08-30T08:06:33.927

Sygnatura: 0113-KD IPT2-2.4011.514.2022.2.MK

Słowa kluczowe: • cel-cele mieszkaniowe
• nieruchomości
• wspólność-wspólność majątkowa

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

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 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

30 maja 2022 r. wpłynął Pani wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych w zakresie możliwości skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego. Uzupełniła go Pani – w odpowiedzi na wezwanie – pismem z 25 lipca 2022 r. (wpływ 25 lipca 2022 r.). Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

W dniu 2 marca 2021 r. aktem notarialnym Rep. A Nr ..., Wnioskodawczyni Pani..., zawarła umowę sprzedaży, na mocy której dokonała sprzedaży nieruchomości, tj.:

- działki gruntu nr ... o powierzchni ... ha, położonej w miejscowości ... przy ul. ...,
- udziału wynoszącego 1/16 części w niezabudowanej działce gruntu nr ... o powierzchni ... ha, położonej w miejscowości ... przy ul. ...,
- udziału wynoszącego 1/48 części w niezabudowanej działce gruntu nr .. o powierzchni ... ha, położonej w miejscowości ... przy ul. ...,
- udziału wynoszącego 1/24 części w niezabudowanej działce gruntu nr ... o powierzchni ... ha, położonej w miejscowości

W tym samym dniu Wnioskodawczyni aktem notarialnym Rep. A Nr ..., zawarła umowę sprzedaży, na mocy której dokonała sprzedaży nieruchomości, tj.:

- działki gruntu nr ... o powierzchni ... ha, położonej w miejscowości ...,
- udziału wynoszącego 1/16 części w niezabudowanej działce gruntu nr ... o powierzchni ... ha, położonej w miejscowości ... przy ul. ...,
- udziału wynoszącego 1/48 części w niezabudowanej działce gruntu nr ... o powierzchni ... ha, położonej w miejscowości ... przy ul. ...,
- udziału wynoszącego 1/24 części w niezabudowanej działce gruntu nr ... o powierzchni ... ha, położonej w miejscowości

Nieruchomości będące przedmiotem sprzedaży Wnioskodawczyni nabyła w drodze darowizny od swoich rodziców w 2018 r. i 2019 r. do swojego majątku odrębnego. W dniu 29 kwietnia 2022 r. Wnioskodawczyni złożyła zeznanie o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) w roku podatkowym 2021 - PIT-39, w którym wykazała, że cała kwota środków uzyskanych przez Nią ze zbycia opisanych powyżej nieruchomości w 2021 r. zostanie przez Nią wydatkowana na realizację Jej własnych celów mieszkaniowych, o których mowa w art. 21 ust. 25 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1128, ze zm.). Tym samym wykazała, że cały dochód uzyskany przez Nią ze zbycia ww. nieruchomości podlega zwolnieniu na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W dniu 6 lipca 2021 r. Wnioskodawczyni wraz z mężem aktem notarialnym Rep. A Nr ..., nabyła lokal mieszkalny nr 2 stanowiący odrębną nieruchomość, składający się z trzech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju, o łącznej powierzchni użytkowej 72,60 m², położony w budynku przy ul. ... w Z własnością ww. lokalu mieszkalnego związany jest udział wynoszący 76/1000 części we współwłasności wspólnych części budynku oraz taki sam udział w prawie własności gruntu. Nabycia ww. lokalu mieszkalnego Wnioskodawczyni dokonała wraz z mężem, z którym od dnia zawarcia związku małżeńskiego, pozostaje we wspólności majątkowej małżeńskiej i prowadzi z nim wspólne gospodarstwo domowe. Na zakup ww. nieruchomości mieszkalnej Wnioskodawczyni wydatkowała część środków uzyskanych ze sprzedaży przez Nią działek gruntu opisanych powyżej. Pozostałą kwotę środków finansowych Wnioskodawczyni zamierza wydatkować na remont zakupionego przez Nią i Jej męża lokalu mieszkalnego. Środki uzyskane ze sprzedaży działek, wykazane w zeznaniu PIT-39 za 2021 r., zostaną ostatecznie wydatkowane przez Wnioskodawczynię na remont i wykończenie zakupionego lokalu mieszkalnego w terminie 3 lat, od końca roku, w którym dokonała Ona sprzedaży nieruchomości, tj. do 31 grudnia 2024 r.

