

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	507083
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2022-09-05T09:27:02.739
Tytuł (teza):	Ustalenie źródła przychodu ze sprzedaży nieruchomości i ulga mieszkaniowa.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2022-09-01T10:58:16.099
Sygnatura:	0113-KDIPT2-2.4011.522.2022.2.ACZ
Słowa kluczowe:	• budynek-budynek mieszkalny • cel-cele mieszkaniowe • grunty-zakup gruntu • kredyt-splata kredytu • nieruchomości-nieruchomość niezabudowana • przychód • ulga-ulga mieszkaniowa • zbycie-odpłatne zbycie
Przepis:	• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 10-ust. 1-pkt 8-lit. a • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131 • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 1 • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 2-lit. a
Zagadnienie:	• Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.-Sprzedaż nieruchomości i praw majątkowych. • Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Źródła przychodów.-Specyfika źródeł przychodów.-Odpłatne zbycie nieruchomości, prawa wieczystego

użytkowania gruntów i spółdzielczego własnościowego
prawa do lokalu.

Załączniki: brak

Treść:

Interpretacja indywidualna – stanowisko prawidłowe

Szanowny Panie,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

22 maja 2022 r. wpłynął Pana wniosek z 22 maja 2022 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych w zakresie skutków podatkowych sprzedaży niezabudowanej nieruchomości. Uzupełnił go Pan – w odpowiedzi na wezwanie – pismem z 18 sierpnia 2022 r. (wpływ 18 sierpnia 2022 r.).

Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

Wnioskodawca sprzedał 30 lipca 2021 r. nieruchomość. Sprzedana nieruchomość stanowiła niezabudowaną działkę, którą Wnioskodawca otrzymał w darowiźnie od rodziców na podstawie umowy darowizny oraz umowy ustanowienia służebności osobistej, objętych aktem notarialnym Rep. A Nr ..., sporządzonym 23 grudnia 2019 r. Sprzedana nieruchomość stanowiła majątek prywatny. Wnioskodawca sprzedaży nieruchomości nie dokonał w ramach prowadzonej JDG, lecz z majątku prywatnego. Nieruchomość została sprzedana za kwotę ... netto (w tym zadatek 30 000 opłacony dnia 4 lutego 2021 r.).

Przychody ze sprzedaży Wnioskodawca w części przeznaczył na spłatę kredytu hipotecznego wraz z odsetkami zaciągniętego przez Wnioskodawcę 4 września 2020 r. na zakup innej nieruchomości, w której obecnie Wnioskodawca mieszka, a także na jej remont. Spłata kredytu nastąpiła dnia 20 grudnia 2021 r. w kwocie 444 355 zł 21 gr.

Pozostałą część przychodów ze sprzedaży Wnioskodawca planuje przeznaczyć na zakup działki pod budowę budynku mieszkalnego i budowę budynku mieszkalnego bądź zakup działki wraz z już wybudowanym domem.

Wnioskodawca obecnie jest na etapie poszukiwania odpowiedniej nieruchomości, którą chciałby zakupić za przychody ze sprzedaży. W zależności od ofert, które są/będą dostępne na rynku nieruchomości i ich cen, Wnioskodawca planuje zakupić niezabudowaną działkę i na tej działce wybudować dom, w którym planuje zamieszkać (mając na uwadze obecne ceny towarów i usług, przychodów ze sprzedaży nieruchomości może nie wystarczyć na wybudowanie domu w stanie umożliwiającym zamieszkanie) lub gdy Wnioskodawca znajdzie działkę z już wybudowanym domem, który spełniałby oczekiwania Wnioskodawcy to wówczas zamiast kupna niezabudowanej działki i budowania domu, kupi działkę z już wybudowanym domem (mając na uwadze niestabilne, rosnące ceny zarówno samych nieruchomości, jak i materiałów budowlanych oraz usług, zakup działki z już wybudowanym domem może okazać się bardziej ekonomiczny).

Niezależnie czy Wnioskodawca kupi działkę i sam wybuduje dom, czy też kupi działkę z już wybudowanym domem, planuje zamieszkać w wybudowanym/zakupionym domu.

Wniosek dotyczy przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości, który zostanie wydatkowany przez Wnioskodawcę nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie nieruchomości, tj. do 31 grudnia 2024 r. Jedynie może się zdarzyć, że Wnioskodawca zamieszka w domu (odpowiednio wybudowanym bądź zakupionym) już po 31 grudnia 2024 r.

Nabywcą nieruchomości jest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Wnioskodawca 22 stycznia 2021 r. aktem notarialnym zawarł ze Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości. Zgodnie z treścią przedwstępnej umowy sprzedaży, Wnioskodawca i Spółka zobowiązali się zawrzeć umowę sprzedaży, na mocy której, Wnioskodawca sprzeda Spółce wolną od wszelkich praw i roszczeń osób trzecich nieruchomość, a Spółka wskazaną nieruchomość kupi, po spełnieniu się tzw. Warunków Zawarcia Umowy Sprzedaży. Zgodnie z treścią umowy przedwstępnej, Wnioskodawca wyraził zgodę na cesję (w drodze jednej lub więcej czynności prawnych) wszelkich praw i obowiązków wynikających z tej umowy przez kupującego na rzecz osoby trzeciej, w tym spółki mającej siedzibę w Rzeczypospolitej Polskiej.

Umowa przyrzeczona zostanie zawarta po spełnieniu się określonych w umowie przedwstępnej, następujących Warunków Zawarcia Umowy Sprzedaży:

- a) uzyskaniu przez Wnioskodawcę zaświadczeń Urzędu Skarbowego wydanych w trybie art. 306g ustawy Ordynacja podatkowa oraz zaświadczeń Urzędu Gminy i Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, PFRON oraz KRUS potwierdzających, że Wnioskodawca nie zalega z płatnością należnych podatków, ani składek na ubezpieczenie i innych należności publicznoprawnych, a także zaświadczenia wydanego w trybie art. 19 ust. 6 ustawy o podatku od spadków i darowizn dotyczącego nieodpłatnego nabycia przez Wnioskodawcę nieruchomości;
- b) przeprowadzeniu przez kupującego procesu analizy stanu prawnego przedmiotu sprzedaży i uznaniu przez kupującego, według jego oceny, wyników tej analizy za satysfakcjonujące;
- c) uzyskaniu przez kupującego na jego koszt ustaleń, z których wynikałoby, iż warunki glebowo-środowiskowe nieruchomości umożliwiają realizację zamierzonej przez kupującego inwestycji;
- d) uzyskaniu przez kupującego warunków technicznych, pozwoleń, uzgodnień oraz zgód osób prawnych i fizycznych, w tym dostawców danych mediów oraz jednostek samorządu terytorialnego i organów administracji państwowej, na zmianę przebiegu mediów znajdujących się na terenie nieruchomości, które to media (gazociągi, linie energetyczne, wodociągi, rurociągi, linie telekomunikacyjne, rowy melioracyjne itp.) mogą znajdować się na nieruchomości oraz kolidować z planowaną przez kupującego inwestycją i których zmiana przebiegu jest niezbędna do uzyskania pozwolenia na budowę planowanej inwestycji;
- e) potwierdzeniu, że warunki techniczne (zaopatrzenia w media: wodę, energię elektryczną, gaz, włączenia do układu drogowego, oraz odprowadzenia ścieków i wód deszczowych) umożliwiają realizację inwestycji między innymi na przedmiotowej nieruchomości;
- f) potwierdzeniu przez kupującego, że nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej, względnie doprowadzenia przez kupującego do sytuacji, w której dostęp ten będzie zapewniony;
- g) uzyskaniu przez kupującego ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę parku (obiektów); w tym hali magazynowo-logistyczno-produkcyjnej z niezbędną infrastrukturą;

- h) przedłożeniu kupującemu przez Wnioskodawcę na wezwanie kupującego poświadczonej notarialnie kopii dokumentu potwierdzającego tożsamość Wnioskodawcy;
- i) minimum dwukrotnym podpisaniu oraz przekazaniu przez Wnioskodawcę kupującemu, na wezwanie kupującego oświadczenia dotyczącego zgodności działań Wnioskodawcy z wymogami oraz procedurami w zakresie przeciwdziałania praniu brudnych pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu.

