

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 514101

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2022-10-20T12:07:43.962

Tytuł (teza): Wydanie interpretacji indywidualnej dotyczącej możliwości skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 u.p.d.o.f.

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2022-10-19T14:33:05.951

Sygnatura: 0114-KDIP3-2.4011.675.2022.1.MR

Słowa kluczowe: • cel-cele mieszkaniowe
• kredyt
• mieszkanie-sprzedaż mieszkania
• opodatkowanie

Przepis: • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-
Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131

Zagadnienie: • Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-
Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku
dochodowego.-Sprzedaż nieruchomości i praw
majątkowych.

Załączniki: brak

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko prawidłowe

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

11 lipca 2022 r. wpłynął Pana wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy możliwości skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1

pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Uzupełnił go Pan – w odpowiedzi na wezwanie – pismem z 23 września 2022 r. (data wpływu 26 września 2022 r.).

Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

Wraz z żoną nabył Pan do majątku wspólnego lokal mieszkalny w (...) wraz z komórką lokatorską w oparciu o akt notarialny z 7 maja 2020 r. (...) oraz wcześniejszą umowę deweloperską i przedwstępną umowę sprzedaży z 6 września 2017 r. (...).

Między małżonkami istnieje wspólność majątkowa.

Ponadto w dniu 22 grudnia 2020 r. nabyli Państwo udział w nieruchomości w (...) wynoszący 250/34070 części we współwłasności lokalu niemieszkalnego - wielostanowiskowego garażu wraz z przysługującym prawem do wyłącznego korzystania z części tego garażu stanowiącej miejsca parkingowe oznaczone numerami K02-15 i K02-16 usytuowane na drugiej kondygnacji podziemnej. Nabycie nastąpiło w oparciu o akt notarialny z 22 grudnia 2020 r. (...) oraz poprzedzającą go umowę deweloperską i przedwstępną umowę sprzedaży z 6 września 2017 r. (...). Cena określona w aktach notarialnych za obydwa miejsca parkingowe wyniosła łącznie 56.000 zł, co oznacza, że koszt nabycia jednego miejsca parkingowego wyniósł 28.000 zł. Zapłata za miejsca parkingowe nastąpiła ze środków własnych kupujących.

Nabycie lokalu mieszkalnego wraz z komórką lokatorską nastąpiło z wykorzystaniem środków kredytu hipotecznego nr (...) udzielonego I. A. i J. K. przez Bank Y w kwocie 678.400 zł.

Przy nabywaniu zarówno ww. lokalu mieszkalnego wraz z komórką lokatorską jak i ww. miejsc parkingowych I. A. i J. K. nie korzystali z ulg mieszkaniowych.

W dniu 29 marca 2022 r. aktem notarialnym (I. A. i J. K. dokonali zbycia udziału wynoszącego 125/34070 części we współwłasności stanowiącej odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego wraz z przysługującym prawem do wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego oznaczonego numerem K02-16.

Środki pozyskano z transakcji zbycia udziału wynoszącego 125/34070 części we współwłasności stanowiącej odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego wraz z przysługującym prawem do wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego w wysokości 52.000 zł wpłynęły na rachunek sprzedających w dniu 29 marca 2022 r.

W dniu 31 marca 2022 r. wraz z żoną dokonał Pan przedterminowej częściowej spłaty kredytu hipotecznego nr (...) zaciągniętego przez Państwa na nabycie lokalu mieszkalnego wraz komórką lokatorską znajdującego się w (...) w ww. lokalu mieszkalnym zamieszkuje Pan z żoną.

Uzupełnienie opisu stanu faktycznego

Sprzedaż prawa własności udziału w odrębnym lokalu stanowiącym garaż podziemny nie miała miejsca w ramach działalności gospodarczej. Nie prowadzi Pan działalności gospodarczej. W lokalu w (...) mieszka Pan wspólnie z żoną, tj. I. A. i w tym lokalu nie jest prowadzona działalność gospodarcza.

Nie prowadzili Państwo działalności związanej z obrotem nieruchomościami. Działalność gospodarczą prowadził Pan w okresie od lipca 2017 roku do czerwca 2018 roku wyłącznie w zakresie działalności polegającej na świadczeniu usług zarządzania. Pana żona prowadzi działalność gospodarczą w postaci prywatnej praktyki lekarskiej. Jej działalność gospodarcza (prywatna praktyka lekarska) nie jest i nigdy nie była prowadzona w miejscu Państwa zamieszkania.

W 1997 r. nabył Pan wraz z żoną spółdzielcze prawo własnościowe do lokalu w (...). Mieszkanie nabyli Państwo w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych i

mieszkali tam Państwo do 2004 r. Mieszkanie zostało przez Państwa sprzedane w 2004 r. i całość środków przeznaczyli Państwo na nabycie nieruchomości o pow. 800 m² w (...) zabudowanej domem w stanie surowym otwartym. Przyczyną sprzedaży mieszkania była chęć poprawy Państwa warunków mieszkaniowych.

