

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	513402
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2022-10-17T11:01:43.450
Tytuł (teza):	Sprzedaż nieruchomości koszty uzyskania przychodów oraz wydatki na własne cele mieszkaniowe.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2022-10-12T10:33:55.995
Sygnatura:	0112-KDIL2-1.4011.542.2022.2.MKA
Słowa kluczowe:	• kredyt • kredyt-splata kredytu • meble • nieruchomości • nieruchomości-sprzedaż nieruchomości • remonty • ulga-ulga mieszkaniowa
Przepis:	• [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 3-art. 21-ust. 1-pkt 131 • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25 • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 4-art. 22-ust. 6c
Zagadnienie:	• Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.
Załączniki:	brak

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko w części prawidłowe i w części nieprawidłowe

Szanowny Panie,

stwierdzam, że Pana stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanego stanu faktycznego w podatku dochodowym od osób fizycznych jest nieprawidłowe w części zaliczenia do kosztów uzyskania przychodów opłaty za ocenę wartości nieruchomości oraz zaliczenia do wydatków na własne cele mieszkaniowe kosztów nabycia płytek gresowych, odpływów, kabiny prysznicowej, miski wc, baterii podtynkowej ze stelażem, gniazdek, podłóg wraz z montażem, sprzętu AGD (piekarnika, pralki, ekspresu, płyty indukcyjnej), kuchennej zabudowy meblowej z montażem oraz prowizji od kredytów zaciągniętych na nabycie i remont Lokalu i prawidłowe w pozostałej części.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

7 lipca 2022 r. wpłynął Pana wniosek z 21 czerwca 2022 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy sprzedaży nieruchomości. Uzupełnił go Pan – w odpowiedzi na wezwanie – pismem z 2 października 2022 r. (wpływ 6 października 2022 r.). Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

Wnioskodawca w listopadzie 2016 r. zakupił lokal mieszkalny (dalej „Lokal”) położony w (...), dla którego Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Mieszkanie zostało zakupione ze środków uzyskanych z kredytu hipotecznego udzielonego przez (...) S.A. (dalej „Bank”) na podstawie umowy (...), zawartej (...)2016 r., na kwotę 312 300 zł. Stroną umowy kredytowej z Bankiem wraz z Wnioskodawcą była ówczesna partnerka Wnioskodawcy (w związku nieformalnym), wraz z nim solidarnie odpowiedzialna za zaciągnięte zobowiązanie, natomiast wyłącznym nabywcą Lokalu był Wnioskodawca. Wnioskodawca wraz z ówczesną partnerką zaciągnęli również drugi kredyt w kwocie 40 000 zł na podstawie umowy (...), zawartej (...)2016 r., z przeznaczeniem na „poprawę standardu nieruchomości lokalu mieszkalnego” przy ul. (...) (był to kredyt na wyposażenie). Wnioskodawca nabył Lokal za kwotę 347 000 zł, co zostało udokumentowane aktem notarialnym Repertorium A numer (...), ponosząc przy tym koszty notarialne w wysokości 2 155,70 zł. Wnioskodawca został jedynym właścicielem Lokalu.

(...)2020 r. Wnioskodawca aktem notarialnym Repertorium A numer (...) dokonał zbycia Lokalu za kwotę 547 000 zł, a nabywca dokonał zapłaty ceny w następujący sposób:

- kwotę 331 418,98 zł uiszczył na rachunek techniczny Banku z przeznaczeniem na spłatę pozostałych do spłaty kwot obu kredytów zaciągniętych przez Wnioskodawcę oraz ówczesną partnerkę;
- kwotę 215 581,02 zł płatną w dwóch ratach uiszczył na rachunek bankowy Wnioskodawcy.

Do momentu zbycia Lokalu Wnioskodawca regulował płatności z tytułu wymagalnych rat kredytowych za oba kredyty, a także kwoty prowizji za udzielenie tych kredytów, ze wspólnego z ówczesną partnerką rachunku bankowego na kwoty:

- kredyt nr (...): kapitał spłacony 19 784,67 zł, odsetki spłacone: 45 209,73 zł, prowizja za udzielenie kredytu 7 807,50 zł
- kredyt nr (...): kapitał spłacony 2 213,53 zł, odsetki spłacone 5 740,86 zł, prowizja za udzielenie kredytu 1 000 zł, opłata za ocenę wartości nieruchomości 200 zł.

W okresie po nabyciu i przed sprzedażą Lokalu Wnioskodawca poniósł udokumentowane wydatki na zakup wyposażenia Lokalu na łączną kwotę 72 341,56 zł, w postaci:

- płytek gresowych;
- odpływów;

- kabiny prysznicowej;
- miski wc;
- baterii podtynkowej ze stelażem;
- gniazdek;
- podłóg wraz z montażem;
- sprzętu AGD (piekarnika, pralki, ekspresu, płyty indukcyjnej);
- kuchennej zabudowy meblowej z montażem.