W odpowiedzi na wezwanie Wnioskodawczyni dodała, że sprzedaż w dniu 2 marca 2021 r. nieruchomości oraz udziałów w nieruchomościach (działki nr ..., nr ..., nr ..., nr ..., nr ...) nie nastąpiła w wykonaniu działalności gospodarczej, o której mowa w art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Ww. nieruchomości nie były

wykorzystywane w jakikolwiek sposób w pozarolniczej działalności gospodarczej. Wnioskodawczyni prowadzi działalność zarobkową w postaci jednoosobowej działalności gospodarczej pod nazwą ..., NIP W ramach prowadzonej działalności oferuje Ona usługi ..., zgodnie ze swoim wykształceniem. W 10-letnim okresie działalności firmy sporadycznie wykonywała działalność gospodarczą na innych polach, m.in. w zakresie ... (miało to miejsce przed 2018 r.). Działalność gospodarcza jest zawieszona od 1 stycznia 2022 r. W minionym roku dochody z działalności opodatkowane były w formie podatku liniowego, dokumentacja podatkowa prowadzona w formie książki przychodów i rozchodów.

Zamiarem Wnioskodawczyni jest realizowanie w zakupionym mieszkaniu własnych celów mieszkaniowych. Wnioskodawczyni zamierza zamieszkać w zakupionym mieszkaniu, kiedy tylko będzie to możliwe. W chwili obecnej zakończyły się rozbiórki realizowane w ramach kapitalnego remontu mieszkania. Do tego, aby możliwe było wprowadzenie się do mieszkania, konieczne jest: wykonanie instalacji grzewczej, wykonanie instalacji elektrycznej, przebudowa instalacji wodnych i kanalizacyjnych, wykończenie ścian, wykonanie podłóg, zakup i montaż armatury łazienkowej, zakup i montaż armatury kuchennej, zakup podstawowego wyposażenia, które będzie miało charakter zabudowy meblowej pod wymiar, zakup podstawowych sprzętów AGD, które będą wbudowane w zabudowy meblowe. Całość kwoty uzyskanej ze sprzedaży mieszkania, która nie została wydana na wkład własny do kredytu Wnioskodawczyni planowała przeznaczyć na remont mieszkania. Ze względu na brak pewności co do rozstrzygnięcia organu w sprawie będącej przedmiotem wyjaśnienia, Wnioskodawczyni zdecydowała wraz z mężem, iż większość robót budowlanych będą wykonywać samodzielnie, w celu ograniczenia kosztów remontu. Oznacza to, iż remont będzie trwał dłużej niż zakładane pierwotnie 12 miesięcy. Nie jest zamiarem Wnioskodawczyni nieodpłatne, ani odpłatne udostępnianie lokalu osobom trzecim.

Pytanie

Czy wydatkowanie środków pochodzących ze sprzedaży działek gruntu, które stanowiły majątek odrębny Wnioskodawczyni, na zakup lokalu mieszkalnego objętego wspólnością majątkową małżeńską, w której wraz z mężem będzie zamieszkiwała, spełnia warunki zwolnienia dochodu ze zbycia nieruchomości gruntowych z podatku dochodowego od osób fizycznych na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

Pani stanowisko w sprawie:

W ocenie Wnioskodawczyni, wydatkowanie środków pochodzących ze sprzedaży nieruchomości gruntowych, jakie miały miejsce w 2021 r., a które stanowiły Jej majątek odrębny, na nabycie lokalu mieszkalnego objętego wspólnością majątkową małżeńską, spełnia warunki zwolnienia dochodu ze zbycia nieruchomości gruntowych z podatku dochodowego od osób fizycznych na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Na podstawie art. 9 ww. ustawy, 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.

