

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 541989
Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna
Status informacji: Aktualna
Data publikacji: 2023-05-04T09:52:26.685

Tytuł (teza): Skutki podatkowe sprzedaży lokalu niemieszkalnego. Koszty uzyskania przychodu z tytułu sprzedaży przedmiotowego lokalu niemieszkalnego - koszty/wydatki uwzględnione do rozliczenia przychodów (dochodów) z najmu. Zwolnienie przedmiotowe – spłata kredytu oraz odsetek od tego kredytu zaciągniętego przez Zainteresowanych na nabycie ww. lokalu niemieszkalnego z części przychodu uzyskanego ze sprzedaży ww. lokalu niemieszkalnego oraz wydatkowanie przychodu uzyskanego ze sprzedaży ww. lokalu niemieszkalnego na remont budynku mieszkalnego, do którego Zainteresowana będąca stroną postępowania posiada prawo własności, zaś Zainteresowany niebędący stroną postępowania nie posiada prawa własności.

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2023-04-28T13:16:43.329

Sygnatura: 0113-KDIPT2-2.4011.139.2023.2.KR

Słowa kluczowe:

- cel-cele mieszkaniowe
- koszt-koszty uzyskania przychodów
- nieruchomości-sprzedaż nieruchomości
- wydatek-wydatki mieszkaniowe
- zwolnienie-zwolnienie przedmiotowe

Przepis:

- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 10-ust. 1-pkt 8-lit. a
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 19-ust. 1
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 1-lit. d

- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych- Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 2-lit. a
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych- Rozdział 4-art. 22-ust. 6c

Zagadnienie:

- Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych- Koszty uzyskania przychodów.-Koszty uzyskania przychodów.-Koszty z tytułu zbycia nieruchomości.
- Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych- Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.-Sprzedaż nieruchomości i praw majątkowych.
- Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych- Źródła przychodów.-Specyfika źródeł przychodów.- Odpłatne zbycie nieruchomości, prawa wieczystego użytkowania gruntów i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Załączniki: brak

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko w części prawidłowe i w części nieprawidłowe

Szanowni Państwo,

stwierdzam, że Państwa stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanego stanu faktycznego w podatku dochodowym od osób fizycznych w zakresie:

- wydatkowania przez Zainteresowaną będącą stroną postępowania części przychodu uzyskanego ze sprzedaży przedmiotowego lokalu niemieszkalnego na remont budynku mieszkalnego, do którego Zainteresowana będąca stroną postępowania posiada prawo własności, w części wydatkowania przychodu na zakup materiałów i towarów z zakresu malowania, tapetowania i cokolowania ścian w ww. budynku mieszkalnym i garażu – jeżeli garaż według projektu technicznego jest połączony z budynkiem mieszkalnym stanowiąc z nim jedną bryłę – tj., farby, zakup materiałów na posadzki, tj. klinkier, fugi, klej, drzwi, okna jest prawidłowe,
- wydatkowania przez Zainteresowaną będącą stroną postępowania części przychodu uzyskanego ze sprzedaży przedmiotowego lokalu niemieszkalnego na remont budynku mieszkalnego, do którego Zainteresowana będąca stroną postępowania posiada prawo własności, w części wydatkowania przychodu na zakup: materacy do łóżka sypialnianego, rolet naokiennych typu dzień/noc jest prawidłowe,
- w pozostałym zakresie jest nieprawidłowe.

Zakres wniosku wspólnego o wydanie interpretacji indywidualnej

16 lutego 2023 r. wpłynął Państwa wniosek wspólny z 14 lutego 2023 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych w zakresie skutków podatkowych sprzedaży lokalu niemieszkalnego. Uzupełnili go Państwo – w odpowiedzi na wezwanie – pismem z 10 kwietnia 2023 r. (wpływ 12 kwietnia 2023 r.).

Treść wniosku jest następująca:

Zainteresowani, którzy wystąpili z wnioskiem

- 1) Zainteresowana będąca stroną postępowania: Pani ul. (...)(...)
- 2) Zainteresowany niebędący stroną postępowania: Pan ul. (...)(...)

Opis stanu faktycznego

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 3 października 2013 r. (Zainteresowana będąca stroną postępowania) i (Zainteresowany niebędący stroną postępowania) stali się na prawach własności ustawowej właścicielami lokalu niemieszkalnego (...) składającego się z pokoju, pokoju z aneksem, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej (...), położonego przy ul. (...), który spełnia charakter lokalu mieszkalnego.

Zainteresowani przy zakupie nieruchomości posłużyli się kredytem hipotecznym „....”. Zakupiona nieruchomość została zakupiona w celu wynajmu nieruchomości na krótki termin w okresie wakacyjnym oraz w celach mieszkalnych przez samych kupujących w pozostałym okresie roku. Zainteresowani są osobami fizycznymi posiadającymi nieograniczony obowiązek podatkowy na terytorium kraju. Wnioskodawca nie prowadzi działalności gospodarczej.

Zainteresowani w okresie posiadania prawa własności do ww. nieruchomości osiągalni przychód ze sprzedaży usług wynajmu krótkoterminowego przedmiotowej nieruchomości.

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 31 października 2018 r. Zainteresowani zbyli ww. nieruchomość i spłacili pozostałą część kredytu. Zainteresowani rozliczyli przy przychodach z najmu koszty związane z najmem.

Zainteresowani poczynili w ciągu 3 lat od dnia sprzedaży ww. lokalu wydatki na własne cele mieszkaniowe, w tym m.in. zakup materaca, wykładzin dywanowych, taśm oraz rolety.

W uzupełnieniu wniosku Zainteresowani wskazali, że kredyt mieszkaniowy „....” został zaciągnięty w dniu 30 września 2013 r., w wysokości 250 000 zł przez Wnioskodawczynię i Jej męża. Przedmiotem kredytowania zaciągniętego kredytu było nabycie przedmiotowego lokalu niemieszkalnego - apartamentu stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i wykończenie lokalu niemieszkalnego - apartamentu położonego (...) przy ul. (...) na (...) piętrze budynku, lokal składał się z sypialni, salonu z aneksem kuchennym, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni (...) oraz tarasu.

Lokal i związane z nimi prawa Wnioskodawczyni i Jej mąż nabyli na podstawie umowy sprzedaży zawartej w Kancelarii Notarialnej w dniu 3 października 2013 r., (...).

Lokal został sprzedany w dniu 31 października 2018 r. - na 3 miesiące przed upływem 5 lat od jego zakupu (ze względu na wysokie koszty utrzymania i nagłą zmianę sytuacji finansowej właścicieli; kupujący byli zainteresowani kupnem lokalu tylko przed końcem 2018 r.).

Kredytobiorcą zaciągniętego kredytu był (Zainteresowany niebędący stroną postępowania) i (Zainteresowana będąca stroną postępowania).

Z umowy ww. kredytu wynikało, że Zainteresowany niebędący stroną postępowania i Zainteresowana będąca stroną postępowania solidarnie odpowiadali za wynikające z kredytu zadłużenie.

Wyżej wymieniony kredyt hipoteczny został zaciągnięty przez kredytobiorców w banku (...).

W nabytym lokalu Zainteresowany niebędący stroną postępowania i Zainteresowana będąca stroną postępowania realizowali i zaspakajali własne potrzeby mieszkaniowe i swojej rodziny, tj. zamieszkiwali w nim w weekendy, święta, w czasie urlopów i wakacji.