Wnioskodawca chciałby skorzystać z ulgi na własne cele mieszkaniowe określonej w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (dalej „Ustawa o PIT”), w związku z czym powziął wątpliwość, czy część kwoty uzyskanego przychodu w wysokości 331 418,98 zł, jaka została przeznaczona na spłatę zobowiązań kredytowych zaciągniętych wspólnie z byłą partnerką, może być w świetle przepisów Ustawy o PIT uznana jako wydatek na własne cele mieszkaniowe, a także w jaki sposób na gruncie Ustawy o PIT zakwalifikować poniesione przez siebie wydatki.

Ponadto w odpowiedzi na wezwanie Wnioskodawca udzielił następujących informacji:

Lokal położony w (...) Wnioskodawca nabył w celach realizowania własnych potrzeb mieszkaniowych i w taki sposób faktycznie go wykorzystywał.

Wnioskodawca razem z partnerką byli solidarnie zobowiązani do spłaty zarówno kredytu hipotecznego udzielonego na podstawie umowy numer (...), jak i kredytu /pożyczki na podstawie umowy numer (...).

Kredyt/pożyczka udzielony na podstawie umowy numer (...) był zgodnie z umową przeznaczony na „poprawę standardu nieruchomości lokalu mieszkalnego”, co Wnioskodawca rozumie jako zakup wyposażenia mieszkania podnoszącego jego standard. Kredyt został przez Wnioskodawcę w całości wydatkowany na zakup wskazanych we wniosku elementów wyposażenia, tj.

- a) płytek gresowych;
- b) odpływów;
- c) kabiny prysznicowej;
- d) miski wc;
- e) baterii podtynkowej ze stelażem;
- f) gniazdek;
- g) podłóg wraz z montażem;
- h) sprzętu AGD (piekarnika, pralki, ekspresu, płyty indukcyjnej);
- i) kuchennej zabudowy meblowej z montażem;

- przy czym uzyskana z kredytu/pożyczki kwota nie była wystarczająca na zakup wszystkich tych elementów, więc brakującą kwotę Wnioskodawca wydatkował ze środków własnych.

Opłata za ocenę nieruchomości była wydatkiem niezbędnym do udzielenia kredytu.

Pytania

1. Czy poniżej wymienione wydatki.

- a) opłata za ocenę nieruchomości;
- b) koszty notarialne w związku z nabyciem Lokalu;
- c) koszty nabycia:

- płytek gresowych;
- odpływów;
- kabiny prysznicowej;
- miski wc;
- baterii podtynkowej ze stelażem;
- gniazdek;
- podłóg wraz z montażem;
- sprzętu AGD (piekarnika, pralki, ekspresu, płyty indukcyjnej);
- kuchennej zabudowy meblowej z montażem

d) spłata kredytów zaciągniętych na nabycie oraz remont Lokalu, tj. zapłata prowizji, kapitałów i odsetek;

- powinien Pan zakwalifikować do kosztów odpłatnego zbycia zgodnie z art. 22 ust. 6c Ustawy o PIT czy do wydatków na własne cele mieszkaniowe zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 Ustawy o PIT?

2. Czy fakt zaciągnięcia kredytu na nabycie Lokalu oraz kredytu na remont Lokalu wspólnie z ówczesną partnerką ma wpływ na Pana prawa i obowiązki w świetle Ustawy o PIT, w szczególności w odniesieniu do ulgi, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 Ustawy o PIT?

Niniejsza interpretacja stanowi rozstrzygnięcie w zakresie pytań nr 1 oraz pytania nr 2 z wyłączeniem części dotyczącej możliwości zastosowania zwolnienia przedmiotowego w związku ze spłatą kredytów oraz odsetek od tych kredytów zaciągniętych na nabycie i remont Lokalu będącego przedmiotem sprzedaży ze środków pieniężnych uzyskanych z jego sprzedaży, w której to części zostanie wydane odrębne rozstrzygnięcie.

Pana stanowisko w sprawie

Zdaniem Wnioskodawcy, w odniesieniu do pytania nr 1, zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 lit.

a) Ustawy o PIT, źródłem przychodów jest odpłatne zbycie nieruchomości lub ich części lub udziału w nieruchomości, jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie nieruchomości. Wnioskodawca nie prowadził ani nie prowadzi działalności gospodarczej, nabył Lokal w 2016 r. i zbył go w 2020 r., wobec czego zobowiązany jest do zapłaty podatku dochodowego od dochodu uzyskanego ze sprzedaży Lokalu stosownie do art. 30e Ustawy o PIT w wysokości 19%, który to dochód stanowi różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości określonym zgodnie z art. 19, a kosztami ustalonymi zgodnie z art. 22 ust. 6c Ustawy o PIT. Jak stanowi art. 22 ust. 6c Ustawy o PIT, koszty uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, z zastrzeżeniem ust. 6d. stanowią udokumentowane koszty nabycia lub udokumentowane koszty wytworzenia, powiększone o udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania.