Zgodnie z treścią art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, jednym ze źródeł przychodów jest odpłatne zbycie, z zastrzeżeniem ust. 2:

- a) nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości,
- b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- c) prawa wieczystego użytkowania gruntów,

- jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w lit. a)-c) - przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie.

Powołany wyżej art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych formułuje generalną zasadę, że sprzedaż nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie skutkuje powstaniem przychodu. Tym samym, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości nastąpiło po upływie 5 lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie - nie jest ono źródłem przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a tym samym kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

Zatem, z powyższego wynika, że w przypadku sprzedaży nieruchomości decydujące znaczenie w kwestii opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych ma data nabycia tej nieruchomości i forma prawna jej nabycia.

Z opisanego powyżej stanu faktycznego sprawy wynika, że Wnioskodawczyni nabyła przedmiotowe nieruchomości gruntowe na podstawie umów darowizny odpowiednio w 2018 r. i 2019 r., a nabycie to nastąpiło do majątku odrębnego Wnioskodawczyni. W związku z faktem, iż ww. nieruchomości gruntowe zostały przez nią sprzedane w 2021 r., czyli przed upływem 5 lat, od końca roku, w którym doszło do ich nabycia, Wnioskodawczyni w 2021 r. uzyskała przychód w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Zgodnie z 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 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, 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.

Jednakże wskazać należy, że w myśl przepisu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, 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.

Cytowany powyżej przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym wiąże skutki prawne w postaci zwolnienia od opodatkowania z faktem przeznaczenia – w warunkach określonych w ustawie – przychodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych wyłącznie na własne cele mieszkaniowe wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 ww. ustawy.

Zgodnie zatem z 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. Z art. 21 ust. 26 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika natomiast, że 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.

Zawarte w przepisie art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wyliczenie wydatków mieszkaniowych ma charakter wyczerpujący, w związku z czym tylko realizacja w wymaganym terminie celów w nim wymienionych pozwala na zwolnienie z opodatkowania dochodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości. Z istoty rozwiązania zawartego w zacytowanym art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że podstawową okolicznością decydującą o możliwości skorzystania z przedmiotowego zwolnienia jest przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości i określonych praw majątkowych nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym została ona dokonana, na wskazane w art. 21 ust. 25 ww. ustawy cele mieszkaniowe.

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. Jak wynika z powołanych przepisów, zwolnienie podatkowe jest uzależnione od wydatkowania przychodu uzyskanego z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych na enumeratywnie wskazane własne cele mieszkaniowe i jednocześnie dokonania tej czynności, nie później niż przed upływem trzech lat licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie. Przy zwolnieniu uwzględnić można tylko takie wydatki, które poniesione zostaną na „własne cele mieszkaniowe”. Wydatkowanie przychodu na własne cele mieszkaniowe oznacza, według stanowiska prezentowanego w orzecznictwie i doktrynie, że celem podatnika jest realizacja potrzeby zapewnienia sobie tzw. „dachu nad głową”. Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 i dopisując ten przymiotnik, przesądził, że celem nadrzędnym jest możliwość uwzględnienia przy obliczaniu dochodu zwolnionego z opodatkowania tylko takich

wydatków, które poniesione zostały na zaspokojenie „własnych” potrzeb mieszkaniowych podatnika, np. na nabycie lokalu mieszkalnego – co ma miejsce w analizowanej sprawie.

Z uwagi jednakże na fakt, iż nabycie przedmiotowej nieruchomości mieszkalnej Wnioskodawczyni dokonała do majątku wspólnego Jej i Jej męża, powstały wątpliwości, czy przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości gruntowych należących do majątku odrębnego Wnioskodawczyni na nabycie lokalu mieszkalnego, wchodzącego do wspólności majątkowej małżeńskiej, będzie spełniało warunki do zwolnienia z opodatkowania na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Stosunki majątkowe pomiędzy małżonkami zostały uregulowane w ustawie z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 2020 r., poz. 1359).

