

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 511295

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2022-10-03T08:31:35.194

Tytuł (teza): Skutki podatkowe sprzedaży lokalu użytkowego.

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2022-09-26T10:57:13.253

Sygnatura: 0113-KDIPT2-1.4011.562.2022.2.KO

Słowa kluczowe:

- lokal-lokal użytkowy
- lokal-sprzedaż lokalu
- ulga-ulga mieszkaniowa

Przepis:

- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 1-art. 9
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 1-art. 9a
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 10-ust. 1-pkt 8
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 10-ust. 2
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 14
- [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 4-art. 22a
- [ZPDOF] Ustawa o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne-Rozdział 1-art. 1
- [ZPDOF] Ustawa o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne-Rozdział 2-art. 12

- [ZPDOF] Ustawa o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiągniętych przez osoby fizyczne-Rozdział 2-art. 6

Zagadnienie:

- Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych- Źródła przychodów.-Przychód z odpłatnego zbycia rzeczy lub praw.
- Ustawa o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiągniętych przez osoby fizyczne-Rozdział 2 Ryczałt od przychodów ewidencjonowanych-Wysokość ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych-Stawka 10%

Załączniki: brak

Treść:

**Interpretacja indywidualna
– stanowisko nieprawidłowe**

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

22 czerwca 2022 r. wpłynął Pani wniosek z 22 czerwca 2022 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy skutków podatkowych sprzedaży lokalu użytkowego.

Uzupełniła go Pani – w odpowiedzi na wezwanie – pismem z 29 sierpnia 2022 r. (data wpływu 29 sierpnia 2022 r.).

Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

20 października 2016 r. wspólnie z mężem (...) nabyła Pani prawo własności do lokalu przy ul. (...). Pomieszczenie było w złym stanie (lokal od kilku lat był nieużywany). Remont wymagał sporych nakładów finansowych. Wstępnie planowany był na lokal mieszkalny, jednak niewielki metraż – 28 m², brak pomieszczenia kuchennego i ogrzewania, skłoniły do zaadaptowania go na lokal użytkowy. Założyła Pani działalność gospodarczą w zakresie handlu odzieżą, wybierając zryczałtowaną formę opodatkowania przychodów. Lokal nie został wprowadzony do ewidencji środków trwałych, nie był amortyzowany. Niestety działalność nie przyniosła oczekiwanych rezultatów (koszty przewyższały dochody) i zmuszona została Pani 30 sierpnia 2019 r. działalność zamknąć. Lokal został sprzedany 21 lutego 2020 r. W urzędzie skarbowym uzyskała Pani informację, że zmuszona jest zapłacić podatek w wysokości 10% od kwoty przychodu. Przychód 52 000 zł, podatek 5 200 zł. Podatek taki wpłaciła Pani na konto Urzędu Skarbowego. Spotkała się jednak Pani z odmiennym podejściem opodatkowania przychodu ze sprzedaży takiej nieruchomości. 17 lutego 2014 r. Naczelny Sąd Administracyjny podjął uchwałę w składzie siedmiu sędziów, sygn. akt II FPS 8/13, w której stwierdzono: „W stanie prawnym obowiązującym od 1 stycznia 2004 r. nie stanowi przychodu z działalności gospodarczej w rozumieniu art. 14 ust. 2 pkt 1 lit. a) ustawy z 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1128 ze zm.), odpłatne zbycie nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości, wykorzystywanych na potrzeby związane z działalnością gospodarczą, które nie były ujęte w ewidencji środków trwałych oraz wartości

niematerialnych i prawnych, a które nie stanowią składników majątku wskazanych w art. 14 ust. 2c tej ustawy.”

Zatem odpłatne zbycie nieruchomości wykorzystywanej na potrzeby związane z działalnością gospodarczą, która nie była środkiem trwałym, nie stanowi przychodu działalności gospodarczej.

W wyroku NSA z 25 października 2011 r., sygn. akt II FSK 739/10, orzeczono, że w przypadku sprzedaży nieruchomości użytkowej, wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, niebędącej środkiem trwałym, a który zgodnie z przepisami powinien nim być - nie występuje przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT. W wyroku z 8 marca 2012 r., sygn. akt II FSK 1545/10 NSA orzekł, że dla zakwalifikowania przychodu ze sprzedaży, jako z uzyskanego z działalności gospodarczej konieczne jest spełnienie następujących przesłanek: przedmiotem sprzedaży powinien być środek trwały, środek trwały musi zostać ujęty w ewidencji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych.