Stosownie do powyższego, w niniejszej sprawie za koszty uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia Lokalu należy uznać:

- koszt nabycia Lokalu;
- udokumentowane koszty nabycia w postaci kosztów notarialnych poniesionych przez Wnioskodawcę w związku z nabyciem, a także opłatę za ocenę wartości nieruchomości.

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 począwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości lub tego prawa majątkowego został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe, udokumentowane wydatki poniesione na te cele uwzględnia się do wysokości przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych. Z kolei za własne cele mieszkaniowe, stosownie do art. 21 ust. 25 Ustawy o PIT, uważa się między innymi:

1) wydatki poniesione na:

- 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,
- budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego.

- położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej;

2) wydatki poniesione na 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,

- 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.

Minister Finansów, działając na podstawie art. 14a § 1 pkt 1 Ustawy - Ordynacja podatkowa, w celu zapewnienia jednolitego stosowania przepisów prawa podatkowego przez organy podatkowe, wydał interpretację ogólną nr DD2.8202.4.2020 z 13 października 2021 r., w której uznał, że z uwagi na nieostry charakter pojęcia „własnych celów mieszkaniowych” należy uznać, że sam „cel mieszkaniowy” w danym budynku (lokalu) realizowany jest pośrednio dzięki możliwości zabezpieczenia i realizacji w nim podstawowych potrzeb życiowych człowieka. Minister wskazał, że projektując omawiane zwolnienie podatkowe, ustawodawca nie miał na celu zawężenia katalogu wydatków mieszkaniowych wyłącznie do tych wydatków, które wiążą się z przygotowaniem budynku (lokalu) do tzw. „stanu surowego zamkniętego”. Własny cel mieszkaniowy polegać ma bowiem na możliwości zamieszkiwania i funkcjonowania w budynku (lokalu), czyli normalnej ludzkiej egzystencji. W praktyce zaspokojenie własnych celów (potrzeb) mieszkaniowych polega więc także na realizacji prac remontowych/wykończeniowych obejmujących swym zakresem zakup podstawowych sprzętów gospodarstwa domowego (sprzętu AGD), gdyż z realizacją potrzeb mieszkaniowych nierozzerwalnie związane są pozostałe potrzeby egzystencjalne, m.in. możliwość przygotowywania posiłków. Urządzenia, takie jak kuchenka gazowa, elektryczna lub gazowo-elektryczna, płyta indukcyjna lub ceramiczna, piekarnik, zmywarka, pralka, lodówka, czy okap kuchenny, można więc obecnie uznać za standardowe wyposażenie każdego budynku (lokalu) o funkcjach mieszkalnych, niezbędne do zabezpieczenia prawidłowej egzystencji człowieka. Urządzenia te w większości wymagają uwzględnienia w projekcie budowlanym ich planowanego rozmieszczenia oraz instalacji specjalnych przyłączy.

Tym samym Minister Finansów zdecydował, że dla celów podatku dochodowego od osób fizycznych należy uznać, że wydatki poniesione na zakup i montaż:

- a) kuchenki gazowej, kuchenki elektrycznej lub gazowo-elektrycznej, płyty indukcyjnej, płyty ceramicznej, piekarnika, zmywarki, pralki, lodówki - w zabudowie lub wolnostojących,
- b) szalki stanowiącej element mocowania umywalki będącej kompletem z tą umywalką,
- c) oświetlenia sufitowego i ściennego wewnętrznego, w tym taśm LED i oczek halogenowych, z wyłączeniem lamp wolnostojących.
- d) okapów kuchennych - wyciągów i pochłaniaczy w tym okapu podszafrkowego,
- e) mebli, które charakteryzuje trwały związek z obiektem budowlanym lub jego częścią (lokałem), wykonanych na indywidualne zlecenie, tj. szafy wnękowe, pawlacze, zabudowa garderoby.
- f) mebli w zabudowie kuchennej, tj. zabudowa kuchenna „pod wymiar” i zabudowa kuchenna wolnostojąca

- mieszczą się w pojęciu wydatków na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 25 Ustawy o PIT.

W związku z powyższym, w ocenie Wnioskodawcy, możliwość zabezpieczenia i realizacji podstawowych potrzeb życiowych człowieka rozumianych jako potrzeby mieszkalne, wyraża się również w postaci nabycia takiego wyposażenia lokalu mieszkalnego jak płytki gresowe, podłogi, gniazdka, baterie podtynkowe ze stelażem, miska wc, kabina prysznicowa czy odpływy. Są to bowiem elementy zapewniające normalną egzystencję w Lokalu i realizowanie jego mieszkaniowej funkcji. Tym samym również wydatki na wskazane wyposażenie spełniają definicję własnych celów mieszkaniowych, o których mowa w art. 21 ust. 25 Ustawy o PIT.