Zgodnie z art. 31 § 1 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa (wspólność ustawowa) obejmująca przedmioty majątkowe nabyte w czasie jej trwania przez oboje małżonków lub przez jednego z nich (majątek wspólny). Przedmioty majątkowe nieobjęte wspólnością ustawową należą do majątku osobistego każdego z małżonków. Stosownie natomiast do art. 43 § 1 wskazanej ustawy, oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym. Z tego przepisu wynika, że wspólność małżeńska została ukształtowana jako wspólność łączna. Charakteryzuje się ona tym, że w czasie jej trwania małżonkowie nie mają określonych udziałów w majątku wspólnym, nie mogą więc rozporządzać udziałami, a także nie mogą żądać podziału majątku objętego wspólnością ustawową. Obojgu małżonkom przysługuje pełne prawo do całości majątku wspólnego. Biorąc pod uwagę powyższe, Wnioskodawczyni i Jej mąż nie będą posiadali udziału w zakupionym przez nich lokalu mieszkalnym, tylko każdy z małżonków będzie posiadał całą nieruchomość. Małżonkowie w czasie trwania wspólności tworzą majątek wspólny, do którego mają równe uprawnienia.

W związku z tym, w ocenie Wnioskodawczyni, jeżeli przychód ze zbycia będącej przedmiotem Jej majątku osobistego nieruchomości gruntowych zostanie wydatkowany w ciągu trzech lat od końca roku, w którym nastąpiło ich zbycie (do końca 2024 r.), na nabycie oraz remont i wykończenie nieruchomości mieszkalnej, zakupionej przez Nią i Jej męża do majątku wspólnego, to nie ma w tej sytuacji przeszkód prawnych, aby przychód ten w całości przeznaczony na poniesienie ww. kosztów na cele mieszkaniowe, korzystał ze zwolnienia od podatku dochodowego wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Cel mieszkaniowy, o którym mowa powyżej, zostanie spełniony w odniesieniu do całej kwoty wydatkowanej na zarówno, na nabycie samej nieruchomości mieszkalnej (lokalu mieszkalnego), jego remont i wykończenie. W tym przypadku bez znaczenia pozostaje fakt, że środki, które będą pochodziły ze sprzedaży majątku osobistego Wnioskodawczyni, zostaną wydatkowane na nieruchomość mieszkalną, która weszła w skład majątku wspólnego Wnioskodawczyni i Jej męża. Potwierdzenie powyższego stanowiska odnaleźć można w interpretacji indywidualnej Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z dnia 1 września 2021 r., nr 0112-KDIL2-1.4011.571.2021.1.KB: „Bez znaczenia przy tym pozostaje, że środki na zakup Nieruchomości 2 wchodzącej w skład majątku wspólnego małżonków pochodzą ze sprzedaży Nieruchomości 1 będącej odrębnym majątkiem Wnioskodawcy, bowiem jak wskazano wyżej wspólność majątkowa małżeńska jest bezudziałowa i obojgu małżonkom przysługuje pełne prawo do całości majątku wspólnego”. Zaznaczyć należy w tym miejscu, że powyższa interpretacja indywidualna dotyczyła przeznaczenia środków na zakup nieruchomości.

Podsumowując, przeznaczenie środków pieniężnych ze sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących odrębny majątek Wnioskodawczyni na zakup lokalu mieszkalnego do majątku wspólnego małżonków (Wnioskodawczyni i Jej męża) oraz remont i wykończenie tego lokalu, wypełni dyspozycję własnego celu mieszkaniowego,

a tym samym, możliwe będzie skorzystanie przez Wnioskodawczynię z tzw. ulgi mieszkaniowej w oparciu o regulację art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 i 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

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, z późn. zm.),

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

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, źródłem przychodów jest odpłatne zbycie, z zastrzeżeniem ust. 2:

- a) nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości,
 - b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
 - c) prawa wieczystego użytkowania gruntów,
- jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonywaniu 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.

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, 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, odpłatne zbycie nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości i praw majątkowych stanowi źródło przychodu podlegające opodatkowaniu, jeżeli zbycie to ma miejsce przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie i nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej.