Ponieważ rozpoczęli Państwo budowę domu mieszkalnego to przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości chcieli Państwo rozliczyć na formularzu PIT-39 i skorzystać ze zwolnienia z podatku, zgodnie z art. 21 pkt 131.

24 kwietnia 2021 r. Pani oraz małżonek złożyli zeznania na formularzu PIT-39 wykazując każde z nich po 50% z kwoty przychodu i kosztów. Złożyła Pani wniosek do Urzędu Skarbowego o zwrot kwoty 5 200 zł z tytułu PPE za 2020 r., który został uznany za bezzasadny. Nie składała Pani deklaracji PIT-28 za 2020 r.

W uzupełnieniu wniosku wskazała Pani, że sprzedaż lokalu użytkowego nie nastąpiła w wykonaniu działalności gospodarczej, o której mowa w art. 5a pkt 6 ustawy z 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych. Lokal został sprzedany 21 lutego 2020 r., ponieważ od zaprzestania działalności gospodarczej 30 sierpnia 2019 r. lokal był nieużytkowany. Brak było zainteresowanych zakupem tego lokalu. Lokal został nabyty aktem notarialnym 4 listopada 2016 r. od poprzedniego właściciela(osoby fizycznej) i był częścią wspólnoty mieszkaniowej z lokalami mieszkalnymi. Po zakupie lokal wymagał remontu polegającego na wymianie instalacje elektrycznej, wymianie posadzek i ułożeniu płytek podłogowych, tynkowaniu i malowaniu, wymianie drzwi wejściowych oraz założenia klimatyzacji z funkcją grzania pomieszczenia. Remont został przeprowadzony i sfinansowany przed rozpoczęciem działalności gospodarczej, co nastąpiło 18 listopada 2017 r. Działalność gospodarcza w okresie od 18 listopada 2017 r. do 30 sierpnia 2019 r., była realizowana w tym lokalu - handel odzieżą. Po wykonanym remoncie lokal był zdalny do używania i jego okres użytkowania był dłuższy niż rok, ale nie był wprowadzony do ewidencji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych i nie była naliczana amortyzacja. W okresie od 30 sierpnia 2019 r. do 21 lutego 2020 r. lokal był nieużywany. Było umieszczone ogłoszenie o jego sprzedaży, lecz brak było chętnych do jego nabycia.

Pytanie

Czy dochód uzyskany ze sprzedaży lokalu użytkowego, wydatkowany w okresie 2 lat od końca roku podatkowego, na budowę budynku mieszkalnego, podlega zwolnieniu z podatku dochodowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

Pani stanowisko w sprawie

Art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych stanowi, że dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa 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, jeśli poczynszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie dwóch lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości lub tego prawa majątkowego został wydatkowany na te cele, uwzględnia się do wysokości przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy, przychód ze zbycia nieruchomości w 2020 r. został w całości wydatkowany na własne cele mieszkaniowe w okresie dwóch lat od końca roku podatkowego na budowę własnego domu jednorodzinnego, na co posiadają Państwo faktury VAT, wystawione na wasze nazwiska. Główną intencją ustawodawcy tworzącego zwolnienie przedmiotowe w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jest zachęcanie podatników do realizacji własnych celów mieszkaniowych poprzez nabywanie nieruchomości lub budowę własnych budynków jednorodzinnych. W okresie dwóch lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie nieruchomości, przeznaczyli Państwo środki na budowę wspólnego domu, zatem kwota ze sprzedaży korzysta ze zwolnienia podatkowego.

W uzupełnieniu wniosku doprecyzowała Pani stanowisko wskazując, że po zakupie tej nieruchomości planowała wyremontować lokal na mieszkanie, lecz mały metraż i brak części sanitarnej uniemożliwił jego adaptację na mieszkanie. Po wyremontowaniu lokalu postanowiła Pani rozpocząć działalność gospodarczą – handel odzieżą, lecz było niewielkie zainteresowanie i została Pani zmuszona do zaprzestania tej działalności, ponieważ koszty przekraczały dochody. Po zaprzestaniu działalności gospodarczej 30 sierpnia 2019 r., razem z mężem postanowili Państwo sprzedać ten lokal, lecz trudno było znaleźć kupca, co nastąpiło dopiero 21 lutego 2020 r. Biuro rachunkowe sporządziło PIT i naliczyło podatek w wysokości 10% od dochodu, tj. kwotę 5 200,00 zł, nie został uwzględniony koszt nabycia lokalu w 2016 r. Po sprzedaży Pani oraz mąż złożyli w Urzędzie Skarbowym PIT oraz uiszcili podatek dochodowy w naliczonej wysokości tj. 5 200,00 zł, za zbycie tej nieruchomości. Biuro rachunkowe nie poinformowało Pani o możliwości skorzystania z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, jeżeli cały dochód ze sprzedaży przeznaczony zostanie na budowę jednorodzinnego domu mieszkalnego, który Państwo budowali.