Co się tyczy wydatków na spłatę kredytów zaciągniętych w związku z Lokalem, to w ocenie Wnioskodawcy zastosowanie znajdzie tutaj interpretacja ogólna Ministra Finansów z 1 kwietnia 2022 r. nr DD2.8202.5.2020. Jak wskazuje w niej Minister Finansów, pierwotny kształt ulgi mieszkaniowej zaproponowany został w rządowym projekcie ustawy o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (druk 1075 w Sejmie VI kadencji). Jako jeden z wydatków warunkujących zastosowanie zwolnienia przy opodatkowaniu przychodów z odpłatnego zbycia nieruchomości projekt wymieniał „wydatki poniesione na spłatę kredytu lub pożyczki, a także odsetek od kredytu lub pożyczki zaciągniętych na nabycie lub wybudowanie zbywanej nieruchomości lub prawa majątkowego 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 wyjątkiem odsetek od kredytu lub pożyczki, które zostały odliczone od podstawy opodatkowania”. Zakres zwolnienia poszerzony został w toku prac senackich nad uchwaloną przez Sejm na posiedzeniu 23 października 2008 r. ustawą o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw. Senat w drodze uchwały podjętej 30 października 2008 r. w sprawie ustawy o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw (druk 1232 w Sejmie VI kadencji) dokonał zmiany przedmiotowego przepisu.

W odniesieniu do wydatków poniesionych na spłatę kredytu lub pożyczki Senat uznał za nieuzasadnione, żeby dotyczyły one tylko kredytu lub pożyczki zaciągniętych na nabycie lub wybudowanie zbywanej nieruchomości lub prawa majątkowego. Z tego względu Senat wprowadził poprawkę, która, jak wskazano w uzasadnieniu, „rozszerza możliwość korzystania ze zwolnienia od podatku poprzez objęcie wydatków przeznaczonych na spłatę kredytów innych niż zbywana nieruchomość.” Dodatkowo, „z uwagi na istniejące

na rynku finansowym elastyczne formy kredytowania”, Senat wprowadził poprawkę, w wyniku której zwolnieniem zostały objęte również kredyty refinansowe oraz konsolidacyjne. Zaproponowane przez Senat zmiany zostały przyjęte przez Sejm w uchwalonej 6 listopada 2008 r. ustawie o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw.

Zatem wyraźną intencją ustawodawcy było zwolnienie od podatku dochodowego przychodu przeznaczanego na spłatę kredytu (pożyczki) zaciągniętego na zbywaną nieruchomość. Przyjąć należy więc, że zgodnie z powyższym założeniem wydatki takie stanowią realizację własnego celu mieszkaniowego.

Ponadto, w Ustawie PIT zawarto katalog wydatków spełniających przesłanki zwolnienia podatkowego, w którym znalazły się m.in. wydatki poniesione na spłatę kredytu (pożyczki), w tym kredytu refinansowego i konsolidacyjnego, oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego np. na nabycie budynku lub lokalu mieszkalnego, przy czym jedynym warunkiem wskazanym w ustawie PIT, jest zaciągnięcie kredytu (pożyczki) przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia. W ustawie PIT nie zastrzeżono natomiast warunku, zgodnie z którym, żeby wydatek na spłatę kredytu (pożyczki) stanowił realizację własnego celu mieszkaniowego, kredyt (pożyczka) ten musi być zaciągnięty na inną (nową) nieruchomość.

Wobec powyższego, dla celów podatku dochodowego od osób fizycznych, w stanie prawnym obowiązującym do 31 grudnia 2021 r., należy uznać, że wydatek na spłatę kredytu (pożyczki), w tym kredytu konsolidacyjnego i refinansowego, oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki), zaciągniętego na sfinansowanie wydatków związanych z nieruchomością będącą przedmiotem odpłatnego zbycia, mieści się w pojęciu wydatków na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 25 Ustawy PIT. Choć Minister Finansów wskazuje wprost jedynie wydatki na spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki), z uwagi na szeroko zastosowaną wykładnię celowościową, wydaje się nieuzasadnione, aby wyłączać z pojęcia wydatków na własne cele mieszkaniowe również prowizji zapłaconej za możliwość korzystania z kapitału kredytodawcy. Prowizja jest bowiem kosztem niezbędnym do poniesienia w celu uzyskania kredytu. Tym samym, również prowizje poniesione przez Wnioskodawcę są w jego ocenie wydatkami poniesionymi na własne cele mieszkaniowe.