Wnioskodawca udzielił osobom reprezentującym kupującego pełnomocnictw, z prawem do udzielania dalszych pełnomocnictw, do dokonywania w imieniu Wnioskodawcy, lecz na koszt kupującego, następujących czynności:

- uzyskania warunków technicznych przyłączenia nieruchomości do infrastruktury technicznej, w szczególności przyłączenia do sieci energetycznej, gazowej, teleinformatycznej, wodociągowej, ciepłowniczej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej lub innej infrastruktury technicznej umożliwiającej odprowadzenie wód opadowych oraz włączenia do dróg, w tym składania i podpisywania wniosków i innych dokumentów, ich zmiany, cofania oraz odbioru;
- uzyskanie decyzji o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej, zmiany klasyfikacji gruntów oraz uzyskanie decyzji dot. gospodarowania masami ziemi podlegającymi ochronie;
- uzyskania decyzji o wycince drzew i krzewów oraz uzyskania decyzji o nasadzeniach zastępczych, a także dokonaniu wyżej wymienionych czynności;
- zawarcia w imieniu Wnioskodawcy umów przyłączenia do sieci oraz umów drogowych określających warunki włączenia do dróg;
- uzyskania decyzji – pozwolenia wodnoprawnego, decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oddziaływania planowanej przez kupującego inwestycji na środowisko, decyzji zezwalającej na prowadzenie badań archeologicznych, decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę na nieruchomości inwestycji planowanej przez kupującego, a także do uzyskania decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości oraz do reprezentowania przed wszelkimi organami administracji publicznej (w tym samorządowej), a także przed wszelkimi podmiotami i instytucjami w postępowaniach związanych z uzyskaniem wszelkich opinii, uzgodnień oraz decyzji administracyjnych niezbędnych w celu uzyskania decyzji zatwierdzających podział geodezyjny, a w szczególności do wszczęcia i prowadzenia postępowania w sprawie podziałów geodezyjnych, a także do występowania o wszelkie dane z ewidencji gruntów i budynków oraz dokonywania wszelkich innych czynności związanych z uzyskaniem decyzji zatwierdzających podział geodezyjny;
- uzyskania – wyłącznie w celu zawarcia umowy sprzedaży – we właściwych dla Wnioskodawcy oraz ze względu na miejsce położenia nieruchomości: urzędzie gminy, urzędach skarbowych, oddziale Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub oddziale Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego, Państwowym Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych zaświadczeń, wydanych również w trybie art. 306g lub 306e ustawy Ordynacja Podatkowa, potwierdzających, że Wnioskodawca nie zalega z należnymi podatkami i innymi świadczeniami publicznoprawnymi, w tym także zaświadczenia wydane w myśl art. 19 ust. 6 ustawy o podatku od spadków i darowizn;
- składania wniosków o sporządzenie kserokopii z akt oraz odbioru takich kserokopii, jak również wykonywania fotokopii przez pełnomocnika;
- uzyskiwania od właściwych organów administracji rządowej i samorządowej wszelkich zaświadczeń, informacji, wypisów, wyrysów dotyczących stanu faktycznego i prawnego nieruchomości koniecznych do przeprowadzenia kompleksowego badania prawnego nieruchomości.

Wnioskodawca oświadczył, że według Jego wiedzy:

- a) nieruchomość wolna jest od wszelkich hipotek, zadłużeń i wierzytelności oraz nie jest obciążona żadnymi prawami i roszczeniami osób trzecich;
- b) opłaty związane z eksploatacją nieruchomości, a także wszelkie podatki z nią związane były przez Wnioskodawcę regulowane i z tego tytułu na dzień zawarcia umowy przedwstępnej nie istnieją żadne zaległości, a w szczególności uregulowany został podatek od nieruchomości za rok 2020, jednocześnie Wnioskodawca oświadczył, że zobowiązuje się, iż żadne takie zaległości nie będą istnieć w dacie zawarcia umowy sprzedaży;
- c) Wnioskodawca nie zalega z podatkami ani innymi świadczeniami publicznoprawnymi, do których stosuje się przepisy ustawy Ordynacja podatkowa, co w dacie zawarcia umowy sprzedaży potwierdzą uzyskane przez Wnioskodawcę zaświadczenia Urzędu Skarbowego wydane w trybie art. 306g ustawy Ordynacja podatkowa, a także zaświadczenia urzędu gminy oraz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, PFRON i KRUS;
- d) nieruchomość nie jest przedmiotem umowy dzierżawy, nie jest również przedmiotem żadnej umowy najmu lub użyczenia;
- e) nieruchomość nie jest obciążona żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, nie jest obciążona jakimikolwiek ograniczeniami w rozporządzeniu, także nieujawnionymi w księdze wieczystej roszczeniami osób trzecich, w tym prawem pierwokupu, a nadto nieruchomość nie znajduje się na terenie parku narodowego ani na terenie specjalnej strefy ekonomicznej, nie jest przedmiotem postępowania cywilnego lub administracyjnego, w tym także wywłaszczeniowego, postępowania o scalenie lub podział nieruchomości lub postępowania rozgraniczeniowego;
- f) Wnioskodawca nie jest stroną żadnych umów, których przedmiotem jest nieruchomość, w tym także przedwstępnych lub zobowiązujących do sprzedaży względnie do obciążenia nieruchomości;
- g) nie istnieją żadne spory pomiędzy Wnioskodawcą a właścicielami lub posiadaczami nieruchomości przylegających do nieruchomości lub z nią sąsiadujących dotyczące granic, emisji lub służebności, praw lub środków dotyczących dostępu lub innych praw dotyczących nieruchomości;
- h) zgodnie z wiedzą Wnioskodawcy nie są planowane nowe drogi ani rozbudowa istniejących, co mogłoby doprowadzić do wywłaszczenia nieruchomości lub jej części, poza faktem, iż Gmina planowała poszerzyć istniejącą drogę, co mogłoby prowadzić do takiego wywłaszczenia, a która to okoliczność jest kupującemu znana;
- i) na terenie nieruchomości ani pod jej powierzchnią nie znajdują się odpady uniemożliwiające przeprowadzenie planowanej przez kupującego inwestycji polegającej na wybudowaniu parku magazynowo-logistyczno-produkcyjnego z częściami socjalno-biurowymi i infrastrukturą towarzyszącą;
- j) nieruchomość nie jest zanieczyszczona w stopniu przekraczającym standardy wynikające z obowiązujących przepisów oraz nie wymaga rekultywacji, ponadto Wnioskodawca nie był zobowiązany do zapłaty żadnych opłat ani kar związanych z korzystaniem lub zanieczyszczeniem środowiska oraz naruszeniem jakichkolwiek przepisów w zakresie ochrony środowiska;
- k) nieruchomość jest wolna od wad fizycznych uniemożliwiających lub utrudniających korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem oraz jest wolna od wad prawnych;
- l) stan opisanej nieruchomości wynikający z księgi wieczystej oraz złożonych oświadczeń jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym i nie uległ zmianie;

- m) według najlepszej wiedzy Wnioskodawcy w nieruchomości nie występują wady ukryte;
- n) Wnioskodawca nie nabył nieruchomości od Skarbu Państwa ani jednostki samorządu terytorialnego;
- o) nieruchomość nie stanowi ani nie stanowiła przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części;
- p) Wnioskodawca prowadzi działalność gospodarczą (jednakże nie w zakresie obrotu nieruchomościami) i jest czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług w rozumieniu przepisów ustawy o podatku od towarów i usług, jednakże nieruchomość nie została nabyta w ramach ani na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej, ani nie jest do niej wykorzystywana;
- q) w stosunku do Wnioskodawcy nie zostały wszczęte jakiekolwiek postępowania upadłościowe oraz nie istnieją podstawy wszczęcia postępowania upadłościowego w stosunku do Wnioskodawcy i Wnioskodawca jest w stanie spełniać swoje zobowiązania, nie istnieją też żadne ograniczenia w rozporządzeniu nieruchomością;
- r) nie istnieją żadne okoliczności, które mogłyby stanowić podstawę do wszczęcia postępowań sądowych (w tym takich, które byłyby oparte na przepisach art. 59 Kodeksu cywilnego lub art. 527 i nast. Kodeksu cywilnego), administracyjnych lub egzekucyjnych, mogących uniemożliwić lub utrudnić realizację roszczeń wynikających z niniejszej umowy lub doprowadzić do uznania niniejszej umowy za nieważną albo bezskuteczną oraz nie istnieją roszczenia osób trzecich, których wykonanie byłoby całkowicie lub częściowo niemożliwe wskutek zawarcia niniejszej umowy lub umowy sprzedaży;
- s) dla nieruchomości nie został sporządzony uproszczony plan urządzenia lasu, o którym mowa w art. 19 ust. 2 ustawy o lasach, a nadto nie została wydana dla niej decyzja w trybie art. 19 ust. 3 powołanej wyżej ustawy o lasach;
- t) nieruchomość nie jest położona na obszarze zdegradowanym ani na obszarze rewitalizacji w rozumieniu przepisów ustawy o rewitalizacji, a nadto – zgodnie z wiedzą Wnioskodawcy – Rada Gminy ... nie powzięła uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego ani obszaru rewitalizacji w granicach nieruchomości lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie, w związku z czym, Gminie ... nie przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości, ustanawiane w takiej uchwale – zgodnie z art. 11 ust. 5 pkt 1 przywołanej wyżej ustawy o rewitalizacji;
- u) nieruchomość nie jest objęta żadną formą ochrony przyrody;
- v) nieruchomość nie jest również zajęta nawet w części pod wody śródlądowe stojące lub płynące;
- w) nieruchomość – znajdująca się w strefie nadgranicznej – jest niezabudowana, nieogrodzona, nieuzbrojona i posiada faktyczny dostęp do drogi publicznej poprzez drogę gminną.

Wnioskodawca prowadzi działalność gospodarczą (jednakże nie w zakresie obrotu nieruchomościami lecz działalność związaną z oprogramowaniem) i jest czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług. Nieruchomość nie została nabyta w ramach ani na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej, ani nie była do niej wykorzystywana.

Nieruchomość nie była dzierżawiona ani wynajmowana. Nieruchomość nie była wykorzystywana przez Wnioskodawcę w żaden sposób przez cały okres jej posiadania.

Nieruchomość nie była w przeszłości dzielona lub łączona, nie zostały na niej wydzielone drogi wewnętrzne. Wnioskodawca nie zabiegał o uchwalenie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla sprzedawanej nieruchomości lub o dokonanie jego zmiany.

Wnioskodawca nie podejmował działań mających na celu uzbrojenie nieruchomości (np. przyłączenie do sieci energetycznej, gazowej, teleinformatycznej, wodociągowej, ciepłowniczej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej itp.). Wnioskodawca od momentu nabycia nieruchomości do momentu jej zbycia nie ponosił żadnych nakładów finansowych.