W trakcie posiadania lokalu niemieszkalnego Zainteresowani ponosili comiesięczne koszty uwzględnione do najmu związane z:

- spłatą odsetek od kredytu;
- wpłatą zaliczki na utrzymanie lokalu rozliczaną przez wspólnotę mieszkaniową, tj. zimna woda i odprowadzanie ścieków, podgrzewanie zimnej wody, centralne ogrzewanie gazowe, wywóz nieczystości, fundusz remontowy, koszty eksploatacji budynku (tj. oświetlenie zewnętrzne, praca windy i konserwacja, brama elektryczna, ubezpieczenie budynku, przegląd kominiarski, przegląd techniczny, przegląd instalacji gazowej, hydrantu i gaśnic, domofon, wymiana serwis, konserwacja oddymiania, serwis kotła gazowego, pielęgnacja trawnika i zieleni, sprzątanie części wspólnej korytarzy);
- koszty zużytej energii elektrycznej;
- podatek od nieruchomości do Urzędu Gminy (...);
- opłata za wieczyste użytkowanie gruntu do Urzędu Gminy (...).

Zainteresowani są w posiadaniu dokumentów stwierdzających ponoszenie opłat administracyjnych, w tym faktur VAT.

Przychód uzyskany ze sprzedaży lokalu niemieszkalnego został przeznaczony na spłatę zadłużenia kredytu w wysokości (...), kwota w wysokości ok. (...) została wydatkowana w okresie 3 lat na remont własnego budynku mieszkalnego, jego części, czyli cele mieszkaniowe małżonków, na co Zainteresowani posiadają faktury VAT i dowody opłat.

Kredytobiorcy Zainteresowana będąca stroną postępowania i Zainteresowany niebędący stroną postępowania mieli obowiązek spłaty zadłużenia kredytu hipotecznego zaciągniętego na nabycie przedmiotowego lokalu niemieszkalnego oraz odsetek od tego kredytu po jego zbyciu. W księdze wieczystej była założona hipoteka na tę nieruchomość.

Wydatki były związane z własnymi celami mieszkaniowymi, tj. remontem domu jednorodzinnego przy ul. (...), którego Zainteresowana będąca stroną postępowania jest właścicielem. Na zakupione materiały, towary Zainteresowani posiadają faktury i paragony. Zakupiono materiały, towary, m.in z zakresu malowania, tapetowania i cekolowania ścian w mieszkaniu i garażu, tj., farby, taśmy malarskie zabezpieczające. Zakup materiałów na posadzki, tj. wykładzina, klinkier, fugi, klej, drzwi, okna. Ponadto zakupiono materace do łóżka sypialnianego, rolety naokienne typu dzień/noc itp.

Wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe, zostały sfinansowane z przychodu z odpłatnego zbycia lokalu niemieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość. Zainteresowani posiadają rachunki, paragony, faktury na te materiały i towary.

Uzyskane ze sprzedaży lokalu pieniądze (przychód) zostały wydatkowane: kwota (...) pokryła zadłużenie zaciągniętego kredytu hipotecznego, kwota ok. (...) na własne cele mieszkaniowe.

Zainteresowana będąca stroną postępowania nie prowadziła pozarolniczej działalności gospodarczej. Przedmiotowy lokal niemieszkalny nie był wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej. Sprzedaż ww. lokalu niemieszkalnego w dniu 31 października 2018 r. nie odbyła się w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, jak również działalności gospodarczej, o której mowa w art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Zainteresowany niebędący stroną postępowania nie prowadził pozarolniczej działalności gospodarczej. Przedmiotowy lokal niemieszkalny nie był wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej. Sprzedaż ww. lokalu niemieszkalnego w dniu 31 października

2018 r. nie odbyła się w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, jak również działalności gospodarczej, o której mowa w art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Ww. lokal nie był wprowadzony do ewidencji środków trwałych, bowiem nie był środkiem trwałym działalności i nie stanowił towaru dla celów działalności gospodarczej - Zainteresowany niebędący stroną postępowania nie prowadził działalności gospodarczej. Ww. lokal niemieszkalny spełniał definicję środka trwałego, o którym mowa w art. 22a ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ale ewidencja środków trwałych była prowadzona jedynie w celu zaliczenia amortyzacji do kosztów z najmu w okresie od 1 sierpnia 2014 r. do 31 października 2018 r.

Ww. lokal nie był wprowadzony do ewidencji środków trwałych dla celów działalności gospodarczej - Zainteresowana będąca stroną postępowania nie prowadziła działalności gospodarczej. Ww. lokal niemieszkalny spełniał definicję środka trwałego, o którym mowa w art. 22a ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ale ewidencja środków trwałych była prowadzona jedynie w celu zaliczenia amortyzacji do kosztów z najmu w okresie od 1 sierpnia 2014 r. do 31 października 2018 r.

Przedmiotowy lokal niemieszkalny znajdował się w trzykondygnacyjnym apartamentowcu, w którym znajdują się (...) odrębne lokale mające odrębne wejście. Każdy lokal tworzy zespół pomieszczeń mieszkalnych przedzielonych stałymi ścianami, umożliwiając stały pobyt ludzi i prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego. Każdy z (...) lokali posiada typowy dla lokalu mieszkalnego rozkład pomieszczeń, tj. łazienkę, korytarz, salon z aneksem kuchennym, sypialnię i balkon/taras. Struktura tego budynku jest taka sama jak budynków usadowionych obok w odległości 50-100 metrów na zamkniętym osiedlu apartamentowców, ale w budynkach tych sprzedawane były lokale mieszkalne ze względu na inne przeznaczenie działki/terenu w planie zagospodarowania przestrzennego w (...).

Właściciele (z różnych stron Polski) użytkują te lokale według swoich potrzeb. Jedni mieszkają okazjonalnie i wynajmują krótkoterminowo w sezonie letnim, inni właściciele mieszkają przez cały rok.

Jak wynika z pkt 2 objaśnień wstępnych Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych stanowiącej załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) (Dz. U. z 1999 r. poz. 1316 z późn. zm.), budynki mieszkalne są to obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych. W przypadkach, gdy mniej niż połowa całkowitej powierzchni użytkowej wykorzystywana jest na cele mieszkalne, budynek taki klasyfikowany jest jako niemieszkalny, zgodnie z jego przeznaczeniem. O zaliczeniu budynku (lokalu) do właściwej podgrupy i rodzaju decyduje jego przeznaczenie oraz związana z tym konstrukcja i wyposażenie, a nie sposób użytkowania, który w praktyce bywa czasem niezgodny z przeznaczeniem. W przypadku budynków (lokali) o różnym przeznaczeniu o zaliczeniu obiektu do właściwej podgrupy i rodzaju decyduje główne jego przeznaczenie.

Właściciele lokalu (Zainteresowani) udostępniali go wynajmującym tylko w miesiącu lipcu lub sierpniu, wtedy gdy sami lub inni członkowie rodziny z niego nie korzystali, dzięki zamieszczeniu informacji na portalu internetowym (...). Zarządca nieruchomości nie uczestniczył w żaden sposób w najmie lokalu. To właściciele zapewniali sprząatanie lokalu i przekazywanie kluczy. Właściciele nie pobierali opłaty klimatycznej.

Przychód z krótkoterminowego najmu był opodatkowany podatkiem dochodowym na zasadach ogólnych. Przychód z najmu wykazywał Zainteresowany niebędący stroną postępowania.

Stałe miejsce zamieszkania, ośrodek interesów życiowych, miejsce stałego zamieszkania rodziny, korzystania z podstawowej opieki medycznej Zainteresowanych znajduje się w (...).