Art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1128 ze zm.) stanowi, że 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, jeśli 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 te cele uwzględnia się do wysokości przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych. Główną intencją ustawodawcy tworzącego zwolnienie przedmiotowe w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, jest zachęcenie podatników do realizowania własnych celów mieszkaniowych poprzez nabywanie nieruchomości lub budowę własnych budynków jednorodzinnych. Cały dochód ze sprzedaży lokalu użytkowego został przeznaczony na wydatki związane z budową domu jednorodzinnego, na co posiada Pani faktury. Ponieważ lokal nie był składnikiem (środkiem trwałym) majątku firmy handel odzieżą, lecz był majątkiem wspólnym i po jego sprzedaży cały dochód został przeznaczony na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych poprzez wybudowanie domu mieszkalnego jednorodzinnego, wnosi Pani o zwrot nienależnej opłaty (podatku).

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawiła Pani we wniosku jest nieprawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

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

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

Stosownie do przepisów tej ustawy:

Źródłami przychodów są określone w art. 10 ust. 1:

- pozarolnicza działalność gospodarcza (pkt 3),
- 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 (pkt 8).

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

W myśl art. 10 ust. 2 pkt 3 tej ustawy:

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.

Zgodnie z art. 10 ust. 3 cytowanej ustawy:

Przepisy ust. 1 pkt 8 mają zastosowanie do odpłatnego zbycia wykorzystywanych na potrzeby związane z działalnością gospodarczą oraz przy prowadzeniu działów specjalnych produkcji rolnej: budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie.

Jak wyżej przytoczono, odrębnym źródłem przychodów jest, wskazana w art. 10 ust. 1 pkt 3 przywołanej ustawy pozarolnicza działalność gospodarcza.

Stosownie do art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowy od osób fizycznych:

Ileć 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.

W myśl art. 9a ust. 1 ww. ustawy,

Dochody osiągnięte przez podatników ze źródła, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 3, są opodatkowane na zasadach określonych w art. 27, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, chyba że podatnicy złożą właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego pisemny wniosek lub oświadczenie o zastosowanie form opodatkowania określonych w ustawie o zryczałtowanym podatku dochodowym. Wniosek lub oświadczenie o zastosowanie form opodatkowania określonych w ustawie o zryczałtowanym podatku dochodowym podatnicy mogą złożyć na podstawie przepisów ustawy o CEIDG.

Zgodnie z brzmieniem art. 1 pkt 1 ustawy z 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1993 z późn. zm.):

Ustawa reguluje opodatkowanie zryczałtowanym podatkiem dochodowym niektórych przychodów (dochodów) osiąganych przez osoby fizyczne prowadzące pozarolniczą działalność gospodarczą.

Stosownie do treści art. 6 ust. 1 ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne,

Opodatkowaniu ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych podlegają przychody osób fizycznych lub przedsiębiorstw w spadku z pozarolniczej działalności gospodarczej, o których mowa w art. 7a ust. 4 lub art. 14 ustawy o podatku dochodowym, z zastrzeżeniem ust. 1e i 1f, w tym również, gdy działalność ta jest prowadzona w formie spółki cywilnej osób fizycznych, spółki cywilnej osób fizycznych i przedsiębiorstwa w spadku lub spółki jawnej osób fizycznych, zwanych dalej „spółką”. Do przychodów przedsiębiorstwa w spadku nie stosuje się przepisu art. 12 ust. 10a.

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

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.

Na podstawie art. 14 ust. 2 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Przychodem z działalności gospodarczej są również 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 1 500 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.

W przytoczonym art. 14 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wymienione zostały szczególne kategorie przychodów, które, w przypadku uzyskania ich przez podatnika, stanowią przychody z pozarolniczej działalności gospodarczej. Takimi przychodami są zatem wymienione w pkt 1 lit. a) - przychody uzyskane z odpłatnego zbycia składników majątku, tj. środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, podlegających ujęciu w ewidencji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych.