Wnioskodawca nie poczynił jakichkolwiek działań dotyczących zwiększenia wartości nieruchomości. Wnioskodawca nie podejmował żadnych czynności mających na celu sprzedaż nieruchomości. Kupujący sam wyszedł z propozycją nabycia nieruchomości.

Oprócz nieruchomości będącej przedmiotem wniosku Wnioskodawca nie dokonywał sprzedaży innych nieruchomości.

Dodatkowo Wnioskodawca wskazuje, że zgodnie z uzyskaną przez nabywcę nieruchomości interpretacją indywidualną, sprzedaż nieruchomości Wnioskodawca musiał opodatkować podatkiem VAT (interpretacja nr 0114-KDIP4-3.4012.474.2021.2.KM). Organ w wydanej interpretacji wskazał, że „Jak wynika z okoliczności sprawy, Sprzedający zawarł z Kupującym przedwstępną warunkową umowę sprzedaży nieruchomości. Na podstawie tej umowy Kupujący miał prawo do dysponowania Nieruchomością m.in. dla celów koniecznych do uzyskania decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę. Sprzedający w umowie zobowiązał się do sprzedaży nieruchomości między innymi pod warunkiem uzyskania przez Kupującego decyzji i opinii wydanych przez odpowiednie organy administracji publicznej, związanych z realizacją planów inwestycyjnych Kupującego. Ponadto, Sprzedający udzielił osobom reprezentującym Kupującego pełnomocnictw, z prawem do udzielania dalszych pełnomocnictw, do dokonywania w imieniu Sprzedającego, lecz na koszt Kupującego, następujących czynności takich jak m.in. uzyskanie warunków technicznych przyłączenia Nieruchomości do infrastruktury technicznej, uzyskanie decyzji o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej, uzyskanie decyzji o wycince drzew i krzewów oraz uzyskania decyzji o nasadzeniach zastępczych, zawarcie w imieniu Sprzedającego umów przyłączenia do sieci oraz umów drogowych określających warunki włączenia do dróg, uzyskania decyzji – pozwolenia wodnoprawnego, decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oddziaływania planowanej przez Kupującego inwestycji na środowisko, uzyskanie odpowiednich zaświadczeń. W związku z tym, uznać należy, że po udzieleniu pełnomocnictwa czynności wykonane przez Kupującego wywołają skutki bezpośrednio w sferze prawnej Sprzedającego (mocodawcy), co wskazuje, że w celu zwiększenia możliwości sprzedaży Nieruchomości podejmował On pewne działania w sposób zorganizowany. W ocenie tut. Organu uznać należy, że podejmowane przez Sprzedającego działania oraz dokonane czynności wykluczają sprzedaż tej nieruchomości w ramach zarządu majątkiem prywatnym. W analizowanej sprawie występują okoliczności, które wskazują, że sprzedaż nieruchomości niezabudowanej stanowi działalność gospodarczą, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy, a Sprzedający z tytułu tej transakcji jest podatnikiem podatku VAT zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy. Zachodzą bowiem przesłanki pozwalające na uznanie Sprzedającego w związku z transakcją sprzedaży nieruchomości za podatnika podatku od towarów i usług”.

W uzupełnieniu wniosku Wnioskodawca wskazał, że sprzedana nieruchomość składała się z działek gruntu nr ... oraz ..., o łącznym obszarze 0,9090 ha, nr księgi wieczystej:

Z informacji posiadanych przez Wnioskodawcę działka stanowiła teren budowlany.

Na pytanie Organu o treści: „jaki rodzaj praw przysługiwał Panu do nieruchomości (działki), którą sprzedał Pan 30 lipca 2021 r. (np. własność, użytkowanie wieczyste gruntu)?”, Wnioskodawca wskazał, że własność.

Jak wskazano we wniosku, zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w granicach administracyjnych Gminy ... (uchwała nr ... Rady Gminy ... z 3 czerwca 2013 r.) teren obejmujący nieruchomość oznaczony jest symbolami:

- E4PU – tereny produkcyjno-usługowe;
- E7ZN – tereny zieleni niskiej (mającej w przeznaczeniu podstawowym tereny łąk i pastwisk);
- E27MNI – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wnioskodawca nie poniósł kosztów odpłatnego zbycia. Jak wskazano również we wniosku, Wnioskodawca nie ponosił żadnych nakładów finansowych od momentu nabycia działki do momentu sprzedaży.

W akcie notarialnym umieszczono cenę bez podatku VAT wraz z zapisem, że VAT zostanie doliczony w zależności od wyniku uzyskanej interpretacji indywidualnej. Finalnie VAT został doliczony do ceny sprzedaży w kwocie 23%.

Po sprzedaży oraz uzyskaniu indywidualnej interpretacji podatkowej, dokonano korekty i zapłacono należny VAT wraz z odsetkami.

Umowa o kredyt hipoteczny została zawarta na 25 lat (300 miesięcy, karencja w ciągu pierwszych 6 miesięcy), w walucie złoty polski (PLN).

Wnioskodawca był jedynym kredytobiorcą.

Kredyt został zaciągnięty w banku mającym siedzibę w Polsce (polski oddział ...).

Cel zgodnie z umową to: „Zakup mieszkania w budowie od dewelopera na własność”. Kredyt został zaciągnięty tylko na zakup mieszkania.

Wnioskodawca remont wykonuje ze środków własnych uzyskanych ze sprzedaży powyższej nieruchomości. Remont nie został jeszcze zakończony.

Całość środków została poniesiona wyłącznie na zakup mieszkania.

Umowa ostateczna z deweloperem została podpisana 23 marca 2021 r. (akt notarialny Repertorium A Nr ...). Umowa deweloperska została podpisana 29 lipca 2020 r.

Na pytanie Organu o treści: „jaki tytuł prawny przysługuje Panu do nieruchomości na spłatę kredytu hipotecznego której przeznaczył Pan część przychodu ze sprzedaży ww. działki (np. lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym, inny – jaki)?”, Wnioskodawca wskazał, że lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość. Wnioskodawca posiada prawo własności.

Kredyt został zaciągnięty tylko na zakup mieszkania, a nie na remont.

Jak wskazano w poprzednim punkcie kredyt został zaciągnięty tylko na zakup mieszkania, a nie na remont. Środki pochodzące z kredytu zostały przeznaczone wyłącznie na zakup mieszkania.

Wnioskodawca nie znalazł jeszcze docelowej działki pod zakup. Wszystko zależy od sytuacji rynkowej i kształtujących się cen.

Wnioskodawca rozważa wydatkowanie całości przychodu na cele mieszkaniowe, ale może wystąpić również sytuacja, w której Wnioskodawca nie przeznaczy całości przychodu ze sprzedaży działki na cele mieszkaniowe.

Wnioskodawca nie posiada innych nieruchomości przeznaczonych w przyszłości do sprzedaży.

Pytania

1. Czy sprzedaż nieruchomości przez Wnioskodawcę na gruncie podatku dochodowego nie nastąpiła w ramach działalności gospodarczej, lecz z majątku prywatnego?
2. Czy wydatkowanie przychodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości (dokonanej przed upływem okresu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1128 ze zm.; zwanej dalej ustawą o PIT) na spłatę zaciągniętego kredytu hipotecznego oraz na zakup działki i budowę domu bądź zakup działki wraz z już wybudowanym domem uprawnia Wnioskodawcę do zwolnienia z opodatkowania na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 ustawy o PIT?
3. Czy w związku z tym, że na gruncie podatku VAT sprzedaż nieruchomości podlegała opodatkowaniu według stawki podatku w wysokości 23%, jako „wartość wyrażoną w cenie określonej w umowie” należy przyjąć uzyskaną kwotę netto (bez VAT) czy też całą uzyskaną kwotę, tj. kwotę brutto (cenę netto plus kwotę podatku VAT), a tym samym, czy za przychód na gruncie podatku dochodowego Wnioskodawca powinien przyjąć uzyskaną kwotę netto (bez VAT) pomniejszoną o koszty odpłatnego zbycia?
4. Czy ustalając ulgę mieszkaniową, poniesione przez Wnioskodawcę wydatki na cele mieszkaniowe należy ująć w poniesionej kwocie netto, czy też w poniesionej kwocie brutto?

Pana stanowisko w sprawie

Zdaniem Wnioskodawcy, zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, 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.

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych wyraźnie rozróżnia źródła przychodów oraz sposób opodatkowania dochodów z poszczególnych źródeł.

W myśl art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT, 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,
- 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.

W świetle powyższego, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości następuje przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie i nie zostaje dokonane w wykonaniu działalności gospodarczej, stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT.

Odrębnym źródłem przychodów jest, wskazana w art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o PIT, pozarolnicza działalność gospodarcza.

Pojęcie pozarolniczej działalności gospodarczej zostało zdefiniowane w art. 5a pkt 6 ustawy o PIT. Zgodnie z tym przepisem, za pozarolniczą działalność gospodarczą uważa się działalność zarobkową:

- a) wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową,
 - b) polegającą na poszukiwaniu, rozpoznawaniu i wydobywaniu kopalin ze złóż,
 - c) polegającą na wykorzystywaniu rzeczy oraz wartości niematerialnych i prawnych,
- prowadzoną we własnym imieniu bez względu na jej rezultat, w sposób zorganizowany i ciągły, z której uzyskane przychody nie są zaliczane do innych przychodów ze źródeł wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 1, 2 i 4-9.