Zatem, 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 przedstawionego opisu stanu faktycznego wynika, że w dniu 2 marca 2021 r. aktem notarialnym Wnioskodawczyni zawarła umowę sprzedaży, na mocy której dokonała sprzedaży nieruchomości. Nieruchomości będące przedmiotem sprzedaży

Wnioskodawczyni nabyła w drodze darowizny od swoich rodziców w 2018 r. i 2019 r. do swojego majątku odrębnego. Sprzedaż nieruchomości oraz udziałów w nieruchomościach nie nastąpiła w wykonaniu działalności gospodarczej, o której mowa w art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. W dniu 29 kwietnia 2022 r. Wnioskodawczyni złożyła zeznanie o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) w roku podatkowym 2021 - PIT-39, w którym wykazała, że cała

kwota środków uzyskanych przez Nią ze zbycia opisanych powyżej nieruchomości w 2021 r., zostanie przez Nią wydatkowana na realizację Jej własnych celów mieszkaniowych, o których mowa w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób. Tym samym wykazała, że cały dochód uzyskany przez Nią ze zbycia ww. nieruchomości podlega zwolnieniu na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W dniu 6 lipca 2021 r. Wnioskodawczyni wraz z mężem aktem notarialnym nabyła lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość. Z własnością ww. lokalu mieszkalnego związany jest udział wynoszący 76/1000 części we własności wspólnych części budynku, oraz taki sam udział w prawie własności gruntu. Nabycia ww. lokalu mieszkalnego (nieruchomości) Wnioskodawczyni dokonała wraz z mężem, z którym od dnia zawarcia związku małżeńskiego, pozostaje we wspólności majątkowej małżeńskiej i prowadzi z nim wspólne gospodarstwo domowe. Na zakup ww. nieruchomości Wnioskodawczyni wydatkowała część środków uzyskanych ze sprzedaży przez Nią działek gruntu opisanych powyżej. Pozostałą kwotę środków finansowych Wnioskodawczyni zamierza wydatkować na remont zakupionego przez Nią i Jej męża lokalu mieszkalnego. Środki uzyskane ze sprzedaży działek, wykazane w zeznaniu PIT-39 za 2021 r. zostaną ostatecznie wydatkowane przez Wnioskodawczynię na remont i wykończenie zakupionego lokalu mieszkalnego (nieruchomości) w terminie 3 lat, od końca roku, w którym dokonała Ona sprzedaży nieruchomości, tj. do 31 grudnia 2024 r. Nie jest zamiarem Wnioskodawczyni nieodpłatne, ani odpłatne udostępnianie nieruchomości osobom trzecim.

Biorąc powyższe pod uwagę i dokonując oceny skutków prawnych przedstawionego stanu faktycznego należy uznać, że odpłatne zbycie w 2021 r. przedmiotowych nieruchomości i udziałów w nieruchomościach stanowi dla Pani źródło przychodu, w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, bowiem odpłatne zbycie ww. nieruchomości i udziałów w nieruchomościach nastąpiło przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło ich nabycie (tj. w 2018 r. i w 2019 r.), w związku z tym podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Pani wątpliwość budzi kwestia czy przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości i udziałów w nieruchomościach należących do Pani majątku odrębnego, na zakup lokalu mieszkalnego wchodzącego do wspólności majątkowej małżeńskiej, będzie spełniało warunki do zwolnienia z opodatkowania na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Wskazać należy, że zgodnie z art. 31 § 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 2020 r., poz. 1359, z późn. zm.),

z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa (wspólność ustawowa) obejmująca przedmioty majątkowe nabyte w czasie jej trwania przez oboje małżonków lub przez jednego z nich (majątek wspólny). Przedmioty majątkowe nieobjęte wspólnością ustawową należą do majątku osobistego każdego z małżonków.

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

Zgodnie z ogólną zasadą uregulowaną w art. 43 § 1 ww. Kodeksu,

oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym.