Zdaniem Wnioskodawcy, w odniesieniu do pytania nr 2, jak stanowi art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a), za wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe uważa się wydatki poniesione na 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. Zatem warunkiem, jaki przewiduje ustawodawca do uznania zaciągniętego kredytu za własne cele mieszkaniowe, jest jego zaciągnięcie przez podatnika - brak w tym, jak również w jakimkolwiek innym przepisie zastrzeżenia, że musi to być kredyt zaciągnięty wyłącznie przez niego. Zgodnie z treścią art. 366 Kodeksu cywilnego, kilku dłużników może być zobowiązanych w ten sposób, że wierzyciel może żądać całości lub części świadczenia od wszystkich dłużników łącznie, od kilku z nich lub od każdego z osobna, a zaspokojenie wierzyciela przez któregokolwiek z dłużników zwalnia pozostałych (solidarność dłużników). Z istoty solidarnej odpowiedzialności dłużników wynika, że aż do zupełnego zaspokojenia wierzyciela wszyscy dłużnicy solidarnie pozostają zobowiązani. Każdy z dłużników solidarnych odpowiada więc za całość długu, a nie tylko część, jaką można by mu przypisać poprzez np. równy podział kwoty długu pomiędzy zobowiązanych. Zatem Wnioskodawca jako kredytobiorca solidarny, odpowiada do pełnej wysokości za zadłużenie wynikające z zawartej umowy kredytu, nie ma w związku z tym przeciwwskazań do uznania, że wydatkując przychód uzyskany ze sprzedaży Lokalu na spłatę kredytu, odsetek i prowizji na jego zakup, jak również kredytu na remont Lokalu (wraz z prowizjami i odsetkami od obu kredytów), może on te wydatki

uznać za własne cele mieszkaniowe nawet, gdy zaciągnął wspomniane kredyty wraz z ówczesną partnerką. Fakt ten nie ma wpływu na uprawnienia Wnioskodawcy jako podatnika w związku z ulgą, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 Ustawy o PIT.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest w części prawidłowe i w części nieprawidłowe.

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.

W myśl art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

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

jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w 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.

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

Z opisu stanu faktycznego wynika, że (...)2020 r. sprzedał Pan nieruchomość – lokal mieszkalny zakupiony listopadzie 2016 r. Wobec powyższego sprzedaż przedmiotowej nieruchomości stanowiła źródło przychodu podlegające opodatkowaniu na podstawie przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ponieważ nastąpiła przed upływem 5 lat liczonych od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jej nabycie.

Zgodnie z art. 30e ust. 1 cyt. 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 myśl natomiast 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.

Stosownie do art. 19 ust. 1 ww. ustawy:

Przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych oraz innych rzeczy, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8, jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia. Jeżeli jednak cena, bez uzasadnionej przyczyny, znacznie odbiega od wartości rynkowej tych rzeczy lub praw, przychód ten określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej. Przepis art. 14 ust. 1 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.

W myśl art. 22 ust. 6c ww. ustawy:

Koszty uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, z zastrzeżeniem ust. 6d, stanowią udokumentowane koszty nabycia lub udokumentowane koszty wytworzenia, powiększone o udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania.

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

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

Stosownie do art. 22 ust. 6e ww. ustawy:

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.

Na mocy 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:

- a) 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
- b) dochody, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131.

Stosownie do treści art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy:

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

wydatkowany na własne cele mieszkaniowe; udokumentowane wydatki poniesione na te cele uwzględnia się do wysokości przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych.

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

Cele mieszkaniowe, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego uprawniają do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, wymienione zostały w art. 21 ust. 25 ww. ustawy.

Stosownie do treści art. 21 ust. 25 pkt 1 i 2 cyt. ustawy:

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.

W świetle natomiast art. 21 ust. 25a cytowanej ustawy:

Wydatki, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. a-c, uznaje się za wydatki poniesione na cele mieszkaniowe, jeżeli przed upływem okresu, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, nastąpiło nabycie własności rzeczy lub praw wymienionych w ust. 25 pkt 1 lit. a-c, w związku z którymi podatnik ponosił wydatki na nabycie.

W myśl art. 21 ust. 26 cyt. 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 własne budynek, lokal lub pomieszczenie, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. d i e, rozumie się również niestanowiące własności lub współwłasności podatnika budynek, lokal lub pomieszczenie, jeżeli w okresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, podatnik nabędzie ich własność lub współwłasność albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udział w takich prawach, jeżeli uprzednio prawo takie mu nie przysługiwało.

Ponadto art. 21 ust. 28 powołanej ustawy stanowi, że:

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.

Na mocy art. 21 ust. 29 powyższej ustawy:

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.