Z treści definicji zawartej w art. 5a pkt 6 ustawy o PIT wynika, że dla uznania określonej działalności za działalność gospodarczą, konieczne jest m.in. łączne spełnienie trzech warunków: po pierwsze, dana działalność musi być działalnością zarobkową, po drugie, działalnością wykonywaną w sposób zorganizowany oraz, po trzecie, działalność ta musi być wykonywana w sposób ciągły.

Działalność jest wtedy zarobkowa, gdy jest zdolna do potencjalnego generowania zysku, a jej przeznaczeniem jest zapewnienie określonego dochodu. Działalność musi być tak prowadzona i ukierunkowana, aby była w stanie zyski faktycznie osiągnąć. Jednakże, brak zysku z podjętych działań noszących znamiona działalności gospodarczej nie oznacza, że działalność taka nie była faktycznie prowadzona. Prowadzenie działalności gospodarczej zawsze wiąże się z ryzykiem nieosiągnięcia dochodów. Zarobkowego charakteru nie mają działania, których wyłącznym celem jest zaspokojenie własnych potrzeb osoby podejmującej określone czynności.

Przepisy ustawy o PIT wymagają również, aby czynności wykonywane były w sposób zorganizowany i ciągły, przy czym możliwe jest osiąganie dochodów z tego rodzaju działalności bez spełnienia niektórych formalnych elementów organizacji (np. rejestracji urzędowej), gdyż prowadzenie działalności gospodarczej jest kategorią obiektywną, niezależnie od tego, jak działalność tę ocenia sam prowadzący ją podmiot i jak ją nazywa oraz czy dopełnia ciężących na nim obowiązków z działalnością tą związanych.

Co do kryterium ciągłości w wykonywaniu działalności gospodarczej, to jego wprowadzenie przez ustawodawcę miało na celu wyeliminowanie z pojęcia działalności gospodarczej przedsięwzięć o charakterze incydentalnym i sporadycznym. Ciągłość w wykonywaniu działalności gospodarczej oznacza względnie stały zamiar jej wykonywania. Nie wyklucza on jednak możliwości prowadzenia działalności gospodarczej tylko sezonowo lub do czasu osiągnięcia postawionego przez dany podmiot celu i to bez względu na okres, w którym cel ten miałby być realizowany. Do zachowania ciągłości wystarczające jest, aby z całokształtu okoliczności sprawy wynikał zamiar powtarzania określonego zespołu konkretnych działań w celu osiągnięcia efektu w postaci zarobku. Zatem, dla przyjęcia, że działalność ma charakter ciągły, nie jest niezbędne, by powtarzane były konkretne czynności; możliwe, że dana czynność (np. sprzedaż) będzie dokonana jednorazowo, natomiast wraz z poprzedzającymi ją czynnościami przygotowawczymi będzie tworzyła ciąg działań, który uznać należy za działalność gospodarczą w rozumieniu art. 5a ust. 6 ustawy o PIT.

Z kolei, przez powtarzalność rozumie się cały szereg wielokrotnie powtarzanych czynności podejmowanych w konkretnym celu. Taki zespół wielokrotnie powtarzanych czynności (nie zaś czynności sporadyczne, oderwane od siebie, niepowiązane ze sobą) w dziedzinie wytwórczej, usługowej lub handlowej podejmowanych w celach zarobkowych i na własny rachunek, można uznać za prowadzenie działalności gospodarczej.

Na pojęcie „zorganizowanie” w rozumieniu art. 5a pkt 6 ustawy o PIT, składa się zespół celowych, uporządkowanych czynności o charakterze profesjonalnym, realizowanych w

ramach mniej lub bardziej wyodrębnionej struktury, mieszczących się zarówno w tzw. fazie przygotowawczej, związanej z uruchomieniem określonych działalności, jak i w fazie realizacji.

Zatem każde działanie, spełniające wskazane wyżej przesłanki, stanowi w rozumieniu przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych pozarolniczą działalność gospodarczą, niezależnie od tego, czy podatnik dokonał jej rejestracji.

W szczególności działania podatnika wypełniają definicję działalności gospodarczej, gdy podejmuje on pośrednio lub bezpośrednio aktywne czynności w zakresie sprzedaży nieruchomości (zarówno w fazie przygotowawczej, jak i w okresie realizacji) angażując środki podobne do wykorzystywanych przez przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą. Istotne znaczenie, choć nie decydujące, mają również poszczególne elementy zdarzenia będące efektem aktywnych działań podatnika, np. to w jaki sposób i w jakim celu zostaną nabyte lub wytworzone składniki majątku będące przedmiotem sprzedaży (w drodze zakupu, spadku, darowizny), to czy zostaną nabyte de facto na cele inwestycyjne celem czerpania zysków z najmu lub sprzedaży, czy przede wszystkim na potrzeby osobiste podatnika i jego najbliższej rodziny.

Z przytoczonych przepisów wynika, że przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości może stanowić przychód z pozarolniczej działalności gospodarczej (art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o PIT) lub z odpłatnego zbycia nieruchomości, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT. Ocena, z jakiego źródła pochodzi przychód, ma znaczenie dla określenia takich kwestii, jak sposób opodatkowania przychodu, możliwość odliczenia kosztów jego uzyskania, możliwość skorzystania ze zwolnień przedmiotowych itp. W pewnych sytuacjach możliwe jest występowanie wątpliwości, do jakiego źródła przychodów należy zakwalifikować danego rodzaju przychód. Przy czym, jeden i ten sam przychód stanowić może przychód wyłącznie z jednego źródła – nie jest możliwa sytuacja, w której ten sam przychód będzie, np. zakwalifikowany częściowo do jednego źródła, a częściowo do innego.

Przyjęcie, że dana osoba fizyczna sprzedając nieruchomość działa w charakterze podatnika prowadzącego działalność gospodarczą wymaga ustalenia, że jej działalność w tym zakresie przybiera formę zawodową (profesjonalną), czego przejawem jest taka aktywność tej osoby w zakresie obrotu nieruchomościami, która może wskazywać, że jej czynności przybierają formę zorganizowaną, np. nabycie nieruchomości, jej podział, wystąpienie o pozwolenie na budowę, uzbrojenie terenu, itp.

Wobec powyższego, w celu właściwego zakwalifikowania – na gruncie ustawy o PIT – skutków działań podjętych przez Wnioskodawcę do właściwego źródła przychodu należy ocenić zamiar, okoliczności i cel działań związanych z odpłatnym zbyciem nieruchomości.

Jak wskazano, na związek uzyskiwanych przychodów ze źródłem wymienionym w art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o PIT może wskazywać, rozpatrywany całościowo, zespół powiązanych ze sobą działań podatnika, powtarzalnych, uporządkowanych, konsekwentnie prowadzących do osiągnięcia zysku, w szczególności łącznie polegających na wielokrotnym nabywaniu nieruchomości, ich zaawansowanym przygotowaniu do sprzedaży (tzn. w sposób wykraczający poza zwykły zarząd mieniem), wielokrotnym zbywaniu w celu zarobkowym odpowiednio przygotowanych nieruchomości. Brak jest natomiast podstaw, aby podejmowane przez podatnika czynności mieszczące się w zwykłym zarządzie własnym majątkiem, tzn. mające na celu prawidłowe, racjonalne gospodarowanie tym majątkiem, kwalifikować jako prowadzenie pozarolniczej działalności gospodarczej w rozumieniu art. 5a pkt 6 ustawy o PIT.

Zarobkowego charakteru nie mają działania, których wyłącznym celem jest zaspokojenie własnych potrzeb osoby podejmującej określone czynności, czy też jej rodziny. Zatem sprzedaż, nawet wielokrotna, przedmiotów z majątku prywatnego osoby fizycznej, które

nie są związane z działalnością gospodarczą oraz nie były nabyte w celu ich odsprzedaży, nie stanowi działalności gospodarczej w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W przypadku Wnioskodawcy nie sposób przyjąć, że sprzedaż nieruchomości wygenerowała przychód z pozarolniczej działalności gospodarczej, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o PIT.

Całokształt okoliczności, w tym czynności podejmowane przez Wnioskodawcę wskazują, że istotą działania Wnioskodawcy nie było prowadzenie działalności gospodarczej, lecz zwykły zarząd majątkiem prywatnym.