Podkreślić należy, że cytowany uprzednio przepis art. 14 ust. 2 pkt 1 lit. a) omawianej ustawy dotyczy wszystkich składników majątku (poza nieruchomościami mieszkalnymi) spełniających ustawową definicję środka trwałego lub wartości niematerialnej i prawnej, które zgodnie z wymogami prawa powinny zostać ujęte w ewidencji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych. Nie ma natomiast znaczenia to, czy podatnik faktycznie daną rzecz lub prawo do tej ewidencji wprowadził i czy dokonywał odpisów amortyzacyjnych od wartości początkowej ww. składnika majątku.

Niedopełnienie obowiązków formalnych wynikających z art. 22d ust. 2 ww. ustawy pozostaje bowiem bez wpływu zarówno na uznanie danego składnika za środek trwały, jak i na kwalifikację przychodu z jego zbycia do odpowiedniego źródła.

O tym, co stanowi środek trwały, decyduje odpowiednio art. 22a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Definicja środka trwałego zawarta została w art. 22a ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, zgodnie z którym:

Amortyzacji podlegają, z zastrzeżeniem art. 22c, stanowiące własność lub współwłasność podatnika, nabyte lub wytworzone we własnym zakresie, kompletne i zdatne do użytku w dniu przyjęcia do używania:

- 1) budowle, budynki oraz lokale będące odrębną własnością,

2) maszyny, urządzenia i środki transportu,

3) inne przedmioty

- o przewidywanym okresie używania dłuższym niż rok, wykorzystywane przez podatnika na potrzeby związane z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą albo oddane do używania na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub umowy określonej w art. 23a pkt 1, zwane środkami trwałymi.

W świetle powyższego, zaliczenie przychodu ze sprzedaży składnika majątku wykorzystywanego w prowadzonej działalności do przychodów z działalności gospodarczej jest możliwe, jeśli spełnione zostaną łącznie następujące warunki:

- składnik majątku wykorzystywano dla celów prowadzonej działalności gospodarczej,
- składnik ten stanowi/stanowił środek trwały w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych,
- składnik majątku podlegał ujęciu w ewidencji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych.

W myśl art. 12 ust. 10 ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne:

W przypadku odpłatnego zbycia praw majątkowych lub nieruchomości będących:

1) środkami trwałymi albo wartościami niematerialnymi i prawnymi, podlegającymi ujęciu w wykazie środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,

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

3) 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,

4) składnikami majątku stanowiącymi spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub udział w takim prawie, które nie podlegają ujęciu w wykazie środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,

5) składnikami majątku przedsiębiorstwa w spadku

– bez względu na okres ich nabycia – ryczałt od przychodów ewidencjonowanych wynosi 10% uzyskanego przychodu, nawet jeżeli przed zbyciem zostały wycofane z pozarolniczej działalności gospodarczej, a pomiędzy pierwszym dniem miesiąca następującego po miesiącu, w którym składnik majątku został wycofany z działalności, i dniem jego zbycia nie upłynęło sześć lat.

Wskazała Pani we wniosku, że 20 października 2016 r. wspólnie z mężem nabyła Pani prawo własności do lokalu przy ul. (...). Pomieszczenie było w złym stanie (lokal od kilku lat był nieużywany). Remont wymagał sporych nakładów finansowych. Wstępnie planowany był na lokal mieszkalny, jednak niewielki metraż – 28 m², brak pomieszczenia kuchennego i ogrzewania, skłoniły do zaadaptowania go na lokal użytkowy. Założyła Pani działalność gospodarczą w zakresie handlu odzieżą, wybierając zryczałtowaną formę opodatkowania przychodów. Lokal nie został wprowadzony do ewidencji środków trwałych, nie był amortyzowany. Niestety działalność nie przyniosła oczekiwanych rezultatów (koszty przewyższały dochody) i zmuszona została Pani 30 sierpnia 2019 r. działalność zamknąć.