Pytania

1. Czy Zainteresowani mogą ponownie zaliczyć jako koszt uzyskania przychodu ze zbycia nieruchomości wydatki uwzględnione do najmu lokalu?
2. Czy koszt odsetek od kredytu udzielonego na zakup sprzedanej nieruchomości stanowi wydatek na własne cele mieszkaniowe?
3. Czy spłata pozostałej części kredytu udzielonego na zakup przedmiotowej nieruchomości stanowi wydatek poniesiony na własne cele mieszkaniowe?
4. Czy wydatki poniesione w ciągu 3 lat od sprzedaży nieruchomości, w tym zakup m. in. materaca, wykładzin dywanowych, taśm, rolet, tapet itp. towarów, stanowią wydatki na własne cele mieszkaniowe?
5. Czy lokal niemieszkalny opisany w przedmiotowym stanie faktycznym może spełniać warunki własnego celu mieszkaniowego?

Stanowisko Państwa w sprawie (ostatecznie sformułowane w uzupełnieniu wniosku)

Ad 1

Zdaniem Zainteresowanych, tak, ponieważ nie uwzględnienie ww. kosztów w PIT-39 byłoby dla Nich krzywdzące.

Ad 2

Zdaniem Zainteresowanych, tak, z uwagi na dodanie w Polskim Ładzie do ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych art. 21 ust. 30a.

Ad 3

Zdaniem Zainteresowanych, tak, zgodnie z art. 21 ust. 30a ww. ustawy o podatku dochodowym.

Ad 4

Zdaniem Zainteresowanych, tak, ale tylko te, które na trwałe są związane z strukturą budynku lub lokalu mieszkaniowego plus sprzęt AGD i meble trwałe wbudowane, ale bez zakupionych materacy, taśm, rolet.

Ad 5

Zdaniem Zainteresowanych, tak, ponieważ przedmiotowy lokal niemieszkalny mieszczący się w budynku przy ul. (...), niczym się nie różni od lokali mieszkalnych w budynkach usadowionych w sąsiedztwie w odległości 50-100 metrów, w obrębie tego samego zamkniętego osiedla apartamentowców. W przypadku budynków (lokalii) o różnym przeznaczeniu o zaliczeniu obiektu do właściwej podgrupy i rodzaju decyduje głównie jego przeznaczenie.

Stanowisko w sprawie oceny prawnej przedstawionego stanu faktycznego Zainteresowani oparli na art. 19, art. 21 ust. 1 pkt 131, art. 21 ust. 25, art. 21 ust. 30a, art. 22 ust. 6c-6d, art. 22h ust. 1 pkt 1, art. 30e ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawili Państwo we wniosku jest w części prawidłowe i w części nieprawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1509 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.

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

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

W myśl art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) 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,
- 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.

Powyższy przepis formułuje generalną zasadę, że nienastępująca w wykonaniu działalności gospodarczej sprzedaż nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz praw określonych w tym przepisie przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, rodzi obowiązek podatkowy w postaci zapłaty podatku dochodowego. Tym samym, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz ww. praw nastąpi po upływie 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie – nie jest źródłem przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a tym samym kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz ww. praw w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

Wyjaśnić należy, że ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie precyzuje pojęcia „nabycie”, a także nie wskazuje, czy ma to być nabycie odpłatne, czy nieodpłatne. Nie określa również, na podstawie jakiej czynności prawnej bądź zdarzenia prawnego może nastąpić nabycie nieruchomości, ich części oraz udziału w nieruchomości lub praw majątkowych. Zatem, pojęcie to należy rozumieć szeroko, co oznacza, że z nabyciem nieruchomości lub praw majątkowych wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych mamy do czynienia z chwilą uzyskania prawa własności do nieruchomości lub tych praw, bez względu na charakter czynności prawnej, na podstawie której doszło do przysporzenia majątkowego w postaci własności rzeczy lub praw.

Interpretacja pojęcia „nabycie” została przedstawiona w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 listopada 2009 r., sygn. akt II FSK 1489/08, w którym Sąd stwierdził, że aby ustalić, jaka czynność prawna wyznacza początek biegu pięcioletniego terminu należy odwołać się do regulacji zawartych w prawie cywilnym. Według Kodeksu cywilnego nabycie jest to uzyskanie prawa własności rzeczy. Zatem, aktywa majątkowe ulegają zwiększeniu. Przez pojęcie „nabycie” użyte w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych należy rozumieć każde zwiększenie aktywów majątku podatnika.

Jak wskazano powyżej, moment przeniesienia prawa własności w prawie podatkowym określany jest zgodnie z normami prawa cywilnego.

Przepis art. 155 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.), stanowi, że:

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

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

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

Jednak zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

Z powyższego wynika zatem, że aby przychód uzyskany ze sprzedaży nieruchomości, mógł zostać zaliczony do źródła przychodów, określonego wyżej wskazanym przepisem art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ww. ustawy, spełnione muszą zostać co najmniej dwie podstawowe przesłanki:

- nieruchomość nie może być przedmiotem odpłatnego zbycia w wykonywaniu działalności gospodarczej,
- nieruchomość nie może być nieruchomością niemieszkalną wykorzystywaną w tej działalności.

W myśl 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.

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

Przychodem z działalności gospodarczej są również:

1) przychody z odpłatnego zbycia składników majątku będących:

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

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

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

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

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

Stosownie do art. 14 ust. 2c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych :

Do przychodów, o których mowa w art. 14 ust. 2 pkt 1, nie zalicza się przychodów z 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. Przepis art. 30e stosuje się odpowiednio.

Z treści przytoczonych powyżej przepisów wynika zatem, że przychodami z działalności gospodarczej są zarówno przychody z odpłatnego zbycia wykorzystywanych na potrzeby związane z działalnością gospodarczą składników majątku (z wyjątkiem nieruchomości mieszkalnych wymienionych w art. 14 ust. 2c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych), jak i przychody uzyskane ze sprzedaży tych składników majątku, które pozostały po likwidacji działalności gospodarczej prowadzonej samodzielnie, jeżeli od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiła likwidacja tej działalności do dnia ich odpłatnego zbycia nie upłynęło sześć lat.

Jak wskazano na wstępie przepis art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych formułuje generalną zasadę, że odpłatne zbycie nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości, jeżeli nie jest dokonywane w wykonywaniu działalności gospodarczej i następuje przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie skutkuje powstaniem przychodu w rozumieniu ww. ustawy.

W świetle powyższego stwierdzić należy, że sprzedaż przez Zainteresowanych w 2018 r. lokalu niemieszkalnego (nieruchomości), nabytego w dniu 3 października 2013 r., niemającego związku z działalnością gospodarczą, stanowi źródło przychodu w myśl art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, podlegające opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, ponieważ odpłatne zbycie zostało dokonane przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie.

Według art. 30e ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

Art. 30e ust. 2 ww. ustawy stanowi, że:

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.

Przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości, co wynika z treści art. 19 ust. 1 ww. ustawy, jest jej 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 stosuje się odpowiednio.

Pojęcie kosztów odpłatnego zbycia nie zostało przez ustawodawcę zdefiniowane w ustawie, należy zatem stosować językowe rozumienie tego wyrażenia, zgodnie z którym za koszty odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uważa się wszystkie wydatki poniesione przez zbywającego, które są konieczne, aby odpłatne zbycie mogło dojść do skutku (wszystkie niezbędne wydatki bezpośrednio związane z tą czynnością). Pomiędzy tymi wydatkami a dokonaniem odpłatnym zbyciem musi istnieć związek przyczynowo – skutkowy. Koszty te nie są kosztami nabycia, lecz jako koszty odpłatnego zbycia pomniejszają przychód.

Nie należy ich jednak utożsamiać z kosztami uzyskania przychodu, których zasady ustalania uregulowane zostały w sposób szczególny w art. 22 ust. 6c i 6d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w zależności od tego, czy zbywaną nieruchomość lub prawo nabyto odpłatnie, czy nieodpłatnie.

Zgodnie z art. 22 ust. 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.