Wnioskodawca nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie obrotu nieruchomościami (jedynie działalność związaną z oprogramowaniem). Wnioskodawca nie dokonywał wcześniej sprzedaży nieruchomości. Sprzedaną nieruchomość Wnioskodawca otrzymał w darowiźnie od rodziców (a nie kupił) i stanowiła ona majątek prywatny. Nieruchomość nie została nabyta w ramach, ani na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej, ani nie była do niej wykorzystywana. Nieruchomość nie była wykorzystywana przez Wnioskodawcę w żaden sposób przez cały okres jej posiadania, w tym nie była dzierżawiona, ani wynajmowana. Nieruchomość nie była w przeszłości dzielona lub łączona, nie zostały na niej wydzielone drogi wewnętrzne. Wnioskodawca nie zabiegał o uchwalenie Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla sprzedawanej nieruchomości lub o dokonanie jego zmiany. Wnioskodawca nie podejmował działań mających na celu uzbrojenie nieruchomości (np. przyłączenie do sieci energetycznej, gazowej, teleinformatycznej, wodociągowej, ciepłowniczej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej itp.). Wnioskodawca od momentu nabycia nieruchomości do momentu jej zbycia nie ponosił żadnych nakładów finansowych. Wnioskodawca nie poczynił żadnych działań dotyczących zwiększenia wartości nieruchomości. Wnioskodawca nie podejmował żadnych czynności mających na celu sprzedaż nieruchomości. Kupujący sam wystąpił z propozycją nabycia nieruchomości. Co prawda pomiędzy Wnioskodawcą a kupującym została podpisana umowa przedwstępna sprzedaży, w której wskazano warunki, jakie muszą zostać spełnione (tzw. Warunki Zawarcia Umowy Sprzedaży), aby doszło ostatecznie do transakcji, a także Wnioskodawca udzielił osobom reprezentującym kupującego pełnomocnictw do dokonywania w imieniu Wnioskodawcy określonych czynności (m.in. uzyskania warunków technicznych przyłączenia nieruchomości do infrastruktury technicznej, w szczególności przyłączenia do sieci energetycznej, gazowej, teleinformatycznej, wodociągowej, ciepłowniczej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej lub innej infrastruktury technicznej umożliwiającej odprowadzenie wód opadowych, oraz włączenia do dróg, w tym składania i podpisywania wniosków i innych dokumentów, ich zmiany, cofania oraz odbioru; uzyskania decyzji o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej, zmiany klasyfikacji gruntów oraz uzyskania decyzji dot. gospodarowania masami ziemi podlegającymi ochronie; uzyskania decyzji o wycince drzew i krzewów oraz uzyskania decyzji o nasadzeniach zastępczych, a także dokonaniu tych czynności; zawarcia umów przyłączenia do sieci oraz umów drogowych określających warunki włączenia do dróg; uzyskania decyzji – pozwolenia wodnoprawnego, decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oddziaływania planowanej przez kupującego inwestycji na środowisko, decyzji zezwalającej na prowadzenie badań archeologicznych, decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę na nieruchomości inwestycji planowanej przez kupującego, a także do uzyskania decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości) – niemniej jednak wszelkie koszty związane z tymi czynnościami pokrywał kupujący. Zatem Wnioskodawca nie prowadził w sposób profesjonalny zorganizowanego i ciągłego działania w celu przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Okoliczności dotyczące nabycia i sprzedaży nieruchomości nie dają podstaw do przyjęcia, że spełnione zostały przesłanki wymienione w art. 5a pkt 6 ustawy o PIT warunkujące zaliczenie dokonanej sprzedaży do działalności gospodarczej. Czynności Wnioskodawcy nie stanowiły aktywnych działań w zakresie obrotu nieruchomościami, które świadczyłyby

o angażowaniu środków w sposób podobny do wykorzystywanych przez handlowców. Działania Wnioskodawcy należy wpisać w zarząd majątkiem prywatnym i są wystarczające do uznania, że sprzedaż przez Wnioskodawcę nieruchomości nie nosiła przymiotów działalności gospodarczej.

W konsekwencji należy uznać, że przychód z dokonanej przez Wnioskodawcę sprzedaży nieruchomości nie był uzyskany ze źródła pozarolnicza działalność gospodarcza określonego w art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o PIT, lecz z majątku prywatnego. Niemniej dokonana przez Wnioskodawcę sprzedaż nieruchomości podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, z uwagi na brak upływu pięcioletniego okresu wymienionego w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT.

Niniejsze stanowisko potwierdzają m.in. następujące interpretacje:

- 0112-KDIL2-1.4011.526.2021.4.MM,
- 0112-KDIL2-1.4011.704.2020.4.DJ,
- 0112-KDWL.4011.4.2020.1.DK,
- 0113-KDIPT2-2.4011.898.2021.2.ACZ.

Na mocy art. 30e ust. 1 ustawy o PIT, 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.

Zgodnie z art. 30e ust. 2 ustawy o PIT, 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.

Stosownie do art. 22 ust. 6d ustawy o PIT, 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).

Stosownie natomiast do art. 30e ust. 4 ustawy o PIT, 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.

Przy tym w myśl art. 30e ust. 5 ustawy o PIT, 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.

Z art. 30e ust. 7 ustawy o PIT wynika natomiast, że 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.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT, 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.

Stosownie do art. 21 ust. 25 ustawy o PIT, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w art. 21 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.

Przy tym, w myśl art. 21 ust. 25a ustawy o PIT, 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.

Zgodnie z art. 21 ust. 26 ustawy o PIT, 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.

Natomiast stosownie do art. 21 ust. 28 ustawy o PIT, 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.

Jednocześnie w myśl art. 21 ust. 29 ustawy o PIT, w przypadku gdy kredyt (pożyczka), o którym mowa w ust. 25 pkt 2 lit. a)-c), stanowi część kredytu (pożyczki) przeznaczonego na spłatę również innych niż wymienione w tych przepisach zobowiązań kredytowych (pożyczkowych) podatnika, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki przypadające na spłatę kredytu (pożyczki) określonego w ust. 25 pkt 2 lit. a)-c) oraz zapłacone odsetki od tej części kredytu (pożyczki), która proporcjonalnie przypada na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w ust. 25 pkt 2 lit. a)-c).

Zgodnie z art. 21 ust. 30 ustawy o PIT, 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.

Jednocześnie w myśl art. 21 ust. 30a ustawy o PIT, wydatki, o których mowa w ust. 25 pkt 2, obejmują także wydatki na spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki), zaciągniętego w związku ze zbywaną nieruchomością lub prawem majątkowym na cele określone w ust. 25 pkt 1, w tym także gdy wydatki te odpowiadają równowartości

wydatków uwzględnionych w kosztach uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), które sfinansowane zostały tym kredytem (pożyczką).

Z przytoczonych powyżej przepisów wynika, iż okolicznością decydującą o możliwości skorzystania ze zwolnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT jest przeznaczenie przychodów uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości i określonych praw majątkowych w terminie nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym została ona dokonana, na wskazane w art. 21 ust. 25 pkt 1 i 2 ustawy o PIT cele mieszkaniowe, które obejmują m.in. 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 bądź 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 bądź 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 których mowa w lit. a) lub b).

Wnioskodawca przed upływem okresu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT, dokonał sprzedaży nieruchomości, którą otrzymał w darowiźnie. Przychody ze sprzedaży Wnioskodawca m.in. zamierza przeznaczyć na spłatę kredytu hipotecznego wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Wnioskodawcę na zakup innej nieruchomości, w której obecnie Wnioskodawca mieszka oraz zakup działki i budowę domu bądź zakup działki wraz z już wybudowanym domem.

Zatem należy uznać, że spłata kredytu hipotecznego wraz z odsetkami oraz zakup działki pod budowę domu i budowa domu bądź zakup działki wraz z już wybudowanym domem, stanowi dla Wnioskodawcy wydatki na cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 25 ustawy o PIT. Zatem fakt wydatkowania przez Wnioskodawcę środków pieniężnych otrzymanych z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości na spłatę kredytu hipotecznego wraz z odsetkami oraz zakup działki pod budowę domu i budowa domu bądź zakup działki wraz z już wybudowanym domem daje Wnioskodawcy podstawy prawne do skorzystania ze zwolnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT.

Jednocześnie zgodnie z art. 19 ust. 1 ustawy o PIT, 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.

Natomiast w myśl art. 14 ust. 1 ustawy o PIT, za przychód z działalności, o której mowa w art. 10 ust. 1 pkt 3, uważa się kwoty należne, choćby nie zostały faktycznie otrzymane, po wyłączeniu wartości zwróconych towarów, udzielonych bonifikat i skont. U podatników dokonujących sprzedaży towarów i usług opodatkowanych podatkiem od towarów i usług za przychód z tej sprzedaży uważa się przychód pomniejszony o należny podatek od towarów i usług.

Zatem w związku z tym, że sprzedana nieruchomość stanowiła majątek prywatny i Wnioskodawca sprzedaż nieruchomości dokonał z majątku prywatnego, natomiast na gruncie podatku VAT sprzedaż nieruchomości podlegała opodatkowaniu według stawki podatku w wysokości 23%, Wnioskodawca jako „wartość wyrażoną w cenie określonej w

umowie" powinien przyjąć uzyskaną kwotę netto (bez VAT), a tym samym za przychód na gruncie podatku dochodowego Wnioskodawca powinien przyjąć uzyskaną kwotę netto (bez VAT) pomniejszoną o koszty odpłatnego zbycia.

Jednocześnie ustalając ulgę mieszkaniową, poniesione przez Wnioskodawcę wydatki na cele mieszkaniowe Wnioskodawca powinien ująć w poniesionej kwocie brutto.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z przepisem 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.

Stosownie do art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, źródłem przychodu jest pozarolnicza działalność gospodarcza.

Z kolei, jak stanowi art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy:

Źródłem przychodów jest odpłatne zbycie, z zastrzeżeniem ust. 2:

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

– jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w lit. a)-c) – przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, a innych rzeczy – przed upływem pół roku, licząc od końca miesiąca, w którym nastąpiło nabycie; w przypadku zamiany okresy te odnoszą się do każdej z osób dokonującej zamiany.

Podkreślić należy, że przepis art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy 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, jeżeli nie następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej, skutkuje powstaniem przychodu. 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 i nie następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej – 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.

Zatem przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości i praw majątkowych nie powstanie, jeżeli spełnione są łącznie dwa warunki:

- 1) odpłatne zbycie nieruchomości nie nastąpi w wykonaniu działalności gospodarczej (nie stanowi przedmiotu działalności gospodarczej) oraz
- 2) zostanie dokonane po upływie pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie.

