

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 543338

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2023-05-16T08:54:31.926

Tytuł (teza):

Przekazanie córce w drodze darowizny domu wraz z działką a prawo do skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Autor informacji:

- Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2023-05-09T13:49:54.600

Sygnatura: 0115-KDIT3.4011.253.2023.2.AD

Słowa kluczowe:

- darowizna
- nieruchomości-nabycie nieruchomości
- nieruchomości-zbycie nieruchomości
- ulga-ulga mieszkaniowa

Przepis:

- [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. a

Zagadnienie:

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

Załączniki: brak

Stan prawny: 2023-05-09T08:52:04.263

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko nieprawidłowe

Szanowny Panie,

stwierdzam, że Pana stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanego zdarzenia przyszłego w podatku dochodowym od osób fizycznych jest nieprawidłowe.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

29 marca 2023 r. wpłynął Pana wniosek z 27 marca 2023 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych w zakresie 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 wezwania – pismem z 14 kwietnia 2023 r. oraz z 4 maja 2023 r. Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzenia przyszłego

12 marca 2021 r. wraz z małżonką A.A. nabył Pan nieruchomość gruntową o powierzchni 0,0737 ha za kwotę 165 000 zł.

16 marca 2022 r. wraz z małżonką nabytą nieruchomość sprzedał Pan za kwotę 255 000 zł.

27 kwietnia 2022 r. nabył Pan wraz z małżonką nieruchomość gruntową wraz z budynkiem mieszkalnym za kwotę 625 000 zł na własne cele mieszkaniowe.

Składając w 2023 r. PIT-39 wykazał Pan kwoty przychodu i kosztu rozliczając w ten sposób dochód z zbycia działki.

Ze względu na zmianę sytuacji rodzinnej planuje Pan zakupiony dom wraz z działką przekazać córce w formie darowizny.

Uzupełnienie wniosku

W uzupełnieniach wniosku wskazał Pan, że:

- zakupiona działka i dom 27 kwietnia 2022 r. była przeznaczona na cele mieszkaniowe. Dom wymaga remontu i jeszcze nie przeprowadził się Pan z rodziną. Remont wymaga dużo nakładu, który zgodziła się ponieść córka, dlatego zaproponował Pan przepisanie w formie darowizny.
- dom z działką w formie darowizny zamierza Pan przekazać córce po dopełnieniu formalności prawnych, tj. uzyskaniu informacji o braku zobowiązania podatkowego lub obowiązku podatkowym, uzyskaniu dokumentacji niezbędnej do przeprowadzenia darowizny. Przewidywany termin około 1 września 2023 r.
- działka sprzedana 16 marca 2022 r. nie była jedyną własnością Pana i małżonki. Obecnie mieszkają Państwo w innej nieruchomości, w której realizują własne cele mieszkaniowe.
- córka wraz z mężem mieszka obecnie u rodziców męża i chcieli Państwo nieruchomość, w której obecnie mieszkają przekazać im w darowiźnie, a sami wyremontować i wprowadzić się do nowo zakupionego domu. Po zweryfikowaniu kosztów, okazało się, że nie dadzą Państwo rady, natomiast córka z mężem zaoferowali, że są w stanie wyremontować dom i pokryć wszystkie koszty z tym związane. Dlatego wspólnie podjęliście Państwo decyzję, że zakupiony dom otrzymają w darowiźnie, sami go wyremontują i zamieszkają w nim, a Pan z żoną pozostaną w domu, w którym obecnie mieszkają. Pojęcie zmiany sytuacji rodzinnej jak i okoliczności zmiany decyzji dotyczy powyższych ustaleń.
- zakupioną nieruchomość nabył Pan w celu realizacji własnych celów mieszkaniowych, jednak cele te nie będą zrealizowane ze względu na powyższe. Córka wraz z mężem wyremontuje dom i w nim zamieszka. Mimo nabycia nieruchomości z przeznaczeniem na zamieszkanie, dom zostanie darowany córce i nie będzie Pan w nim mieszkał.

Pytanie

W uzupełnieniu wniosku sformułował Pan następujące pytanie.

Czy w sytuacji opisanej we wniosku - przekazanie córce w drodze darowizny domu wraz z działką - spowoduje utratę prawa do skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt. 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

Pana stanowisko w sprawie

Przedstawiając własne stanowisko w uzupełnieniu wniosku z 4 maja 2023 r. podaje Pan, że Pana zdaniem przekazanie córce w drodze darowizny domu wraz z działką - nie spowoduje utraty prawa do skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt. 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ponieważ podczas zakupu planował Pan zamieszkać w nowo zakupionym domu. Jeżeli zmiana przeznaczenia po roku spowoduje utratę uprawnień, jest Pan gotów zapłacić podatek od uzyskanego dochodu.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest nieprawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z przepisem art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2647 ze zm.):

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

Natomiast w myśl art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy:

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

Na podstawie art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a cytowanej ustawy:

Za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki poniesione na nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność lub udziału w takim lokalu, a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem

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

Stosownie do art. 21 ust. 25a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Wydatki, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. a-c, uznaje się za wydatki poniesione na cele mieszkaniowe, jeżeli przez 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 poniósł wydatki na nabycie.

Jak stanowi art. 21 ust. 28 powołanej 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.

Odnosząc zatem przedstawione powyżej uregulowania prawne na grunt rozpatrywanej sprawy stwierdzić należy, że powołany powyżej przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym wiąże skutki prawne w postaci zwolnienia od opodatkowania z faktem wydatkowania - w warunkach określonych w ustawie – uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych dochodu wyłącznie na cele wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 ww. ustawy.