Treść pytania pierwszego wskazuje, że powziął Pan wątpliwość w kwestii właściwej kwalifikacji wydatków wymienionych w tym pytaniu, tj. czy powinien je Pan zakwalifikować do kosztów odpłatnego zbycia zgodnie z art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych czy do wydatków na własne cele mieszkaniowe zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 tej ustawy.

Odnosząc się do powyższego, kosztem uzyskania przychodów z odpłatnego zbycia nieruchomości jest, zgodnie z wyżej cytowanym art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, kwota wydatków poniesiona na nabycie nieruchomości. Dlatego kosztem uzyskania przychodów jest cena określona w umowie przenoszącej własność nieruchomości, tj. kwota nabycia nieruchomości wynikająca z aktu notarialnego niezależnie od tego czy sfinansował ją Pan ze środków własnych czy też z kredytu. Ponadto kosztami uzyskania przychodów są również inne wydatki bezpośrednio związane

z nabyciem nieruchomości, do których można zaliczyć między innymi koszty sporządzenia aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości.

Zatem w Pana przypadku do kosztów uzyskania przychodu ze sprzedaży Lokalu może Pan zaliczyć koszty notarialne poniesione w związku z nabyciem tego Lokalu.

Kosztami uzyskania przychodów stosownie do art. 22 ust. 6c są również udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania.

Zgodnie z opisem wniosku w Lokalu będącym przedmiotem sprzedaży poniósł Pan udokumentowane wydatki na zakup wyposażenia w postaci:

- płytek gresowych;
- odpływów;
- kabiny prysznicowej;
- miski wc;
- baterii podtynkowej ze stelażem;
- gniazdek;
- podłóg wraz z montażem;
- sprzętu AGD (piekarnika, pralki, ekspresu, płyty indukcyjnej);
- kuchennej zabudowy meblowej z montażem.

W odniesieniu do powyższego, wyjaśnić należy, że na gruncie podatku dochodowego od osób fizycznych za nakłady należy rozumieć wszelkie inwestycje, które zmieniają /przeobrażają daną rzecz, nadając jej nową jakość. Zatem nakłady, o których mowa w art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, poniesione w trakcie posiadania lokalu mieszkalnego, mogą stanowić koszt uzyskania przychodu z tytułu jego odpłatnego zbycia, jeżeli odznaczają się remontowym, modernizacyjnym lub ulepszającym charakterem i zwiększyły wartość lokalu mieszkalnego (nieruchomości), niezależnie od tego, czy zostały one sfinansowane kredytem bankowym, czy też środki na ten cel pochodziły z oszczędności nabywcy.

Za „remont” należy bowiem uznać prace dotyczące nieruchomości i jej części składowych (tj. wszystkiego, co nie może być odłączone od nieruchomości bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego), służące utrzymaniu nieruchomości we właściwym stanie, doprowadzeniu jej do pożądanej zdolności użytkowej, modernizacji jej elementów składowych. „Remontem” w rozumieniu omawianego przepisu jest również tzw. wykończenie nieruchomości, a więc prace służące doprowadzeniu do zdolności użytkowej. W każdym przypadku remont dotyczy „materii” nieruchomości, a więc jej ścian, podłóg, sufitu, okien, drzwi, wyposażenia technicznego takiego jak instalacje: wodna, kanalizacyjna, elektryczna, grzewcza, gazowa bądź innych elementów trwale połączonych konstrukcyjnie z elementami budowlanymi nieruchomości.

Przy czym podkreślić należy, że nie stanowią nakładów na lokal wydatki poniesione na jego umeblowanie oraz zakup wyposażenia lokalu, gdyż wydatki te nie mają charakteru wydatków modernizujących ani remontowych.

Zgodnie z utrwaloną linią orzecniczą i interpretacyjną w tym zakresie przyjmuje się, że wydatki na meble (w tym w stałej zabudowie) oraz wydatki na sprzęty RTV czy AGD, przedmioty dekoracyjne nie mogą być kwalifikowane do kosztów uzyskania przychodów z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości (por. np. wyrok NSA z 26 lutego 1999 r., sygn. akt I SA/Gd 250/97, wyrok NSA z 27 kwietnia 2006 r., sygn. akt II FSK 639/05, wyrok WSA w Gdańsku z 3 listopada 2020r., sygn. akt I SA/Gd 731/20). Nie są to bowiem wydatki związane z remontem czy modernizacją, które byłyby z nieruchomością związane, a tym samym nie mają wpływu na zwiększenie wartości nieruchomości. Przedmioty będące

wyposażeniem nieruchomości są rzeczami odrębnymi, niezależnymi od samej nieruchomości (nie są z nieruchomością nierozzerwalnie związane, nie stanowią jej części składowych), a w konsekwencji mogą być autonomicznym przedmiotem sprzedaży. W świetle powyższego ww. wydatki nie stanowią kosztów uzyskania przychodu ze sprzedaży nieruchomości.