Koszt nabycia, co do zasady, określa notarialna umowa sprzedaży, na podstawie której podatnik staje się właścicielem nieruchomości. Kosztem nabycia bez wątplenia jest cena, jaką zapłacił nabywca zbywcy za nieruchomość, którą sprzedał, niezależnie od tego, czy zakup nieruchomości 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.

Kosztem nabycia nie jest w żadnym wypadku kwota zaciągniętego i spłaconego po sprzedaży nieruchomości kredytu jak i odsetek od tego kredytu. Skoro zaciągnięcie kredytu i uzyskanie pieniędzy od banku nie jest w świetle prawa podatkowego traktowane jako osiągnięcie przez podatnika przychodu do opodatkowania, a tym samym od kwoty kredytu nie płaci się w momencie jego uzyskania podatku dochodowego, to oczywistym jest, że wydatki na spłatę kredytu jak i odsetki od tego kredytu nie mogą być uznawane za koszt uzyskania przychodu. Są to bowiem wydatki związane jedynie z pozyskaniem środków pieniężnych na zakup sprzedanej nieruchomości, których nie sposób utożsamiać z wydatkami poniesionymi na jego nabycie, a to uniemożliwia zakwalifikowanie tych wydatków do kosztów uzyskania przychodu, o których mowa w art. 22 ust. 6c ww. ustawy. Wydatki te wynikają wyłącznie z faktu nabycia nieruchomości za środki z kredytu bankowego. Nie są to zatem w żadnym wypadku koszty nabycia tej nieruchomości, tylko koszty, na jakie podatnik godzi się w momencie zawierania umowy o kredyt, w celu pozyskania środków na jej zakup.

Stosownie do art. 22 ust. 6e ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Wysokość nakładów, o których mowa w ust. 6c i 6d, ustala się na podstawie faktur VAT w rozumieniu przepisów o podatku od towarów i usług oraz dokumentów stwierdzających poniesienie opłat administracyjnych.

W myśl art. 22 ust. 6f:

Wysokość nakładów, koszty nabycia lub koszty wytworzenia, o których mowa w ust. 6c, są corocznie podwyższane, począwszy od roku następującego po roku, w którym nastąpiło nabycie lub wytworzenie zbywanych rzeczy lub praw majątkowych, do roku poprzedzającego rok podatkowy, w którym nastąpiło ich zbycie, w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w

okresie pierwszych trzech kwartałów roku podatkowego w stosunku do tego samego okresu roku ubiegłego, ogłaszanemu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie określa, co należy rozumieć pod pojęciem nakładów w rozumieniu ww. przepisu. Z brzmienia przepisu, jak i z poglądów reprezentowanych przez doktrynę wynika jednak, że za nakłady poniesione na nieruchomości rozumie się wydatki ulepszające, modernizujące daną nieruchomość, czy też nawet wydatki remontowe, które zwiększają wartość rynkową nieruchomości.

Do kosztów uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia zgodnie z art. 22 ust. 6c w zw. z art. 22 ust. 6e ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych zaliczyć można:

- udokumentowane koszty nabycia lub udokumentowane koszty wytworzenia;
- udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych poczynione w czasie ich posiadania, których wysokość ustala się na podstawie faktury VAT w rozumieniu przepisów o podatku od towarów i usług oraz dokumentów stwierdzających poniesienie opłat administracyjnych.

Wskazany powyżej art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ma charakter szczególny i wyczerpująco określa zasady ustalania kosztów uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ww. ustawy. Przepis ten tworzy katalog zamknięty, który w żadnym wypadku nie dopuszcza zaliczenia do kosztów uzyskania przychodów innych wydatków niż wymienione. Przywołany przepis jednoznacznie wskazuje, że kosztami uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia mogą być tylko udokumentowane koszty nabycia lub wytworzenia zbywanej nieruchomości powiększone o udokumentowane nakłady zwiększające wartość tej zbywanej nieruchomości. Zatem sam fakt poniesienia przez podatnika wydatku nie upoważnia go jeszcze do zaliczenia tego wydatku do kosztów nabycia lub nakładów, o których mowa w art. 22 ust. 6c ww. ustawy. Nie każdy bowiem wydatek ma bezpośredni wpływ na uzyskany z odpłatnego zbycia nieruchomości przychód, lecz tylko ten, który pozostaje w takim związku, że poniesienie go miało wpływ na nabycie nieruchomości.

Przy ustalaniu kosztów uzyskania przychodu każdy wydatek wymaga zatem nie tylko oceny pod kątem, czy jego poniesienie miało związek z konkretnym przychodem, ale też z punktu widzenia racjonalności określonego działania dla osiągnięcia przychodu. Nie wystarczy bowiem samo subiektywne przekonanie podatnika o wpływie poniesionego przez niego wydatku na osiągnięcie przychodu. Wydatek musi zostać poniesiony celowo i być zasadny z punktu widzenia nabycia nieruchomości lub stanowić nakład zwiększający jej wartość. Pojęcie kosztów, o których mowa w art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych dotyczy zatem wszystkich tych wydatków, które zbywca musiał ponieść aby nabyć zbywaną przez siebie nieruchomość lub wydatków które poniósł na nakłady, celem zwiększenia jej wartości. Tylko w taki sposób wolno pomniejszyć przychód z odpłatnego zbycia – odejmując tym samym wydatki poniesione uprzednio na nabycie zbywanej nieruchomości powiększone o udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość tej nieruchomości, poczynione w czasie jej posiadania.

W tym miejscu wskazać należy, że w myśl art. 22 ust. 1 ww. ustawy, kosztami uzyskania przychodów są koszty poniesione w celu osiągnięcia przychodów lub zachowania albo zabezpieczenia źródła przychodów, z wyjątkiem kosztów wymienionych w art. 23.

W powołanym przepisie art. 22 ust. 1 ww. ustawy, ustawodawca nie wskazuje enumeratywnie jakie wydatki mogą być uznane za koszty uzyskania przychodu. Możliwość zaliczenia konkretnego wydatku do kategorii kosztów uzyskania przychodów uzależniona została od istnienia związku przyczynowo - skutkowego tzn. poniesienie wydatku ma lub może mieć wpływ na powstanie lub zwiększenie tego przychodu, bądź funkcjonowanie

tego źródła. Kosztami uzyskania przychodów są zarówno koszty bezpośrednio, jak i pośrednio związane z uzyskiwanymi przychodami, pod warunkiem, że podatnik wykaze, iż zostały one w sposób racjonalny poniesione w celu uzyskania przychodów.

A zatem kosztami uzyskania przychodów są wszelkie wydatki, które łącznie spełniają następujące warunki: zostały faktycznie poniesione w celu uzyskania przychodu, tzn. pozostają w racjonalnym związku przyczynowo-skutkowym z osiąganymi przychodami oraz nie zostały wymienione w art. 23 ustawy zawierającym katalog wydatków nie uznawanych za koszty uzyskania przychodów.

W związku z powyższym, do kosztów uzyskania przychodu z tytułu sprzedaży w 2018 r. przedmiotowego lokalu niemieszkalnego (nieruchomości) Zainteresowani nie mogą zaliczyć poniesionych kosztów/wydatków uwzględnionych do rozliczenia przychodów (dochodów) z najmu związanych z:

- spłatą odsetek od kredytu;
- wpłatą zaliczki na utrzymanie lokalu rozliczaną przez wspólnotę mieszkaniową, tj. zimna woda i odprowadzanie ścieków, podgrzewanie zimnej wody, centralne ogrzewanie gazowe, wywóz nieczystości, fundusz remontowy, koszty eksploatacji budynku (tj. oświetlenie zewnętrzne, praca windy i konserwacja, brama elektryczna, ubezpieczenie budynku, przegląd kominiarski, przegląd techniczny, przegląd instalacji gazowej, hydrantu i gaśnic, domofon, wymiana serwis, konserwacja oddymiania, serwis kotła gazowego, pielęgnacja trawnika i zieleni, sprzątanie części wspólnej korytarzy);
- kosztami zużytej energii elektrycznej;
- podatkiem od nieruchomości do Urzędu Gminy (...);
- opłatą za wieczyste użytkowanie gruntu do Urzędu Gminy w (...).