W myśl art. 5a pkt 6 ww. ustawy:

Ileokroć w ustawie jest mowa o działalności gospodarczej albo pozarolniczej działalności gospodarczej - oznacza to działalność zarobkową:

- a) wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową,
 - b) polegającą na poszukiwaniu, rozpoznawaniu i wydobywaniu kopalin ze złóż,
 - c) polegającą na wykorzystywaniu rzeczy oraz wartości niematerialnych i prawnych,
- prowadzoną we własnym imieniu bez względu na jej rezultat, w sposób zorganizowany i ciągły, z której uzyskane przychody nie są zaliczane do innych przychodów ze źródeł wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 1, 2 i 4-9.

Użyte w ww. przepisie pojęcie pozarolniczej działalności gospodarczej opiera się na trzech przesłankach:

- zarobkowym celu działalności,
- wykonywaniu działalności w sposób zorganizowany i ciągły,
- prowadzeniu działalności we własnym imieniu i na własny lub cudzy rachunek.

Działalność jest wtedy zarobkowa, gdy jest zdolna do potencjalnego generowania zysku, a jej przeznaczeniem jest zapewnienie określonego dochodu. Działalność musi być tak prowadzona i ukierunkowana, aby była w stanie zyski faktycznie osiągnąć. Jednakże, brak zysku z podjętych działań noszących znamiona działalności gospodarczej nie oznacza, że działalność taka nie była faktycznie prowadzona. Prowadzenie działalności gospodarczej zawsze wiąże się z ryzykiem nieosiągnięcia dochodów. Zarobkowego charakteru nie mają działania, których wyłącznym celem jest zaspokojenie własnych potrzeb osoby podejmującej określone czynności.

Przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wymagają również, aby czynności wykonywane były w sposób zorganizowany i ciągły, przy czym możliwe jest osiąganie dochodów z tego rodzaju działalności bez spełnienia niektórych formalnych elementów organizacji (np. rejestracji urzędowej), gdyż prowadzenie działalności gospodarczej jest kategorią obiektywną, niezależnie od tego, jak działalność tę ocenia sam prowadzący ją podmiot i jak ją nazywa oraz, czy dopełnia ciążących na nim obowiązków z działalnością tą związanych. Za takim rozumieniem pojęcia „zorganizowany” przemawia również definicja słownikowa. Zgodnie z Nowym Słownikiem Poprawnej Polszczyzny Wydawnictwo Naukowe PWN pod redakcją Andrzeja Markowskiego Warszawa 2000, organizować to przygotowywać, zakładać jakieś przedsięwzięcie, bądź w znaczeniu drugim nadawać czemuś reguły, wprowadzać porządek (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu z dnia 7 maja 2008 r., sygn. akt I SA/Op 18/08).

Co do kryterium ciągłości w wykonywaniu działalności gospodarczej, to jego wprowadzenie przez ustawodawcę miało na celu wyeliminowanie z pojęcia działalności gospodarczej przedsięwzięć o charakterze incydentalnym i sporadycznym. Ciągłość w wykonywaniu działalności gospodarczej oznacza względnie stały zamiar jej wykonywania. Nie wyklucza on jednak możliwości prowadzenia działalności gospodarczej tylko sezonowo lub do czasu osiągnięcia postawionego przez dany podmiot celu i to bez względu na okres, w którym cel ten miałby być realizowany. Do zachowania ciągłości wystarczające jest, aby z całokształtu okoliczności sprawy wynikał zamiar powtarzania określonego zespołu konkretnych działań w celu osiągnięcia efektu w postaci zarobku.

Natomiast, przez powtarzalność rozumie się cały szereg wielokrotnie powtarzanych czynności podejmowanych w konkretnym celu. Taki zespół wielokrotnie powtarzanych czynności (nie zaś czynności sporadyczne, oderwane od siebie, niepowiązane ze sobą) w dziedzinie wytwórczej, usługowej lub handlowej podejmowanych w celach zarobkowych i na własny rachunek, można uznać za prowadzenie działalności gospodarczej.

Ponadto należy wskazać, że w myśl art. 5b ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, za pozarolniczą działalność gospodarczą nie uznaje się czynności, jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki:

- 1) odpowiedzialność wobec osób trzecich za rezultat tych czynności oraz ich wykonywanie, z wyłączeniem odpowiedzialności za popełnienie czynów niedozwolonych, ponosi zlecający wykonanie tych czynności;
- 2) są one wykonywane pod kierownictwem oraz w miejscu i czasie wyznaczonych przez zlecającego te czynności;
- 3) wykonujący te czynności nie ponosi ryzyka gospodarczego związanego z prowadzoną działalnością.

W związku z powyższym, istotne jest również dla aktywności zarobkowej podatnika – mieszczącej się w zakresie zdefiniowanym w art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – nieistnienie przeszkód określonych w art. 5b ust. 1 ww. ustawy. Aby dana aktywność nie została uznana za działalność gospodarczą, konieczne jest łącznie spełnienie tych przesłanek.

Zgodnie natomiast z art. 10 ust. 2 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Przepisów ust. 1 pkt 8 nie stosuje się do odpłatnego zbycia składników majątku, o których mowa w art. 14 ust. 2 pkt 1, z zastrzeżeniem ust. 3, nawet jeżeli przed zbyciem zostały wycofane z działalności gospodarczej, a między pierwszym dniem miesiąca następującego po miesiącu, w którym składniki majątku zostały wycofane z działalności i dniem ich odpłatnego zbycia, nie upłynęło 6 lat.

Natomiast w świetle art. 14 ust. 1 ww. ustawy:

Za przychód z działalności, o której mowa w art. 10 ust. 1 pkt 3, uważa się kwoty należne, choćby nie zostały faktycznie otrzymane, po wyłączeniu wartości zwróconych towarów, udzielonych bonifikat i skont. U podatników dokonujących sprzedaży towarów i usług opodatkowanych podatkiem od towarów i usług za przychód z tej sprzedaży uważa się przychód pomniejszony o należny podatek od towarów i usług.

Zgodnie z przepisem art. 14 ust. 2 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Przychodem z działalności gospodarczej są również:

- 1) przychody z odpłatnego zbycia składników majątku będących:

- a) środkami trwałymi albo wartościami niematerialnymi i prawnymi, podlegającymi ujęciu w ewidencji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,

- b) składnikami majątku, o których mowa w art. 22d ust. 1, z wyłączeniem składników, których wartość początkowa ustalona zgodnie z art. 22g nie przekracza 1500 zł,

c) składnikami majątku, które ze względu na przewidywany okres używania równy lub krótszy niż rok nie zostały zaliczone do środków trwałych albo wartości niematerialnych i prawnych,

d) składnikami majątku stanowiącymi spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub udział w takim prawie, które zgodnie z art. 22n ust. 3 nie podlegają ujęciu w ewidencji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych

- wykorzystywanych na potrzeby związane z działalnością gospodarczą lub przy prowadzeniu działów specjalnych produkcji rolnej, z zastrzeżeniem ust. 2c; przy określaniu wysokości przychodów przepisy ust. 1 i art. 19 stosuje się odpowiednio.

Należy zatem zwrócić uwagę również na fakt, że przepis art. 14 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy stanowi, że przychodem z działalności gospodarczej są również przychody z odpłatnego zbycia składników majątku będących środkami trwałymi albo wartościami niematerialnymi i prawnymi, podlegającymi ujęciu w ewidencji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych – wykorzystywanych na potrzeby związane z działalnością gospodarczą lub przy prowadzeniu działów specjalnych produkcji rolnej, z zastrzeżeniem ust. 2c; przy określaniu wysokości przychodów przepisy ust. 1 i art. 19 stosuje się odpowiednio.

O tym jaki składnik majątku może stanowić środek trwały decydują regulacje zawarte w art. 22a i art. 22c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych nie uzależniają możliwości uznania danego składnika majątku za środek trwały od ujęcia go w ewidencji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, wymagają jednak aby składnik majątku był przez podatnika wykorzystywany na potrzeby związane z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą.

Z przytoczonych przepisów wynika, że przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości może stanowić przychód jednego z dwóch źródeł, tj. z pozarolniczej działalności gospodarczej (art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych) lub z odpłatnego zbycia nieruchomości, o którym mowa art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Ustalenie, z jakiego źródła pochodzi przychód, ma kluczowe znaczenie dla ustalenia sposobu opodatkowania przychodu. W pewnych sytuacjach możliwe jest występowanie wątpliwości, do jakiego źródła przychodów należy zakwalifikować danego rodzaju przychód. Jeden i ten sam przychód stanowić może przychód wyłącznie z jednego źródła. Ponadto nie jest możliwa sytuacja, w której ten sam przychód będzie np. zakwalifikowany częściowo do jednego źródła, a częściowo do innego.

Wobec powyższego, w celu zakwalifikowania – na gruncie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – działań podjętych przez Wnioskodawcę do właściwego źródła przychodu należy ocenić zamiar, okoliczności i cel działań związanych z odpłatnym zbyciem w 2021 r. niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działki nr: ..., ..., ...

Jak wskazał Wnioskodawca w opisie sprawy, sprzedana w 2021 r. nieruchomość stanowiąca działki nr: ..., ..., ..., nie została nabyta w ramach ani na potrzeby prowadzonej przez Wnioskodawcę jednoosobowej działalności gospodarczej oraz nie była w niej wykorzystywana. W dacie zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomość była niezabudowana, nieogrodzona, nieuzbrojona i posiadała faktyczny dostęp do drogi publicznej przez drogę gminną. Nieruchomość nie była dzierżawiona ani wynajmowana. Nieruchomość nie była wykorzystywana przez Wnioskodawcę w żaden sposób przez cały okres jej posiadania.