Co do zasady wspólność majątkowa trwa tak długo jak małżeństwo.

Stosownie do art. 47 § 1 ww. Kodeksu,

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

Przechodząc na grunt ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wskazać należy, że w myśl art. 30e ust. 1 tej ustawy,

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

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.

Przy czym, w myśl 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.

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).

Do wydatków takich można zaliczyć przykładowo koszty wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, prowizje pośredników w sprzedaży nieruchomości, koszty ogłoszeń w prasie, koszty biura pośrednictwa obrotu nieruchomościami, wydatki związane ze sporządzeniem przez notariusza umowy cywilnoprawnej, koszty i opłaty sądowe, koszt uzyskania wypisu z ksiąg wieczystych itp. Koszty te – jako koszty odpłatnego zbycia – pomniejszają przychód. Pomiedzy tymi wydatkami a dokonaniem odpłatnym zbyciem musi istnieć zatem związek przyczynowo-skutkowy. Nie należy ich jednak utożsamiać z kosztami uzyskania przychodu, zasady ustalania których uregulowane zostały w sposób szczególny w art. 22 ust. 6c i 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. 6d ww. ustawy,

za koszty uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), nabytych w drodze spadku, darowizny lub w inny nieodpłatny sposób, uważa się udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania oraz kwotę zapłaconego podatku od spadków i darowizn w takiej części, w jakiej wartość zbywanej rzeczy lub prawa przyjęta do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn odpowiada łącznej wartości rzeczy i praw majątkowych przyjętej do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn. Do kosztów uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia

nieruchomości i praw, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), nabytych w drodze spadku zalicza się również udokumentowane koszty nabycia lub wytworzenia poniesione przez spadkodawcę oraz przypadające na podatnika ciężary spadkowe, w takiej części, w jakiej wartość zbywanej rzeczy lub zbywanego prawa odpowiada łącznej wartości rzeczy i praw majątkowych nabytych przez podatnika. Przez ciężary spadkowe, o których mowa w zdaniu drugim, rozumie się spłacone przez podatnika długi spadkowe, zaspokojone roszczenia o zachówek oraz wykonane zapisy zwykłe i polecenia, również w przypadku, gdy podatnik spłacił długi spadkowe, zaspokoił roszczenia o zachówek lub wykonał zapisy zwykłe i polecenia po dokonaniu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c).

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 (art. 22 ust. 6e ww. ustawy).

W świetle art. 30e ust. 4 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 3, wykazać:

- 1) dochody uzyskane w roku podatkowym z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) i obliczyć należny podatek dochodowy od dochodu, do którego nie ma zastosowania art. 21 ust. 1 pkt 131, lub
- 2) dochody, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131.

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

Wskazać należy, że w myśl przepisu art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy, wolne od podatku dochodowego są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 30e, w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli począwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości lub tego prawa majątkowego został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe; udokumentowane wydatki poniesione na te cele uwzględnia się do wysokości przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych.

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.

Podkreślić należy, 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. 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.

Zauważyć należy, że cytowany powyżej przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wiąże skutki prawne w postaci zwolnienia dochodu od opodatkowania z faktem przeznaczenia – w warunkach określonych w ustawie – uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych przychodu wyłącznie na własne cele mieszkaniowe wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 ww. ustawy.

Zgodnie zatem z 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.

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.

Podstawową okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w stosunku do dochodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości i praw majątkowych jest fakt wydatkowania przychodu z odpłatnego zbycia, poczynwszy od dnia sprzedaży i nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż, wyłącznie na enumeratywnie wskazane w ustawie cele mieszkaniowe. Zawarty w art. 21 ust. 25 pkt 1-3 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, niewymienione w tym katalogu nie będą uprawniały do skorzystania z powyższego zwolnienia.