Ww. wydatki nie mieszczą się w dyspozycji art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, bowiem nie zostały poniesione w celu nabycia przedmiotowego lokalu niemieszkalnego, a tylko takie ustawodawca enumeratywnie wymienił w tym przepisie.

Ww. wydatki nie stanowią również nakładów na przedmiotowy lokal niemieszkalny, poczynionych w trakcie jego posiadania, gdyż w żaden sposób nie wpłynęły na podwyższenie wartości ww. lokalu. Również ww. wydatków nie można uznać za koszt odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 19 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, bowiem nie mają one związku z czynnością sprzedaży przedmiotowego lokalu niemieszkalnego.

Jak wynika z powyższych przepisów, podstawą obliczenia podatku jest dochód, stanowiący różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości (lokalu niemieszkalnego) określonym zgodnie z art. 19 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (tj. wartością wyrażoną w cenie określonej w umowie sprzedaży, pomniejszoną o koszty odpłatnego zbycia) a kosztami uzyskania przychodu ustalonymi zgodnie – w przedmiotowej sprawie – z art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Tak obliczony dochód podlega opodatkowaniu 19% podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Na podstawie 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.

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

W świetle zaś art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – w brzmieniu obowiązującym do 31 grudnia 2018 r.:

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 dwóch 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.

Jednakże zgodnie z § 1 rozporządzenia Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 23 grudnia 2020 r. w sprawie przedłużenia terminu na wydatkowanie na własne cele mieszkaniowe przychodu uzyskanego w 2018 r. z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa majątkowego (Dz. U. z 2020 r., poz. 2368):

Przedłuża się do dnia 31 grudnia 2021 r. termin na wydatkowanie przez podatnika na własne cele mieszkaniowe przychodu uzyskanego w 2018 r. z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa majątkowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r.

o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 1426, z późn. zm.) (w brzmieniu z dnia 1 stycznia 2009 r., Dz. U. z 2008 r., poz. 1316).

Zatem, w odniesieniu do przedstawionego przez Zainteresowanych stanu faktycznego znajdzie zastosowanie powyższy przepis przedłużający do dnia 31 grudnia 2021 r. termin na wydatkowanie na własne cele mieszkaniowe przychodu uzyskanego w 2018 r. z odpłatnego zbycia lokalu niemieszkalnego (nieruchomości), o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Dochód zwolniony należy obliczyć według następującego wzoru:

$$\text{dochód zwolniony} = D \times W/P$$

gdzie:

D – dochód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa,

W – wydatki poniesione na cele mieszkaniowe,

P – przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa.

Należy wyjaśnić, że powyższe zwolnienie obejmuje więc taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia. W sytuacji, gdy przychód z odpłatnego zbycia zostanie w całości przeznaczony na cele mieszkaniowe, to wówczas uzyskany z tego tytułu dochód będzie w całości korzystał ze zwolnienia od podatku dochodowego.

Tym samym, aby dochód z tytułu sprzedaży nieruchomości był w całości zwolniony z podatku dochodowego, cały przychód ze zbytej nieruchomości musi być wydatkowany na własne cele mieszkaniowe, wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.

Katalog wydatków stanowiących własne cele mieszkaniowe podatnika wskazany w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ma charakter zamknięty – jest

to wyliczenie enumeratywne. Ustawodawca formułując zwolnienie przedmiotowe w sposób jednoznaczny wskazał cele mieszkaniowe, których realizacja pozwala na zwolnienie z opodatkowania dochodu uzyskanego ze zbycia nieruchomości.

Stosownie do treści art. 21 ust. 25 pkt 1-2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się:

1) wydatki poniesione na:

- a) nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem,
 - b) nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie,
 - c) nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego lub udziału w takim gruncie, prawa użytkowania wieczystego takiego gruntu lub udziału w takim prawie, w tym również z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego, oraz nabycie innego gruntu lub udziału w gruncie, prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, jeżeli w okresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, grunt ten zmieni przeznaczenie na grunt pod budowę budynku mieszkalnego,
 - d) budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego,
 - e) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub adaptację na cele mieszkalne własnego budynku niemieszkalnego, jego części, własnego lokalu niemieszkalnego lub własnego pomieszczenia niemieszkalnego
- położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej;

2) wydatki poniesione na:

- a) spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), na cele określone w pkt 1,
 - b) spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), na spłatę kredytu (pożyczki), o którym mowa w lit. a,
 - c) spłatę każdego kolejnego kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w lit. a lub b
- w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, z zastrzeżeniem ust. 29 i 30.

Na mocy art. 21 ust. 26 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w brzmieniu obowiązującym do 31 grudnia 2018 r.:

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.

Ponadto z art. 21 ust. 28 wskazanej ustawy wynika, 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.

W myśl art. 21 ust. 29 ww. 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).

Ponadto, 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 (art. 21 ust. 30 przywołanej ustawy).

Natomiast zgodnie z przywołanym przez Zainteresowanych przepisem z art. 21 ust. 30a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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).

Jednakże podkreślić należy, że przepis ten został dodany przez art. 1 pkt 13 lit. f) ustawy z dnia 29 października 2021 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2021 r. poz. 2105) i ma zastosowanie do dochodów (przychodów) uzyskanych od dnia 1 stycznia 2022 r. – stosownie do art. 70 pkt 1 ww. ustawy zmieniającej. Zatem, ww. art. 21 ust. 30a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, nie ma zastosowania w przedmiotowej sprawie.

Ustawodawca uzależnia prawo do skorzystania ze zwolnienia od wydatkowania przez podatnika w ściśle określonym czasie, środków uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) na realizację własnego celu mieszkaniowego.

Podstawową okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w stosunku do dochodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości i praw majątkowych jest fakt wydatkowania środków, poczynając od dnia sprzedaży i nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż, wyłącznie na enumeratywnie wskazane w ustawie cele mieszkaniowe. Zawarty w art. 21 ust. 25 pkt 1-3 ww. ustawy katalog wydatków uprawniających do zwolnienia ma charakter zamknięty i w związku z tym, tylko wydatkowanie środków na realizację celów w nim wskazanych pozwala na skorzystanie ze zwolnienia z opodatkowania. Inne wydatki, niewymienione w tym katalogu nie będą uprawniały do skorzystania z powyższego zwolnienia.

Ustawodawca w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych nie definiuje pojęcia „własne cele mieszkaniowe” aczkolwiek przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy dopisując to wyrażenie, w sposób niebudzący wątpliwości podkreślił, że celem nadrzędnym jest zwolnienie tylko takiego dochodu, który wydatkowany zostanie na zaspokojenie „własnych celów mieszkaniowych”. „Własne cele mieszkaniowe” w takim przypadku należy rozumieć jednoznacznie zgodnie z wykładnią literalną. Termin „własne cele mieszkaniowe” należy rozpatrywać w powiązaniu z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, który wymienia wydatki uprawniające do zwolnienia z opodatkowania uzyskanego dochodu.

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 i nie może służyć ani realizacji celów mieszkaniowych innych osób, ani uniknięciu opodatkowania poprzez dokonanie wydatku.