Nieruchomość nie była w przeszłości dzielona lub łączona, nie zostały na niej wydzielone drogi wewnętrzne. Wnioskodawca nie zabiegał o uchwalenie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla sprzedawanej nieruchomości lub o dokonanie jego zmiany.

Wnioskodawca nie podejmował działań mających na celu uzbrojenie nieruchomości (np. przyłączenie do sieci energetycznej, gazowej, teleinformatycznej, wodociągowej, ciepłowniczej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej itp.).

Wnioskodawca od momentu nabycia nieruchomości do momentu jej zbycia nie ponosił żadnych nakładów finansowych ani działań dotyczących zwiększenia wartości nieruchomości.

Wnioskodawca nie podejmował żadnych czynności mających na celu sprzedaż nieruchomości. Kupujący sam wyszedł z propozycją nabycia nieruchomości.

Oprócz nieruchomości będącej przedmiotem wniosku Wnioskodawca nie dokonywał sprzedaży innych nieruchomości.

Wnioskodawca nie posiada innych nieruchomości przeznaczonych w przyszłości do sprzedaży.

Okoliczności opisane we wniosku wskazują, że odpłatne zbycie przez Wnioskodawcę w 2021 r. niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działki nr: ..., ..., ..., nie nastąpiło w ramach zorganizowanej i ciągłej działalności, która wyczerpywałaby znamiona działalności gospodarczej, określonej w art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Jak już wcześniej wyjaśniono, na związek uzyskiwanych przychodów ze źródłem wymienionym w art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych może wskazywać, rozpatrywany całościowo zespół powiązanych ze sobą działań podatnika, powtarzalnych, uporządkowanych, konsekwentnie prowadzących do osiągnięcia zysku, w szczególności łącznie polegających na wielokrotnym nabywaniu nieruchomości, ich zaawansowanym przygotowaniu do sprzedaży (tzn. w sposób wykraczający poza zwykły zarząd mieniem), wielokrotnym zbywaniu w celu zarobkowym odpowiednio przygotowanych nieruchomości. Brak jest natomiast podstaw, aby podejmowane przez podatnika czynności mieszczące się w zwykłym zarządzie własnym majątkiem, tzn. mające na celu prawidłowe, racjonalne gospodarowanie tym majątkiem, kwalifikować jako prowadzenie pozarolniczej działalności gospodarczej w rozumieniu art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Biorąc pod uwagę powyższe, sprzedaż przez Wnioskodawcę w 2021 r. niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działki nr: ..., ..., ..., nie nastąpiła w wykonaniu działalności gospodarczej, a zatem nie spowodowała powstania przychodu ze źródła, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W konsekwencji, skutki podatkowe sprzedaży w 2021 r. niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działki nr: ..., ..., ..., należy rozpatrywać w kontekście przepisu art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, czyli przychodu z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości.

Zatem, w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, decydujące znaczenie w kwestii opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych ma moment i sposób ich nabycia.

Zgodnie z art. 155 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.):

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

Biorąc pod uwagę powyższe, sprzedaż w lipcu 2021 r. niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działki nr: ..., ..., ..., nabytej w grudniu 2019 r. w drodze umowy darowizny oraz ustanowienia służebności osobistej, stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, ponieważ została dokonana przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jej 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 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.

Z kolei jak stanowi art. 19 ust. 3 ww. ustawy:

Wartość rynkową, o której mowa w ust. 1, rzeczy lub praw majątkowych określa się na podstawie cen rynkowych stosowanych w obrocie rzeczami lub prawami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem w szczególności ich stanu i stopnia zużycia oraz czasu i miejsca odpłatnego zbycia.

Natomiast w myśl art. 19 ust. 4 ww. ustawy:

Jeżeli wartość wyrażona w cenie określonej w umowie odpłatnego zbycia znacznie odbiega od wartości rynkowej nieruchomości lub praw majątkowych oraz innych rzeczy, organ podatkowy wezwie strony umowy do zmiany tej wartości lub wskazania przyczyn uzasadniających podanie ceny znacznie odbiegającej od wartości rynkowej. W razie nieudzielenia odpowiedzi, niedokonania zmiany wartości lub niewskazania przyczyn, które uzasadniają podanie ceny znacznie odbiegającej od wartości rynkowej, organ podatkowy określi wartość z uwzględnieniem opinii

biegłego lub biegłych. Jeżeli wartość ustalona w ten sposób odbiega co najmniej o 33% od wartości wyrażonej w cenie, koszty opinii biegłego lub biegłych ponosi zbywający.

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. Pomiedzy 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. 6d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

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.

Jak wynika z powyższych przepisów, podstawą obliczenia podatku jest dochód, stanowiący różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości określonym zgodnie z art. 19 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (tj. wartością wyrażoną w cenie

określonej w umowie sprzedaży, a zatem w przypadku Wnioskodawcy – bez podatku VAT, pomniejszoną o koszty odpłatnego zbycia) a kosztami uzyskania przychodu ustalonymi zgodnie z art. 22 ust. 6d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Tak obliczony dochód podlega opodatkowaniu 19% podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

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 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.

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 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

Natomiast 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.

Przy czym, zgodnie z treścią art. 21 ust. 29 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

zapłacone odsetki od tej części kredytu (pożyczki), która proporcjonalnie przypada na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w ust. 25 pkt 2 lit. a-c.

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.

Ponadto, zauważyć należy, że ulgi i zwolnienia są wyjątkiem od zasady powszechności opodatkowania wynikającej z art. 84 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 1997 r. Nr 78 poz. 483 ze zm.) stanowiącego, że każdy jest obowiązany do ponoszenia ciężarów i świadczeń publicznych, w tym podatków, określonych w ustawie. Oznacza to, że wszelkie odstępstwa od tej zasady muszą bezwzględnie wynikać z przepisów prawa i być interpretowane ściśle z jego literą. Tym samym podkreślenia wymaga fakt, że tylko określone zdarzenia prawne, bądź spełnienie określonych przesłanek, od których ustawodawca uzależnia prawo do zwolnienia z opodatkowania, skutkuje zwolnieniem przychodu z opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych. Oznacza to, że w prawie podatkowym w stosunku do wszelkich ulg i zwolnień zabronione jest stosowanie rozszerzającej wykładni przepisów.

Z istoty rozwiązania zawartego w 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 i ust. 30a ww. ustawy własne cele mieszkaniowe. Zawarte w tych przepisach wyliczenie tzw. wydatków mieszkaniowych, których realizacja uprawnia do zastosowania ww. zwolnienia ma charakter enumeratywny (wyczerpujący).

Ustawodawca formułując zwolnienie przedmiotowe, w sposób jednoznaczny wskazał realizację celów mieszkaniowych, które pozwalają na skorzystanie ze zwolnienia z opodatkowania dochodu ze sprzedaży. Takimi celami mogą być m.in. nabycie budynku mieszkalnego a także nabycie gruntu albo prawa użytkowania wieczystego gruntu, związanych z tym budynkiem (art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych), nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego, prawa użytkowania wieczystego takiego gruntu, w tym również z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego, oraz nabycie innego gruntu, prawa użytkowania wieczystego gruntu, jeżeli w okresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, grunt ten zmieni przeznaczenie na grunt pod budowę budynku mieszkalnego (art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. c) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych), budowa własnego budynku mieszkalnego (art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych) oraz spłata kredytu (pożyczki) oraz odsetek od kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia na cel określony w pkt 1, tj. na nabycie lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) ww. ustawy).

Przy czym podkreślić należy, że w ww. przepisie ustawodawca wskazał, że przychód ze sprzedaży ma zostać wydatkowany na „własne cele mieszkaniowe”. Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania ww. zwolnienia 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.

Istota odpowiedzi na postawione we wniosku pytanie sprowadza się zatem do interpretacji ustawowego terminu „własne cele mieszkaniowe”. Należy wyjaśnić, że samo poniesienie wydatku na nabycie budynku mieszkalnego, nie świadczy jeszcze o tym, że została spełniona przesłanka skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania. Warunkiem zwolnienia podatkowego jest wykazanie przez podatnika, że wydatek poniesiony został na zrealizowanie jego własnych celów mieszkaniowych. 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”, czyli dążenie aby w tym nabytym budynku mieszkalnym zamieszkać. Zatem, warunkiem skorzystania z omawianej ulgi jest nie tylko nabycie w ustawowym terminie budynku mieszkalnego, ale przede wszystkim zamieszkanie w nim przez podatnika. Nie wystarczy poczynienie wydatków na nabycie, lecz konieczne jest, aby nastąpiło to jednocześnie w celu realizacji własnych potrzeb mieszkaniowych.

W orzecznictwie przyjmuje się, że cel mieszkaniowy wiąże się z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych, przy czym chodzi tu o potrzeby mieszkaniowe w sensie obiektywnym, a zatem potrzeby przeciętnego podatnika, który o ulgę się ubiega. Zawsze bowiem centrum życiowe koncentruje się w konkretnym budynku mieszkalnym czy lokalu mieszkalnym i ten właśnie budynek (lokal) służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych.

W świetle takiego wyjaśnienia nie zaspokajają swoich własnych celów mieszkaniowych osoba, która posiadając własne miejsce zamieszkania nabywa kolejne nieruchomości w celach uniknięcia opodatkowania, lokaty kapitału, prowadzenia inwestycji w postaci najmu, celem późniejszej ich odsprzedaży z zyskiem, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych innych osób lub na potrzeby inne niż mieszkaniowe. Same subiektywne deklaracje podatników o nabyciu nieruchomości w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych nie są wystarczające do uzyskania zwolnienia podatkowego. Organy podatkowe mają prawo do własnej oceny artykułowanych przez podatników subiektywnych motywów zakupu nieruchomości i późniejszych decyzji co do dalszych losów tych nieruchomości. Weryfikacji takiej dokonuje się poprzez porównanie obiektywnych faktów związanych z zakupem i późniejszym losem nieruchomości do deklarowanych motywów działania podatnika. Przy czym motyw te muszą być potwierdzone obiektywnymi faktami.