Lokal został sprzedany 21 lutego 2020 r. Sprzedaż lokalu użytkowego nie nastąpiła w wykonaniu działalności gospodarczej, o której mowa w art. 5a pkt 6 ustawy z 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych. Od zaprzestania działalności gospodarczej 30 sierpnia 2019 r. lokal był nieużytkowany. Lokal został nabyty aktem notarialnym 4 listopada 2016 r. od poprzedniego właściciela(osoby fizycznej) i był częścią wspólnoty mieszkaniowej z lokalami mieszkalnymi. Remont został przeprowadzony i sfinansowany przed rozpoczęciem działalności gospodarczej, co nastąpiło 18 listopada 2017 r. Działalność gospodarcza w okresie od 18 listopada 2017 r. do 30 sierpnia 2019 r., była realizowana w tym lokalu - handel odzieżą. Po wykonanym remoncie lokal był zdalny do używania i jego okres użytkowania był dłuższy niż rok, ale nie był wprowadzony do ewidencji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych i nie była naliczana amortyzacja. W okresie od 30 sierpnia 2019 r. do 21 lutego 2020 r. lokal był nieużywany.

W związku z tym, że była Pani opodatkowana zryczałtowanym podatkiem dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne, a zbywana nieruchomość nie jest nieruchomością mieszkalną, do przychodu z jej sprzedaży zastosowanie będzie miał art. 12 ust. 10 ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne.

Odnosząc się do kwestii możliwości zastosowania zwolnienia przewidzianego w art. 21 ust. 1 pkt 131 wskazać należy, że stosownie do art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

Stosownie do art. 30e ust. 1 cytowanej ustawy:

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

W przedmiotowej sprawie art. 30e ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych nie ma zastosowania, gdyż sprzedaż przez Panią lokalu użytkowego nie stanowi źródła przychodów określonego w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Dodać należy, że zgodnie z treścią art. 12 ust. 10a ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne:

W przypadku odpłatnego zbycia budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie wykorzystywanych w pozarolniczej działalności

gospodarczej – jeżeli odpłatne zbycie zostało dokonane przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie – stosuje się art. 21 ust. 1 pkt 131 i art. 30e ustawy o podatku dochodowym.

W związku z tym, że przedmiotem sprzedaży był lokal użytkowy, a nie lokal mieszkalny, do przychodu z odpłatnego zbycia tego lokalu zastosowania nie będzie miał wspomniany art. 12 ust. 10a ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne.

Reasumując - mając na uwadze przedstawiony we wniosku stan faktyczny oraz powołane przepisy prawa podatkowego stwierdzić należy, że uzyskany przez Panią przychód ze sprzedaży lokalu użytkowego w 2020 r. winien podlegać opodatkowaniu 10% stawką ryczałtu, zgodnie z art. 12 ust. 10 ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne, a w konsekwencji nie może korzystać ze zwolnienia na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, który Pani przedstawiła i stanu prawnego, który obowiązuje w dacie zaistnienia zdarzenia w przedstawionym stanie faktycznym.

Ponadto wskazać należy, że z uwagi na to, że interpretacje prawa podatkowego wydawane są w indywidualnej sprawie zainteresowanego, co wynika z art. 14b § 1 Ordynacji podatkowej – niniejsza interpretacja dotyczy Pani sprawy. Nie wywołuje skutków prawnych dla Pani małżonka.

Dodać należy, że w ramach prowadzonego postępowania w sprawie wydania interpretacji indywidualnej, o którym mowa w art. 14b ustawy Ordynacja podatkowa, nie jesteśmy upoważnieni do dokonywania zwrotów nienależnych opłat i podatków. Powyższe czynności mogą być dokonane jedynie w toku ewentualnego postępowania podatkowego prowadzonego przez właściwy organ podatkowy do tego upoważniony.

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

- Funkcję ochronną interpretacji indywidualnych określają przepisy art. 14k-14n ustawy Ordynacja podatkowa. Aby interpretacja mogła pełnić funkcję ochronną: Pani sytuacja musi być zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego i musi się Pan zastosować do interpretacji.
- Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej:
 - Przepisów art. 14k-14n Ordynacji podatkowej nie stosuje się, jeśli stan faktyczny lub zdarzenie przyszłe będące przedmiotem interpretacji indywidualnej jest elementem czynności, które są przedmiotem decyzji wydanej:
 - 1) z zastosowaniem art. 119a;
 - 2) w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;
 - 3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.
- Zgodnie z art. 14na § 2 Ordynacji podatkowej:
 - Przepisów art. 14k-14n nie stosuje się, jeżeli korzyść podatkowa, stwierdzona w decyzjach wymienionych w § 1, jest skutkiem zastosowania się do utrwalonej praktyki interpretacyjnej, interpretacji ogólnej lub objaśnień podatkowych.

Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację

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