Niezwłocznie po zakupie nieruchomości w (...) ze środków kredytu bankowego dokonali Państwo budowę domu i od 2005 r. zamieszkiwał Pan z żoną w (...) w ww. nieruchomości przy ulicy (...). Dla nieruchomości w (...) prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

17 stycznia 2019 r. sprzedali Państwo nieruchomość (...). Całość uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości środków w wysokości 735.000 zł została wykorzystana na spłatę kredytu zaciągniętego na dokończenie budowy i wykończenie domu na (...) oraz zakup mieszkania w (...) za kwotę 835.095,67 zł.

Nieruchomość w (...) znajdująca się na obrzeżach dzielnicy (...) została sprzedana ze względu na chęć zamieszkania w „zielonej” lokalizacji, ale w centrum (...), a nie na jej obrzeżach, przy jednoczesnej poprawie standardu wyposażenia lokalu mieszkalnego i utrzymaniu jego wielkości.

Nie posiada Pan innych nieruchomości. Tym samym nie posiada Pan innych nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.

Miejsce parkingowe zostało zakupione przez Pana i Pana żonę na zaspokojenie własnych potrzeb. W okresie od 2008 r. do końca 2020 r. dysponowali Państwo dwoma samochodami. W okresie od zamieszkania w (...) do końca 2020 r. korzystali Państwo z obydwu kupionych przez Państwa miejsc parkingowych na parkowanie posiadanych przez Państwa samochodów.

Miejsce parkingowe, które zostało przez Państwa sprzedane było wykorzystywane do parkowania samochodu, którego Pan używał. W okresie zamieszkiwania w (...) korzystał Pan z samochodu służbowego, który został Panu odebrany w końcu 2020 r. przez ówczesnego Pana pracodawcę. Ponadto, we wrześniu 2021 r. został Pan bezprawnie w Pana ocenie zwolniony z pracy, co jest zresztą do dzisiaj przedmiotem postępowania sądowego przed Sądem Rejonowym w (...).

Miejsce parkingowe, które zostało przez Pana i żonę sprzedane, było używane wyłącznie przez Pana w okresie od zamieszkania w (...) do końca 2020 r. W późniejszym okresie było nieużywane. Nie było również ani bezpłatnie ani odpłatnie wynajmowane, czy też w jakikolwiek sposób udostępniane osobom trzecim. Obydwa posiadane przez Państwa miejsca parkingowe znajdują się obok siebie i żona mogła parkować w bardziej komfortowy sposób.

Ze względu na Państwa sytuację finansową wynikającą z pozostawiania przez Pana bez pracy i bez dochodu przez okres od 15 września 2021 r., postanowili Państwo sprzedać nieużywane miejsca parkingowe, a uzyskane środki przeznaczyć na przedterminową spłatę kredytu hipotecznego, którego koszty obsługi wyraźnie wzrosły w ciągu 2022 roku.

W lokalu mieszkalnym w (...) realizują Państwo własne potrzeby mieszkaniowe. Tam Państwo mieszkacie.

Nabywając lokal mieszkalny w (...) mieli Państwo możliwość zakupu komórki lokatorskiej. Do lokalu mieszkalnego nie była przyporządkowana konkretna komórka lokatorska, lecz mogli Państwo ją wybrać spośród większej ilości jeszcze dostępnych komórek lokatorskich. Wybrali Państwo konkretną komórkę i została ona wskazana w akcie notarialnym w ramach, którego nabyli Państwo lokal mieszkalny w (...).

Pytanie

Czy dochód ze sprzedaży prawa własności udziału w odrębnym lokalu stanowiącym garaż podziemny (w ramach którego przysługuje Panu prawo do wyłącznego korzystania z

jednego miejsca postojowego) korzysta ze zwolnienia podatkowego w przypadku przeznaczenia przychodu uzyskanego ze zbycia na własne cele mieszkaniowe nie później niż w okresie dwóch lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie?

Pana stanowisko w sprawie

Nabył Pan wraz z żoną do majątku wspólnego mieszkanie w (...) wraz z komórką lokatorską w oparciu o akt notarialny z 7 maja 2020 r. (...) oraz wcześniejszą umowę deweloperską i przedwstępną umowę sprzedaży z 6 września 2017 r. (...). Dla nabytej nieruchomości lokalowej utworzona została księga wieczysta KW nr (...).

Między małżonkami istnieje wspólność majątkowa.