Zatem, w przypadku nabycia budynku mieszkalnego ze środków ze sprzedaży innej nieruchomości podatnik faktycznie winien w nowo nabytej nieruchomości własne cele mieszkaniowe realizować, a więc mieszkać. Nie wystarczy być zatem, właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości – w nieruchomości tej trzeba jeszcze faktycznie zamieszkać. Innymi słowy podatnik, który nabywa budynek mieszkalny dla własnych potrzeb ma w tym budynku faktycznie mieszkać. Budynek, który nie jest zamieszkały przez podatnika, jest niewykorzystywany przez niego do zamieszkania lub jest wykorzystywany do innych celów niż zaspokojenie własnych potrzeb podatnika nie jest budynkiem, którego zakup mógłby zostać uznany za realizację własnego celu mieszkaniowego.

Oznacza to, że podatnik, który dokona zbycia nieruchomości i uzyska z tego tytułu dochód może skorzystać ze zwolnienia z podatku dochodowego od osób fizycznych przeznaczając uzyskane środki nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym zostało ono dokonane, na zakup gruntu wraz z wybudowanym na gruncie budynkiem mieszkalnym w celu realizacji własnych potrzeb mieszkaniowych.

Natomiast w przypadku nabycia gruntu pod budowę budynku mieszkalnego i budowę na tym gruncie budynku mieszkalnego, należy wskazać, że podatnik będzie miał prawo do skorzystania z ulgi, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, jeżeli zarówno nabycie materiałów budowlanych, ich wykorzystanie na budowę domu mieszkalnego, jak i nabycie własności nieruchomości (gruntu), na której

zostanie wybudowany budynek mieszkalny, nastąpi nie później niż w okresie trzech lat licząc od końca roku podatkowego, w którym podatnik dokonał odpłatnego zbycia nieruchomości.

Zauważyć należy także, że w przypadku wydatkowania środków ze sprzedaży nieruchomości, zarówno na nabycie gruntu z już wybudowanym domem, jak i na nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego i budowę na tym gruncie budynku mieszkalnego, ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie zawiera warunku, kiedy podatnik powinien zamieszkać w nabytym bądź wybudowanym budynku mieszkalnym, żeby nastąpiła realizacja celu mieszkaniowego. Tym samym brak jest podstaw do uznania, że podatnik nie realizuje celu mieszkaniowego w przypadku, gdy nabył bądź wybudował budynek mieszkalny w celu zamieszkania w nim, ale w budynku tym – z różnych powodów – zamieszka po upływie określonego czasu. Ustawodawca wymaga wyłącznie by zakup był podyktowany potrzebą realizacji własnego celu mieszkaniowego.

Przy czym, podkreślić należy, że wydatki 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, powinny być udokumentowane rzetelnymi i wiarygodnymi dowodami, z których w sposób niebudzący żadnych wątpliwości będzie wynikało kto, kiedy i jaki wydatek poniósł, tj. czy środki uzyskane ze sprzedaży faktycznie przeznaczone zostały na cele mieszkaniowe, czy też wydatki na cele mieszkaniowe poczynione zostały z innych źródeł.

Poniesione wydatki, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych można rozliczyć w ramach ulgi w kwotach brutto.

W odniesieniu natomiast do możliwości zastosowania zwolnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w odniesieniu do przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości w części wydatkowanego na spłatę kredytu zaciągniętego na zakup lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, w którym Wnioskodawca obecnie mieszka wskazać należy, że z treści art. 21 ust. 25 pkt 2 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, a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym lokalem (art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a) 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.

Oznacza to, że podatnik, który dokona zbycia nieruchomości i uzyska z tego tytułu dochód może skorzystać ze zwolnienia z podatku dochodowego od osób fizycznych przeznaczając uzyskane środki nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym zostało ono dokonane, na spłatę kredytu zaciągniętego przed dniem uzyskania

przychodu na nabycie lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość w celu realizacji własnych potrzeb mieszkaniowych. Wydatek taki stanowić może bowiem jeden z własnych celów mieszkaniowych wymienionych w przepisie art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Reasumując, mając na uwadze przedstawiony we wniosku stan faktyczny oraz powołane przepisy prawa stwierdzić należy, że sprzedaż przez Wnioskodawcę w 2021 r. niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działki nr: ..., ..., ..., w związku z tym, że sprzedaż tej nieruchomości nie nastąpiła w wykonywaniu działalności gospodarczej, nie stanowi przychodu z pozarolniczej działalności gospodarczej, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a więc Wnioskodawca nie jest zobowiązany do zapłaty podatku dochodowego z tego tytułu (źródła).

Jednocześnie, sprzedaż przez Wnioskodawcę w 2021 r. ww. niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działki nr: ..., ..., ..., nabytej przez Wnioskodawcę w 2019 r. w drodze umowy darowizny oraz umowy ustanowienia służebności osobistej, stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, podlegające opodatkowaniu 19% podatkiem dochodowym od osób fizycznych, ponieważ została dokonana przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie tej nieruchomości.

Podstawę obliczenia podatku stanowić będzie dochód, czyli różnica między przychodem uzyskanym ze sprzedaży ww. nieruchomości – tj. wartością wyrażoną w cenie określonej w umowie sprzedaży, a zatem w przypadku Wnioskodawcy – bez podatku VAT, pomniejszonym o koszty odpłatnego zbycia, a kosztami uzyskania przychodu, ustalonymi zgodnie z art. 22 ust. 6d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Wydatkowanie przez Wnioskodawcę ww. przychodu, poczynwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie ww. nieruchomości, tj. do 31 grudnia 2024 r., m.in. na spłatę kredytu hipotecznego zawartego we wrześniu 2020 r. na zakup lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, w którym Wnioskodawca obecnie mieszka oraz na zakup działki wraz z wybudowanym domem bądź zakup działki pod budowę budynku mieszkalnego i budowę na tej działce budynku mieszkalnego, w celu realizacji własnych potrzeb mieszkaniowych (Wnioskodawca zamieszka w zakupionym bądź wybudowanym budynku mieszkalnym), uprawnia (w przypadku wydatkowania już części przychodu na spłatę w grudniu 2021 r. ww. kredytu hipotecznego) i będzie uprawniało Wnioskodawcę do zwolnienia od podatku dochodu z odpłatnego zbycia na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 i pkt 2 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Ww. wydatki mieszkaniowe, które Wnioskodawca poniesie, w tym m.in. udokumentowane fakturami VAT wydatki na budowę budynku mieszkalnego, rozliczając ulgę mieszkaniową Wnioskodawca będzie mógł ująć w poniesionej kwocie brutto.

Przy czym, w przypadku nabycia gruntu pod budowę budynku mieszkalnego i budowę na tym gruncie budynku mieszkalnego, należy wskazać, że Wnioskodawca będzie miał prawo do skorzystania z ulgi, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, jeżeli zarówno nabycie materiałów budowlanych, ich wykorzystanie na budowę domu mieszkalnego, jak i nabycie własności nieruchomości (gruntu), na której zostanie wybudowany budynek mieszkalny, nastąpi do 31 grudnia 2024 r.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, który Pan przedstawił i stanu prawnego obowiązującego w dacie zaistnienia zdarzenia w przedstawionym stanie faktycznym.

Zastrzec należy, że niniejsza interpretacja indywidualna stanowi rozstrzygnięcie w zakresie postawionych przez Pana pytań nr 1, nr 2, nr 3 i nr 4 i nie odnosi do możliwości skorzystania ze zwolnienia od podatku dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości w części wydatkowanego przychodu na remont lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, w którym obecnie Pan mieszka, ponieważ kwestia ta nie była objęta sformułowanymi przez Pana pytaniami.

Procedura wydawania indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego nie podlega regułom przewidzianym dla postępowania podatkowego czy kontrolnego. Organ wydający interpretację opiera się wyłącznie na opisie stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego podanego we wniosku – nie prowadzi postępowania dowodowego. Rolą postępowania w sprawie wydania indywidualnej interpretacji przepisów podatkowych nie jest bowiem ustalanie, czy przedstawiony we wniosku stan faktyczny jest zgodny ze stanem rzeczywistym. Mając na uwadze treść art. 14b ustawy Ordynacja podatkowa, tutejszy Organ wydając interpretację indywidualną przepisów prawa podatkowego nie jest uprawniony do przeprowadzenia postępowania dowodowego, potwierdzającego zrealizowanie przez Pana własnego celu mieszkaniowego. Ustalenie stanu rzeczywistego stanowi domenę ewentualnego postępowania podatkowego. Pełna weryfikacja prawidłowości Pana stanowiska może być dokonana jedynie w toku ewentualnego postępowania podatkowego, kontroli podatkowej lub postępowania kontrolnego organu kontroli celno-skarbowej, będącego poza zakresem instytucji interpretacji indywidualnej, do której zastosowanie mają przepisy określone w art. 14h (w zamkniętym katalogu) ustawy Ordynacja podatkowa.

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: Pana sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego i zastosuje się Pan 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 Pan 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 ze zm.; dalej jako „PPSA”).

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

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

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

Podstawa prawna dla wydania interpretacji

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