W konsekwencji do kosztów uzyskania przychodów ze sprzedaży Lokalu może Pan zaliczyć wydatki na zakup: płytek gresowych, odpływów, kabiny prysznicowej, miski wc, baterii podtynkowej ze stelażem, gniazdek, podłóg wraz z montażem. Kosztem uzyskania przychodów nie będą natomiast wydatki na zakup sprzętu AGD (piekarnika, pralki, ekspresu, płyty indukcyjnej) oraz kuchennej zabudowy meblowej z montażem.

Jeśli chodzi o możliwość zaliczenia do kosztów uzyskania przychodów spłaty kredytów zaciągniętych na nabycie oraz remont Lokalu, tj. zapłata prowizji, kapitału i odsetek oraz opłaty za ocenę nieruchomości, wyjaśnić należy, że koszty związane z kredytem bankowym, zaciągniętym na nabycie oraz remont zbywanej nieruchomości, nie stanowią kosztów uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości, bowiem są to wydatki związane z pozyskaniem środków pieniężnych na nabycie oraz remont nieruchomości. Wydatki związane z kredytem bankowym nie mogą być także potraktowane jako nakłady, o których mowa w art. 22 ust. 6c ustawy, poczynione w trakcie posiadania zbywanej nieruchomości, gdyż w żaden sposób nie wpływają na podwyższenie wartości samej nieruchomości.

Ponadto zauważyć należy, że sytuacja, w której podatnik kupujący nieruchomość za środki z kredytu w przypadku sprzedaży nieruchomości mógłby zaliczyć odsetki od kredytu do kosztów uzyskania przychodu prowadziłaby do nierównego traktowania podatników. Bowiem podatnicy, którzy zakupili nieruchomość ze środków własnych nie mieliby możliwości pomniejszenia przychodu o żadne koszty poniesione w związku z nagromadzeniem tych własnych środków na nabycie nieruchomości – jej zakupu dokonali z własnych oszczędności, natomiast podatnik, który środki na zakup lokalu pożyczył, mógłby do kosztów zaliczyć wydatki zapłacone kredytodawcy za pożyczone pieniądze. Tymczasem ceną nabycia jest kwota należna zbywcy z tytułu sprzedaży a nie bankowi za udostępnienie kapitału. Również poniesiona przez Pana opłata za ocenę nieruchomości stanowiła wydatek związany z pozyskaniem środków na nabycie i remont Lokalu, gdyż jak Pan wskazał była ona wydatkiem niezbędnym do udzielenia kredytu.

Zatem zapłata prowizji, kapitałów i odsetek oraz opłata za ocenę nieruchomości nie mieszczą się w ustawowych kryteriach kosztu uzyskania przychodu, zawartych w art. 22 ust. 6c ustawy i wydatki te nie mogą być przyjęte jako koszt uzyskania przychodu ze sprzedaży nieruchomości.

Prezentowany wyżej pogląd potwierdza dominująca linia orzecznictwa NSA, np. wyrok z 14 marca 2013 r., sygn. akt II FSK 848/12, zgodnie z którym wydatki związane z zaciągnięciem kredytu na zakup nieruchomości, czyli odsetki i prowizje, nie są kosztem uzyskania przychodów przy sprzedaży. Podobne stanowisko znajduje się również w orzeczeniu NSA z 28 września 2017 r., sygn. akt II FSK 1944/15.

Wobec powyższego do kosztów uzyskania przychodów z tytułu sprzedaży Lokalu nie może Pan zaliczyć prowizji, spłaty kapitału i odsetek oraz opłaty za ocenę nieruchomości dotyczących kredytów zaciągniętych na zakup i remont tej nieruchomości.

Odnosząc się do możliwości skorzystania z ulgi określonej w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wyjaśnić należy, że wszelkiego rodzaju ulgi czy zwolnienia są odstępstwem od konstytucyjnej zasady równości i powszechności opodatkowania, w sposób szczegółowy uregulowanymi w przepisach materialnego prawa podatkowego. Są one przywilejami, z których podatnik ma prawo, a nie obowiązek skorzystania. Zatem oceniając ciążące na nim obowiązki wynikające z zastosowania danej ulgi czy zwolnienia podatkowego należy dokonać ścisłej, literalnej wykładni przepisu regulującego daną ulgę czy zwolnienie.

W związku z tym, tylko wydatkowanie środków uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości, ich części i praw majątkowych w terminie i na cele wskazane w art. 21 ust. 1 pkt 131, a szczegółowo określone w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych pozwala na zastosowanie przedmiotowego zwolnienia.

Należy również zastrzec, że w przypadku korzystania z ulg i zwolnień podatkowych, wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych obowiązek udowodnienia, że określony wydatek został poniesiony przy spełnieniu wszystkich warunków wynikających z przepisów podatkowych spoczywa na podatniku, który wywodzi z tego określone skutki prawne.