Ponadto w dniu 22 grudnia 2020 r. nabyli Państwo udział w nieruchomości w (...) wynoszący 250/34070 części we współwłasności lokalu niemieszkalnego - wielostanowiskowego garażu wraz z przysługującym prawem do wyłącznego korzystania z części tego garażu stanowiącej miejsca parkingowe oznaczone numerami K02-15 i K02-16 usytuowane na drugiej kondygnacji podziemnej. Nabycie nastąpiło w oparciu o akt notarialny z 22 grudnia 2020 r. (...) oraz poprzedzającą go umowę deweloperską i przedwstępną umowę sprzedaży z 6 września 2017 r. (...). Cena określona w aktach notarialnych za obydwa miejsca parkingowe wyniosła łącznie 56.000 zł, co oznacza, że koszt nabycia jednego miejsca parkingowego wyniósł 28.000 zł. Zapłata za miejsca parkingowe nastąpiła ze środków własnych kupujących.

Nabycie lokalu mieszkalnego wraz z komórką lokatorską nastąpiło z wykorzystaniem środków kredytu hipotecznego nr (...) udzielonego Panu i Pani żonie przez Bank Y w kwocie 678.400 zł.

Przy nabywaniu zarówno ww. lokalu mieszkalnego wraz z komórką lokatorską jak i ww. miejsc parkingowych nie korzystali Państwo z ulg mieszkaniowych

W dniu 29 marca 2022 r. aktem notarialnym (...) dokonali Państwo zbycia udziału wynoszącego 125/34070 części we współwłasności stanowiącej odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego wraz z przysługującym prawem do wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego oznaczonego numerem K02-16.

Środki pozyskane z transakcji zbycia udziału wynoszącego 125/34070 części we współwłasności stanowiącej odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego wraz z przysługującym prawem do wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego w wysokości 52 000 zł wpłynęły na rachunek sprzedających w dniu 29 marca 2022 r.

W dniu 31 marca 2022 r. dokonali Państwo przedterminowej częściowej spłaty kredytu hipotecznego nr (...) zaciągniętego przez Państwa na nabycie lokalu mieszkalnego wraz komórką lokatorską znajdującego się w (...), gdzie Państwo zamieszkują.

Ze względu, że całość przychodu uzyskanego przez Państwa została przeznaczona na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego przez Państwa w dniu 14 marca 2018 r. co oznacza przeznaczenie całości przychodu na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych.

Tym samym przeznaczenie całości środków z transakcji zbycia udziału wynoszącego 125 /34070 części we współwłasności stanowiącej odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego wraz z przysługującym prawem do wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego - spełnia Pana zdaniem przesłanki upoważniające do zwolnienia z zapłaty podatku dochodowego od przychodu uzyskanego ze zbycia udziału wynoszącego 125 /34070 części we współwłasności stanowiącej odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego wraz z przysługującym prawem do wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które Pan przedstawił we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

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

W przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, dla określenia jego skutków podatkowych istotne jest zatem ustalenie daty nabycia nieruchomości lub praw.

Z przedstawionego opisu zdarzenia wynika, że odpłatne zbycie udziału wynoszącego 125 /34070 części we współwłasności stanowiącej odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego – wielostanowiskowego garażu wraz z przysługującym prawem do wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego w dniu 29 marca 2022 r., a więc przed upływem 5 lat, licząc od końca 2020 r. i będzie stanowić dla Pana źródło przychodu w rozumieniu powołanego wyżej art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Zgodnie z art. 30e ust. 1 ww. ustawy:

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

Stosownie do art. 30e ust. 2 ww. ustawy:

Podstawą obliczenia podatku, o której mowa w ust. 1, jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw określonym zgodnie z art. 19, a kosztami ustalonymi zgodnie z art. 22 ust. 6c i 6d, powiększoną o sumę odpisów amortyzacyjnych, o których mowa w art. 22h ust. 1 pkt 1, dokonanych od zbywanych nieruchomości lub praw.

W myśl art. 19 ust. 1 ww. ustawy:

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

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

Zgodnie z 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.

W myśl 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.

W myśl 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.

Natomiast stosownie do 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.

Stosownie do art. 30e ust. 6 ww. ustawy:

Przepisy ust. 1-4 nie mają zastosowania, jeżeli:

- 1) budowa i sprzedaż budynków mieszkalnych lub lokali mieszkalnych oraz sprzedaż gruntów i prawa wieczystego użytkowania gruntów są przedmiotem działalności gospodarczej podatnika;
- 2) przychód ze sprzedaży nieruchomości i praw stanowi przychód z działalności gospodarczej lub z działów specjalnych produkcji rolnej w rozumieniu [art. 14 ust. 2 pkt 1.](#)

Zgodnie z 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.

Dochód z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) może jednak na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – podlegać zwolnieniu z opodatkowania. Stosownie do treści tego przepisu:

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.

Powyższe zwolnienie obejmuje taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia.