Ustawodawca w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych nie definiuje pojęcia „własne cele mieszkaniowe”, aczkolwiek przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia w art. 21 ust. 1 pkt 131 tej ustawy poprzez to wyrażenie, w sposób niebudzący wątpliwości podkreślił, że celem nadrzędnym jest zwolnienie tylko takiego dochodu, który wydatkowany zostanie na zaspokojenie „własnych celów mieszkaniowych”. „Własne cele mieszkaniowe” w takim przypadku należy rozumieć jednoznacznie zgodnie z wykładnią literalną. Termin „własne cele mieszkaniowe” należy rozpatrywać w powiązaniu z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, który wymienia wydatki uprawniające do zwolnienia z opodatkowania uzyskanego dochodu. Tak więc uregulowane w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy zwolnienie od podatku dochodowego w zamierzeniach ustawodawcy realizować ma cel, jakim jest zaspokojenie wyłącznie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika. Wydatkowanie przychodu na własne cele mieszkaniowe oznacza, że celem podatnika jest realizacja potrzeby zapewnienia sobie tzw. „dachu nad głową”, dążenie, aby w tym nowym miejscu mieszkać.

Przy zwolnieniu uwzględnić można tylko takie wydatki, które poniesione zostaną na „własne cele mieszkaniowe”, przy czym „własne cele mieszkaniowe” należy rozumieć jednoznacznie zgodnie z wykładnią literalną. Podkreślenia wymaga bowiem, że ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wypływa daleko idąca konsekwencja zawarta w stwierdzeniu „własne cele mieszkaniowe”. U podstaw omawianego zwolnienia legło bowiem założenie, że nie powinny być opodatkowane środki wydane na realizację własnego celu mieszkaniowego zbywającego. Powyższy warunek wynika wprost z brzmienia przepisu normującego zwolnienie. Warunkiem zwolnienia podatkowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jest więc wykazanie przez podatnika, że wydatek poniesiony został na zrealizowanie jego własnych celów mieszkaniowych. 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.

W złożonym wniosku wskazała Pani, że uzyskany ze sprzedaży przychód m.in. przeznaczyła na nabycie lokalu mieszkalnego objętego wspólnością majątkową małżeńską, w którym to lokalu będzie realizowała własne cele mieszkaniowe.

Powyższe spełnia przesłanki uprawniające Panią do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania dochodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości i udziałów w nieruchomościach. Bez znaczenia przy tym pozostaje fakt, że środki na zakup lokalu mieszkalnego pochodzą ze sprzedaży nieruchomości będących Pani odrębnym majątkiem, bowiem jak wskazano wyżej, wspólność majątkowa małżeńska jest bezudziałowa i obojgu małżonkom przysługuje pełne prawo do całości majątku wspólnego. Tym samym, wydatkowanie środków uzyskanych ze sprzedaży w 2021 r. nieruchomości i udziałów w nieruchomościach (działkach nr ..., nr ..., nr ..., nr ...) na nabycie lokalu mieszkalnego (nieruchomości) objętego wspólnością majątkową małżeńską, w którym będzie Pani realizowała własne cele mieszkaniowe, uprawnia Panią do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

Organ nie odniósł się do Pani stanowiska w części dotyczącej możliwości skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego w sytuacji wydatkowania środków z odpłatnego zbycia nieruchomości i udziałów w nieruchomościach na remont i wykończenie lokalu mieszkalnego, gdyż zagadnienia te nie były przedmiotem postawionego przez Panią pytania.

Podkreślić należy, że procedura wydawania indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego nie podlega regułom przewidzianym dla postępowania podatkowego, czy kontrolnego. Organ wydający interpretację opiera się wyłącznie na opisie stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego przedstawionego we wniosku – nie prowadzi postępowania dowodowego. Zgodnie z art. 14b § 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2021 r., poz. 1540, z późn. zm.), składający wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej obowiązany jest do wyczerpującego przedstawienia zaistniałego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego. Organ podatkowy jest ściśle związany przedstawionym we wniosku opisem zdarzenia przyszłego. Zainteresowany ponosi ryzyko związane z ewentualnym błędnym lub nieprecyzyjnym przedstawieniem we wniosku opisu zdarzenia przyszłego. 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.

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 w 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.).