Ponadto należy podkreślić, że norma prawna statuująca zwolnienie podatkowe, a więc mająca charakter wyjątku, odstępstwa od zasady powszechności opodatkowania, musi być interpretowana ściśle, gdyż niedopuszczalne jest stosowanie przy jej interpretacji wykładni rozszerzającej. Zgodnie z konstrukcją i systematyką ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, wszelkie ulgi i zwolnienia podatkowe stanowią wyjątek od generalnej zasady powszechności opodatkowania wyrażonej w art. 9 ust. 1 tej ustawy. Oznacza to, że wszelkie odstępstwa od tej zasady, muszą bezwzględnie wynikać z przepisów prawa i być interpretowane ściśle z jego literą. W związku z tym, tylko wydatkowanie środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości – w terminie i na cele wskazane w art. 21 ust. 1 pkt 131, a szczegółowo opisane w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, pozwala na zastosowanie rozpatrywanego zwolnienia.

Z powyższych przepisów wynika, że podstawową okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jest fakt wydatkowania – poczynając od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie – przychodu uzyskanego z odpłatnego zbycia nieruchomości i określonych praw majątkowych na cele mieszkaniowe.

Cele mieszkaniowe, których sfinansowanie przychodem uzyskanym ze zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uprawnia do zwolnienia z opodatkowania wymienione zostały w cytowanym wyżej art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

I tak stosownie do przepisu art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, za wydatki na 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, który obejmuje m.in. nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem (art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a) ww. ustawy), oraz budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego (art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ww. ustawy).

Podkreślenia wymaga, że z treści art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jasno wynika, że kredyt, na którego spłatę zostanie przeznaczony przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych musi być kredytem zaciągniętym na udokumentowane własne cele mieszkaniowe, które zostały wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Celem ustawodawcy było bowiem premiowanie zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych przez podatnika. Spłacony kredyt (pożyczka) nie ma być jakimkolwiek kredytem (pożyczką), lecz musi spełniać ściśle określone ustawą wymagania. Musi to być bowiem kredyt (pożyczka) – co wynika literalnie z art. 21 ust. 25 pkt 2 ww. ustawy – zaciągnięty przez podatnika na cele określone w pkt 1, tj. m.in. na nabycie lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym lokalem (art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a) ww. ustawy). Przepis wyraźnie bowiem stanowi, że kredyt (pożyczka) ma być zaciągnięty na cele określone w pkt 1, a więc na cele mieszkaniowe. Ważne jest również, aby środki przeznaczone na ww. cel mieszkaniowy, czyli na spłatę kredytu oraz odsetek od tego kredytu pochodziły ze sprzedaży nieruchomości (lub ich części oraz udziału w nieruchomości) lub praw. Istotne jest także, aby spłacany kredyt zaciągnięty był przed dniem uzyskania przychodu ze sprzedaży oraz, aby kredyt ten zaciągnięty był przez osobę, która uzyskuje przychód ze sprzedaży.

Z zacytowanych powyżej przepisów jednoznacznie wynika, że warunkiem skorzystania ze zwolnienia wynikającego z treści art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jest m.in. nabycie lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, lub nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie, położonego w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej oraz spłata kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, na nabycie lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, lub nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie.

Innymi słowy, tylko takie nabycie nieruchomości – lokalu mieszkalnego, który służy zaspokojeniu celów mieszkaniowych podatnika może skutkować zwolnieniem od podatku dochodów uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których jest mowa w art. 30e ww. ustawy.

Mając na uwadze dyrektywę wykładni przepisów wprowadzających zwolnienia podatkowe, należy zwrócić szczególną uwagę na ich znaczenie językowe i odczytywać je tak, aby nie rozszerzać przesłanek uprawniających do skorzystania ze zwolnienia podatkowego. W orzecznictwie sądów administracyjnych przyjmuje się bowiem jednolicie, że wszelkie przepisy regulujące ulgi podatkowe, stanowiące wyjątki od zasady powszechności opodatkowania, należy interpretować ściśle, przede wszystkim w oparciu o wykładnię językową (por. wyroki NSA z: 24 września 2009 r., sygn. akt II FSK 649/08; 24 września 2009 r., sygn. akt II FSK 650/08; 12 sierpnia 2011 r., sygn. akt II FSK 374/10, 28 marca 2012 r., sygn. akt II FSK 1781/10).

Tym samym, z prawa do ulgi może skorzystać jedynie podatnik, który nabył lokal mieszkalny i poniósł wydatki na spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, na nabycie lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, lub nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie.

O ile pojęcie celów mieszkaniowych, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych można rozumieć szeroko, to należy mieć na względzie to, że w art. 21 ust. 25 przywołanej ustawy zostało ono doprecyzowane.

Przedstawiane przez Zainteresowanych okoliczności wskazują, że nabyty lokal niemieszkalny spełnia wszystkie wymagania lokalu mieszkalnego i był wykorzystywany przez Zainteresowanych w celach mieszkalnych, nie zmieniają faktu, że nabyty przez Zainteresowanych w 2013 r. lokal jest lokalem niemieszkalnym, co wynika jednoznacznie z treści opisu stanu faktycznego. Zainteresowani wskazali bowiem, że przedmiotowy lokal niemieszkalny i związane z nim prawa Zainteresowani nabyli na podstawie umowy sprzedaży zawartej w kancelarii notarialnej. Ponadto Zainteresowani wskazali, że struktura budynku (apartamentowca), w którym znajdował się przedmiotowy lokal niemieszkalny, jest taka sama jak budynków usadowionych obok w odległości 50-100 metrów na zamkniętym osiedlu apartamentowców, ale w budynkach tych sprzedawane były lokale mieszkalne ze względu na inne przeznaczenie działki/terenu w planie zagospodarowania przestrzennego.

Natomiast dla zastosowania przedmiotowego zwolnienia nie ma znaczenia zamiar, z jakim lokal został nabyty (zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych), bowiem ustawodawca takiej przesłanki dla omawianej ulgi nie ustanowił. Z brzmienia powołanych przepisów jednoznacznie wynika, że podatnik musi nabyć lokal mieszkalny, a nie lokal faktycznie służący do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, czy też nadający się do zaspokojenia takich potrzeb.

W konsekwencji, wydatkowanie przez Zainteresowanych części przychodu uzyskanego ze sprzedaży w 2018 r. przedmiotowego lokalu niemieszkalnego na spłatę kredytu oraz odsetek od tego kredytu zaciągniętego na nabycie ww. lokalu niemieszkalnego, nie stanowi wydatku na własne cele mieszkaniowe w świetle wskazanych przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Jak już wskazano powyżej, zgodnie z ww. art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – za wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe uważa się wydatki poniesione m.in. na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego. Użycie w tym przepisie słowa „własnego” oznacza, że chodzi o budynek (jego budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont), którego podatnik jest właścicielem lub współwłaścicielem, a więc chodzi o budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont budynku na działce, której podatnik jest właścicielem lub współwłaścicielem. Tylko bowiem wówczas uznać można, że podatnik wydatkował środki na budynek, do którego przysługuje mu własność lub współwłasność. Wskazać bowiem należy, że zgodnie z art. 48 Kodeksu cywilnego – budynek trwale związany z gruntem stanowi jego część składową, co oznacza, że właścicielem zarówno gruntu jak i budynku wzniesionego na tym gruncie jest zawsze właściciel gruntu, na którym budynek ten się znajduje. Inaczej mówiąc, zasada, o której mowa powyżej, oznacza, że wszystko co zostało na gruncie wzniesione staje się – jako część składowa – własnością właściciela gruntu.