W sytuacji, gdy przychód z odpłatnego zbycia zostanie w całości przeznaczony na cele mieszkaniowe, to wówczas uzyskany z tego tytułu dochód będzie w całości korzystał ze zwolnienia od podatku dochodowego.

Cele mieszkaniowe, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości uprawnia do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania wymienione zostały w art. 21 ust. 25 pkt 1 i 2 ww. ustawy. I tak:

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.

Stosownie do art. 21 ust. 25a ww. ustawy:

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

Zgodnie zaś z 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.

Na mocy art. 21 ust. 27 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

W przypadku ponoszenia wydatków na cele mieszkaniowe w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, zwolnienie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, stosuje się pod warunkiem istnienia podstawy prawnej wynikającej z umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub innych ratyfikowanych umów międzynarodowych, których stroną jest Rzeczpospolita Polska, do uzyskania przez organ podatkowy informacji podatkowych od organu podatkowego państwa, na którego terytorium podatnik ponosi wydatki na cele mieszkaniowe.

W myśl 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.

Z kolei zgodnie z 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.

Wedle zaś art. 21 ust. 30 cytowanej 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.

Stosownie do art. 21 ust. 30a ww. ustawy:

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).

Podkreślenia wymaga, że zwolnienia podatkowe oraz ulgi są wyjątkiem od zasady powszechności opodatkowania, dlatego do interpretacji przepisów ustanawiających zwolnienia podatkowe, jak również ulgi, należy stosować wykładnię ścisłą, która nie wychodzi poza literalne brzmienie przepisów. Stąd też, korzystanie z przedmiotowego zwolnienia przysługuje podatnikowi tylko i wyłącznie w sytuacji spełnienia wszystkich przesłanek wskazanych w przepisie prawa. 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.

Pana wątpliwość dotyczy możliwości skorzystania z ww. zwolnienia, w sytuacji gdy środki uzyskane z odpłatnego zbycia udziału lokalu niemieszkalnego – wielostanowiskowego garażu wraz z przysługującym prawem do korzystania z miejsca parkingowego przeznaczy Pan na spłatę kredytu zaciągniętego na nabycie lokalu mieszkalnego wraz z komórką lokatorską znajdującego się w (...) - celem realizacji własnych potrzeb mieszkaniowych – lokalu mieszkalnego wraz z komórką lokatorską.

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych dopuszcza możliwość skorzystania ze zwolnienia podatkowego poprzez przeznaczenie przychodu ze sprzedaży na wskazane w tej ustawie cele mieszkaniowe, o jakich mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Do celów mieszkaniowych wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uprawnia do skorzystania z ww. zwolnienia, ustawodawca zakwalifikował 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, z zastrzeżeniem ust. 29 i 30.

Z treści art. 21 ust. 25 pkt 2 ww. ustawy, jasno wynika, że kredyt, na którego spłatę zostanie przeznaczony przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości 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.

Istotne jest również, aby spłacany kredyt zaciągnięty był przed dniem uzyskania przychodu ze sprzedaży, a także aby kredyt ten zaciągnięty był przez osobę, która uzyskuje przychód ze sprzedaży.

Podstawową okolicznością decydującą o możliwości skorzystania z przedmiotowego zwolnienia jest również przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości i określonych praw majątkowych nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym została ona dokonana, na wskazane w art. 21 ust. 25 ww. ustawy cele mieszkaniowe.

Zatem, wydatkowanie przychodu uzyskanego ze sprzedaży udziału lokalu niemieszkalnego – wielostanowiskowego garażu wraz z przysługującym prawem do wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup lokalu mieszkalnego wraz z komórką lokatorską, uprawnia Pana do zastosowania zwolnienia przedmiotowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Przy czym na wydatkowanie środków uzyskanych ze sprzedaży udziału lokalu niemieszkalnego – wielostanowiskowego garażu wraz z przysługującym prawem do wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego są trzy lata licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, a nie jak Pan wskazał dwa lata.

Stanowisko Pana jest prawidłowe.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, który Pan przedstawił i stanu prawnego obowiązującego w dniu zaistnienia zdarzenia.

Końcowo wskazać należy, że interpretacje prawa podatkowego wydawane są w indywidualnej sprawie zainteresowanego, co wynika z treści art. 14b § 1 ustawy Ordynacja podatkowa. W związku z tym, interpretacje te wywierają skutki prawne jedynie w stosunku do tego podmiotu, do którego są skierowane. Zatem, niniejsza interpretacja indywidualna jest wydana dla Pana jako osoby występującej z wnioskiem, natomiast nie wywołuje skutków prawnych dla innych osób (Pana żony). Pana żona chcąc uzyskać interpretację indywidualną w swojej sprawie może wystąpić z odrębnym wnioskiem o jej wydanie, spełniającym wymogi, o których mowa w przepisach art. 14b i nast. Ordynacji podatkowej.

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.
- 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 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 w (...). 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.).