W kwestii wydatkowania przychodu na własne cele mieszkaniowe należy wskazać na przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w myśl którego 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 zwolnienia 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. 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”.

Należy zwrócić uwagę, że aby kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości mogła być przeznaczona na własne cele mieszkaniowe, sprzedaż ta powinna nastąpić wcześniej lub co najmniej jednocześnie z poniesieniem wydatku na te cele. Jednak w określonych przypadkach zwolnieniem, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, mogą być objęte również przychody uzyskane na poczet ceny sprzedaży (zadek, przedpłata) i wydatkowane na własne cele mieszkaniowe przed zawarciem definitywnej umowy sprzedaży, jeżeli ich otrzymanie przez sprzedawcę zostało udokumentowane w sposób przyjęty w obrocie cywilnoprawnym. Ważne jest zatem zachowanie takiej chronologii zdarzeń, żeby wydatkowanie miało miejsce po otrzymaniu środków pieniężnych z tytułu umowy sprzedaży nieruchomości. Wydatkowanie musi nastąpić ze środków pieniężnych uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości, a nie z innych środków. Istotnym jest więc, czy w momencie dokonywania wydatków na własne cele mieszkaniowe podatnik posiada środki finansowe uzyskane z tytułu umowy sprzedaży konkretnej nieruchomości lub prawa majątkowego.

Zauważyć należy, że wskazane przez Pana wydatki związane z nabyciem Lokalu (koszty notarialne) i jego wyposażeniem (koszt nabycia płytek gresowych, odpływów, kabiny prysznicowej, miski wc, baterii podtynkowej ze stelażem, gniazdek, podłóg wraz z montażem, sprzętu AGD: piekarnika, pralki, ekspresu, płyty indukcyjnej, kuchennej zabudowy meblowej z montażem) oraz koszty uzyskania kredytów (prowizje i opłata za ocenę nieruchomości), zostały poniesione przed dniem uzyskania przychodu ze sprzedaży Lokalu. Zatem nie został spełniony przynajmniej jeden z warunków pozwalających uznać je za wydatki na własne cele mieszkaniowe. Wydatki te nie zostały poniesione ze środków uzyskanych ze sprzedaży Lokalu.

Zatem kosztów notarialnych związanych z nabyciem Lokalu, kosztów nabycia płytek gresowych, odpływów, kabiny prysznicowej, miski wc, baterii podtynkowej ze stelażem, gniazdek, podłóg wraz z montażem, sprzętu AGD (piekarnika, pralki, ekspresu, płyty indukcyjnej), kuchennej zabudowy meblowej z montażem oraz opłaty za ocenę nieruchomości i prowizji od kredytów nie może Pan uznać za wydatki na własne cele mieszkaniowe określone w art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 1 pkt 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Odnosząc się natomiast do Pana wątpliwości zawartej w pytaniu drugim, czy zaciągnięcie kredytu na nabycie Lokalu oraz kredytu na remont Lokalu wspólnie z Pana ówczesną partnerką ma wpływ na Pana prawa i obowiązki w odniesieniu do ulgi mieszkaniowej,

należy wskazać na zapis art. 366 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.), w myśl którego:

§ 1. Kilku dłużników może być zobowiązanych w ten sposób, że wierzyciel może żądać całości lub części świadczenia od wszystkich dłużników łącznie, od kilku z nich lub od każdego z osobna, a zaspokojenie wierzyciela przez któregokolwiek z dłużników zwalnia pozostałych (solidarność dłużników).

§ 2. Aż do zupełnego zaspokojenia wierzyciela wszyscy dłużnicy solidarni pozostają zobowiązani.

Z istoty solidarnej odpowiedzialności dłużników wynika, że aż do zupełnego zaspokojenia wierzyciela wszyscy dłużnicy solidarni pozostają zobowiązani. Każdy z dłużników solidarnych odpowiada więc za całość długu, a nie tylko część, jaką można by mu przypisać poprzez np. równy podział kwoty długu pomiędzy zobowiązanych.

Podkreślenia wymaga, że Pan jako kredytobiorca solidarny odpowiadał do pełnej wysokości za zadłużenie wynikające z zawartej umowy kredytu.

Zatem fakt zaciągnięcia kredytów na zakup Lokalu oraz remont Lokalu wspólnie z Pana ówczesną partnerką, do spłaty których byliście Państwo solidarnie zobowiązani nie ma wpływu na możliwość skorzystania przez Pana ze zwolnienia przedmiotowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z wydatkowaniem przychodu na spłatę ww. kredytów.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, który Pan przedstawił i stanu prawnego, który obowiązywał w dacie zaistnienia zdarzenia.

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; 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.).