To oznacza, że w momencie wydatkowania środków ze sprzedaży, względnie w okresie jaki został przewidziany przez ustawodawcę na wydatkowanie środków ze sprzedaży, musi być spełniony warunek określony tym przepisem, czyli grunt, na którym budowany, rozbudowywany, nadbudowywany, przebudowywany lub remontowany jest budynek mieszkalny, musi stanowić własność lub współwłasność podatnika. Jeżeli nawet w chwili

ponoszenia wydatków na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont domu podatnik nie dysponuje tytułem własności (współwłasności) do gruntu, to najpóźniej tytuł taki podatnik powinien uzyskać ostatniego dnia okresu o jakim mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych kiedy może wydatkować środki na realizację własnego celu mieszkaniowego.

Ponadto podkreślenia wymaga również, że ustawodawca przewidując zwolnienie zawarte w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy w sposób niebudzący wątpliwości podkreślił, że zwolnieniu podlegają będą tylko takie środki, które wydatkowane zostaną na „własne cele mieszkaniowe” a nie jakiegokolwiek cele mieszkaniowe. Przy czym „własne cele mieszkaniowe” w takim przypadku należy rozumieć jednoznacznie zgodnie z wykładnią literalną. Realizacja własnych celów mieszkaniowych winna polegać na tym, że w przypadku budowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub remontu własnego budynku mieszkalnego to w tym budynku podatnik faktycznie winien takie cele realizować czyli w nim mieszkać.

Z przedstawionego we wniosku stanu faktycznego wynika, że właścicielem budynku mieszkalnego w (...), w którym Zainteresowani realizują własne cele mieszkaniowe, jest Zainteresowana będąca stroną postępowania.

Tym samym, w rozpatrywanej sprawie, wydatkowanie przez Zainteresowaną będącą stroną postępowania części środków uzyskanych ze sprzedaży przedmiotowego lokalu niemieszkalnego (w części przypadającej na Zainteresowaną będącą stroną postępowania) na remont budynku mieszkalnego, w którym realizuje własne cele mieszkaniowe i do którego Zainteresowana będąca stroną postępowania posiada prawo własności – stanowi realizację własnego celu mieszkaniowego w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) oraz ust. 26 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i tym samym, uprawnia Zainteresowaną będącą stroną postępowania do skorzystania ze zwolnienia od podatku dochodu z odpłatnego zbycia na podstawie tego przepisu.

Natomiast, wydatkowanie przez Zainteresowanego niebędącego stroną postępowania części środków uzyskanych ze sprzedaży przedmiotowego lokalu niemieszkalnego (w części przypadającej na Zainteresowanego niebędącą stroną postępowania) na remont budynku mieszkalnego, w którym realizuje własne cele mieszkaniowe i do którego Zainteresowany niebędący stroną postępowania nie posiada prawa własności – nie uprawnia Zainteresowanego niebędącego stroną postępowania do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Odnosząc natomiast do kwestii, które ze wskazanych we wniosku wydatków można zakwalifikować jako remont i w związku z tym, które z nich mogą zostać przez Zainteresowaną będącą stroną postępowania uwzględnione przy obliczaniu dochodu zwolnionego z opodatkowania na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wskazać należy, że przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych nie definiują, jakiego rodzaju wydatki wchodzą w zakres zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy. Przepisy ustawy o podatku dochodowym nie definiują pojęcia „remont”.

Dla wyjaśnienia tego pojęcia, należy odnieść się do jego znaczenia funkcjonującego w języku powszechnym. I tak, „remont” to „doprowadzenie jakiegoś budynku lub urządzenia do stanu używalności; naprawa, odnawianie (czegoś)”. Synonimami tego pojęcia są m.in. „naprawa, przebudowa, odrestaurowanie, modernizacja”.

Pojęcie remontu zostało zdefiniowane w art. 3 pkt 8 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682) jako wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

Niemniej jednak, ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie odwołuje się do tego przepisu. Tym samym, definicja „remontu” funkcjonująca na gruncie Prawa budowlanego nie może być wprost przenoszona na grunt omawianej ustawy podatkowej. Może być natomiast uwzględniona jako jeden z elementów służących ustaleniu znaczenia pojęcia „remontu” dla celów podatku dochodowego od osób fizycznych.

Za „remont” budynku mieszkalnego, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, należy więc uznać prace dotyczące tego budynku jako nieruchomości i jej części składowych (tj. wszystkiego, co nie może być odłączone od budynku bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego), służące utrzymaniu budynku we właściwym stanie, doprowadzeniu go do pożądanej zdolności użytkowej, modernizacji jego elementów składowych. „Remontem” w rozumieniu omawianego przepisu jest również tzw. wykończenie budynku mieszkalnego, a więc prace służące doprowadzeniu do zdolności użytkowej nowo wybudowanego budynku mieszkalnego. W każdym przypadku remont dotyczy „materii” budynku mieszkalnego, a więc jego ścian, podłóg, sufitu, okien, drzwi, wyposażenia technicznego takiego jak instalacje: wodna, kanalizacyjna, elektryczna, grzewcza, gazowa bądź innych elementów trwale połączonych konstrukcyjnie z elementami budowlanymi budynku.

Stąd też, 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.

Natomiast, organ podatkowy weryfikujący możliwość skorzystania ze zwolnienia uprawniony jest żądać od podatników przedłożenia dodatkowych dokumentów, z których będzie wynikało kiedy i przez kogo wydatki zostały poniesione, tj. czy uzyskane środki faktycznie przeznaczone zostały na cele mieszkaniowe, czy też wydatki na cele mieszkaniowe poczynione zostały z innych źródeł. Takimi dokumentami mogą być m.in. rachunki, faktury VAT, umowy przedwstępne, bądź też inne dokumenty, które ten fakt mogą potwierdzić.

Wobec powyższego, należy uznać, że wydatki związane z remontem budynku mieszkalnego, którego Zainteresowana będącą stroną postępowania jest właścicielem, poniesione przez Zainteresowaną będącą stroną postępowania na zakup materiałów i towarów z zakresu malowania, tapetowania i cekolowania ścian w ww. budynku mieszkalnym i garażu – jeżeli garaż według projektu technicznego jest połączony z budynkiem mieszkalnym stanowiąc z nim jedną bryłę – tj., farby, taśmy malarskie zabezpieczające, zakup materiałów na posadzki, tj. klinkier, fugi, klej, drzwi, okna, mieszczą się w kategorii wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wydatków poniesionych na remont własnego budynku mieszkalnego. Tym samym wydatki te uprawniają Zainteresowaną będącą stroną postępowania do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Powyższe zwolnienie obejmować będzie taką część dochodu uzyskanego z tytułu sprzedaży lokalu niemieszkalnego jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi ww. wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie osiągniętym z odpłatnego zbycia.

Natomiast wydatków poniesionych na zakup: materacy do łóżka sypialnianego, rolet naokiennych typu dzień/noc, materiałów na posadzki, tj. wykładzina dywanowa, nie sposób zakwalifikować do wydatków na remont budynku mieszkalnego, są to bowiem wydatki na wyposażenie wnętrza czy też wyposażenie tego budynku. Wobec powyższego wydatki poniesione na te cele nie mieszczą się w katalogu wydatków wymienionych w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a zatem nie uprawniają do zastosowania zwolnienia.