Zatem podstawową okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy - jest fakt wydatkowania (nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie) dochodu ze sprzedaży nieruchomości i praw - w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych - na wskazane w art. 21 ust. 25 ustawy cele mieszkaniowe.

Z opisu sprawy wynika m.in., że 16 marca 2022 r. dokonał Pan zbycia wraz z żoną nieruchomości gruntowej, która nabył 12 marca 2021 r. Środki finansowe z jej sprzedaży przeznaczył Pan na zakup gruntu i domu mieszkalnego, które ze względu na zmianę sytuacji rodzinnej zamierza przekazać córce w darowiźnie.

Wątpliwości Pana budzi kwestia, czy przekazanie córce w drodze darowizny domu wraz z działką spowoduje utratę prawa do skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt. 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Jak wskazano powyżej przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym uzależnia skorzystanie z przedmiotowego zwolnienia od wydatkowania przez podatnika w ściśle określonym czasie środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c na realizację własnego celu mieszkaniowego. Do wydatków tych zalicza się m. in. określone w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ww. ustawy, wydatki poniesione na nabycie gruntu i budynku mieszkalnego.

Odnosząc tym samym przedstawione zdarzenie przyszłe i obowiązujące w jego zakresie przepisy prawa stwierdzić należy, że w sytuacji opisanej we wniosku brak jest podstaw prawnych do skorzystania przez Pana ze zwolnienia przedmiotowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Samo bowiem poniesienie przez podatnika wydatku nie świadczy jeszcze o tym, że została spełniona przesłanka skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania. Warunkiem zwolnienia podatkowego jest wykazanie przez podatnika, że wydatek poniesiony został na zrealizowanie jego własnych celów mieszkaniowych.

Wydatkowanie przychodu (dochodu) na własne cele mieszkaniowe oznacza, według stanowiska prezentowanego w orzecznictwie i doktrynie, że celem podatnika jest realizacja potrzeby zapewnienia sobie tzw. „dachu nad głową”.

Poprzedzenie bowiem wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 i dopisując ten przymiotnik, przesądził, że celem nadrzędnym jest możliwość uwzględnienia przy obliczaniu dochodu zwolnionego z opodatkowania tylko takich wydatków, które poniesione zostały na zaspokojenie „własnych” potrzeb mieszkaniowych podatnika (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z 24 lutego 2012 r., sygn. akt I SA/Łd 1639/11)

Wprawdzie prawa do zwolnienia nie traci również podatnik, który nabył nieruchomość na cele mieszkaniowe, mieszkał w niej (np. przez kilka miesięcy), a następnie przedmiotową

nieruchomość zbył w drodze darowizny albo sprzedaży, jednakże przypadek opisany w przedmiotowej sprawie dotyczy innej sytuacji faktycznej.

Oświadczył Pan bowiem, że dom wymaga remontu i jeszcze nie przeprowadził się do niego z rodziną. Remont wymaga dużo nakładów, które zgodziła się ponieść córka i dlatego zaproponował Pan przepisanie jej nieruchomości w formie darowizny.

Co prawda wskazał Pan, że zakupiona działka i dom była przeznaczona na cele mieszkaniowe Pana, lecz na potrzeby skorzystania ze zwolnienia nie wystarczy sam zamiar podatnika. Musi zostać bowiem spełniona podstawowa przesłanka, tj. podatnik winien w danej nieruchomości realizować własne cele mieszkaniowe rozumiane jako faktyczne zamieszkanie.

W Pana przypadku nie można natomiast uznać, że warunek ten zostanie przez Pana spełniony.

Od momentu bowiem nabycia nieruchomości nie mieszka Pan w niej, a po przeprowadzeniu remontu nieruchomości przez córkę, dokona Pan darowizny wyremontowanej przez nią nieruchomości na jej rzecz.

Zatem okoliczności te świadczą, że w danej sytuacji nie nastąpi realizacja Pana osobistych celów mieszkaniowych lecz córki.

W konsekwencji, Pana stanowisko należało więc uznać za nieprawidłowe.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy zdarzenia przyszłego, które Pan przedstawił i stanu prawnego, który obowiązuje w dniu wydania interpretacji.

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

- Funkcję ochronną interpretacji indywidualnych określają przepisy art. 14k-14nb ustawy z 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2651 ze zm.). Interpretacja będzie mogła pełnić funkcję ochronną, jeśli: Pana sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego i zastosuje się Pan do interpretacji.
- Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej:

Przepisów art. 14k-14n Ordynacji podatkowej nie stosuje się, jeśli stan faktyczny lub zdarzenie przyszłe będące przedmiotem interpretacji indywidualnej jest elementem czynności, które są przedmiotem decyzji wydanej:

 - 1) z zastosowaniem art. 119a;
 - 2) w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;
 - 3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.
- Zgodnie z art. 14na § 2 Ordynacji podatkowej:

Przepisów art. 14k-14n nie stosuje się, jeżeli korzyść podatkowa, stwierdzona w decyzjach wymienionych w § 1, jest skutkiem zastosowania się do utrwalonej praktyki interpretacyjnej, interpretacji ogólnej lub objaśnień podatkowych.

Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację

Ma Pan prawo do zaskarżenia tej interpretacji indywidualnej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Zasady zaskarzania interpretacji indywidualnych reguluje ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – 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 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2651 ze zm.).