Wobec powyższego wydatki związane z remontem budynku mieszkalnego, którego Zainteresowana będąca stroną postępowania jest właścicielem, poniesione przez Zainteresowaną będącą stroną postępowania na zakup: materacy do łóżka sypialnianego, rolet naokiennych typu dzień/noc, materiałów na posadzki, tj. wykładzina dywanowa, nie mieszczą się w katalogu wydatków wymienionych w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a zatem nie uprawniają Zainteresowanej będącej stroną postępowania do zastosowania zwolnienia z opodatkowania uzyskanego dochodu na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Mając na uwadze powołane przepisy prawa oraz opisany stan faktyczny stwierdzić należy, że odpłatne zbycie przez Zainteresowanych w 2018 r. przedmiotowego lokalu niemieszkalnego (nieruchomości), nabytego w 2013 r., niemającego związku z działalnością gospodarczą, stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, podlegające opodatkowaniu podatkiem dochodowym, ponieważ odpłatne zbycie zostało dokonane przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jego nabycie. Podstawą obliczenia 19% podatku jest dochód, stanowiący różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia lokalu niemieszkalnego określonym zgodnie z art. 19 ww. ustawy (tj. wartością wyrażoną w cenie określonej w umowie sprzedaży, pomniejszoną o koszty odpłatnego zbycia), a kosztami uzyskania przychodu ustalonymi zgodnie z art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Koszty/wydatki uwzględnione do rozliczenia przychodów (dochodów) z najmu związane z: spłatą odsetek od kredytu; wpłatą zaliczki na utrzymanie lokalu rozliczaną przez wspólnotę mieszkaniową, tj. zimna woda i odprowadzanie ścieków, podgrzewanie zimnej wody, centralne ogrzewanie gazowe, wywóz nieczystości, fundusz remontowy, koszty eksploatacji budynku (tj. oświetlenie zewnętrzne, praca windy i konserwacja, brama elektryczna, ubezpieczenie budynku, przegląd kominiarski, przegląd techniczny, przegląd instalacji gazowej, hydrantu i gaśnic, domofon, wymiana serwis, konserwacja oddymiania, serwis kotła gazowego, pielęgnacja trawnika i zieleni, sprzątanie części wspólnej korytarzy); kosztami zużytej energii elektrycznej; podatkiem od nieruchomości do Urzędu Gminy (...); opłatą za wieczyste użytkowanie gruntu do Urzędu Gminy w (...), nie stanowią dla Zainteresowanych kosztów uzyskania przychodów z tytułu sprzedaży przedmiotowego lokalu niemieszkalnego, o których mowa w art. 22 ust. 6c ww. ustawy, jak również nie stanowią kosztów odpłatnego zbycia, o których mowa w art. 19 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Przedmiotowy lokal niemieszkalny nie spełnia warunku skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Tym samym, spłata kredytu oraz odsetek od tego kredytu zaciągniętego przez Zainteresowanych na nabycie ww. lokalu niemieszkalnego z części przychodu uzyskanego ze sprzedaży ww. lokalu niemieszkalnego, nie stanowi wydatku na własne cele mieszkaniowe w świetle wskazanych przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i nie może być uznana za wydatek na cele mieszkaniowe uwzględniany przy obliczeniu dochodu zwolnionego od podatku dochodowego zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Wydatkowanie przez Zainteresowaną będącą stroną postępowania części przychodu uzyskanego ze sprzedaży przedmiotowego lokalu niemieszkalnego, poczynwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, na remont budynku mieszkalnego, w którym realizuje własne cele mieszkaniowe i do którego Zainteresowana będąca stroną postępowania posiada prawo własności – stanowi realizację własnego celu mieszkaniowego w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) oraz ust. 26 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i tym samym uprawnia Zainteresowaną będącą stroną postępowania do skorzystania ze zwolnienia od podatku dochodu z odpłatnego

zbycia na podstawie tego przepisu. Do celów mieszkaniowych korzystających ze zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych Zainteresowana będąca stroną postępowania może zaliczyć wydatki poniesione na zakup materiałów i towarów z zakresu malowania, tapetowania i cekolowania ścian w ww. budynku mieszkalnym i garażu – jeżeli garaż według projektu technicznego jest połączony z budynkiem mieszkalnym stanowiąc z nim jedną bryłę – tj., farby, taśmy malarskie zabezpieczające, zakup materiałów na posadzki, tj. klinkier, fugi, klej, drzwi, okna. Natomiast za cel mieszkaniowy nie może zostać uznany wydatek poniesiony przez Zainteresowaną będącą stroną postępowania na zakup: materacy do łóżka sypialnianego, rolet naokiennych typu dzień/noc, materiałów na posadzki, tj. wykładzina dywanowa.

Natomiast, wydatkowanie przez Zainteresowanego niebędącego stroną postępowania części przychodu uzyskanego ze sprzedaży przedmiotowego lokalu niemieszkalnego, poczynwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, na remont budynku mieszkalnego (obejmującego wydatki poniesione na zakup materiałów i towarów z zakresu malowania, tapetowania i cekolowania ścian w ww. budynku mieszkalnym i garażu, tj., farby, taśmy malarskie zabezpieczające, zakup materiałów na posadzki, tj. wykładzina dywanowa, klinkier, fugi, klej, drzwi, okna; zakup: materacy do łóżka sypialnianego, rolet naokiennych typu dzień/noc), w którym realizuje własne cele mieszkaniowe i do którego Zainteresowany niebędący stroną postępowania nie posiada prawa własności – nie uprawnia Zainteresowanego niebędącego stroną postępowania do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, który Państwo przedstawili i stanu prawnego, który obowiązywał w dacie zaistnienia zdarzenia.

Organ w interpretacji indywidualnej prawa podatkowego zajmuje stanowisko tylko w kwestii, która była przedmiotem zapytania i własnego stanowiska w sprawie. Kwestia uwzględnienia kosztów/wydatków do rozliczenia przychodów (dochodów) z najmu nie podlegała ocenie.

Końcowo należy wskazać, że procedura wydawania indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego nie podlega regułom przewidzianym dla postępowania podatkowego, czy kontrolnego. Organ wydający interpretacje opiera się wyłącznie na opisie stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego przedstawionego we wniosku – nie prowadzi postępowania dowodowego. Postępowanie w sprawie wydania interpretacji indywidualnej ma na celu wyjaśnienie wątpliwości co do sposobu zastosowania przepisów prawa podatkowego materialnego do określonego stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego. Przedmiotem interpretacji wydanej na podstawie art. 14b ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2651 ze zm.) jest sam przepis prawa. Rolą postępowania w sprawie wydania indywidualnej interpretacji przepisów podatkowych nie jest ustalanie stanu faktycznego (zdarzenia przyszłego), stanowi to bowiem domenę ewentualnego postępowania podatkowego. To na podatniku ciąży obowiązek udowodnienia w toku tego postępowania okoliczności faktycznych, z których wywodzi on dla siebie korzystne skutki prawne. Organ nie prowadzi postępowania dowodowego, ograniczając się do analizy okoliczności podanych we wniosku. W stosunku do tych okoliczności wyraża swoje stanowisko, które zawsze musi być jednak ustosunkowaniem się do poglądu (stanowiska) prezentowanego w danej sprawie przez

wnioskodawcę. Jeżeli zatem, przedstawione we wniosku zdarzenie przyszłe będzie różniło się od występującego w rzeczywistości, wówczas wydana interpretacja nie będzie Państwa chroniła w zakresie rzeczywiście zaistniałego stanu faktycznego.

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

- Funkcję ochronną interpretacji indywidualnych określają przepisy art. 14k-14n ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2651, ze zm.). Interpretacja będzie mogła pełnić funkcję ochronną, jeśli Państwa sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego. Z funkcji ochronnej będą mogli skorzystać Ci z Państwa, którzy zastosują się 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 przez Zainteresowanego, który jest stroną postępowania

Pani W.K (Zainteresowana będąca stroną postępowania – art. 14r § 2 Ordynacji podatkowej) ma prawo wnieść skargę na tę interpretację indywidualną do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Zasady zaskarżania interpretacji indywidualnych reguluje ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 259; 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 i art. 14r ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2651 ze zm.).

