

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 543475

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2023-05-17T14:54:58.990

Tytuł (teza): Sprzedaż części nieruchomości i przeznaczenia środków na cele mieszkaniowe - spłata kredytu.

Autor informacji:

- Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2023-05-10T13:37:15.439

Sygnatura: 0115-KDIT1.4011.215.2023.1.PSZ

Słowa kluczowe:

- kredyt-kredyt hipoteczny
- nieruchomości-sprzedaż nieruchomości
- ulga-ulga mieszkaniowa

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 3-art. 21-ust. 1-pkt 131
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 2
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 30a

Zagadnienie:

- 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.-Przychód z odpłatnego zbycia rzeczy lub praw.

Załączniki: brak

Stan prawny: 2023-05-10T14:51:35.981

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko w części prawidłowe i w części nieprawidłowe

Szanowna Pani,

stwierdzam, że Pani stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanego zdarzenia przyszłego jest:

- nieprawidłowe w części dotyczącej obowiązku złożenia zeznania podatkowego PIT-39;
- prawidłowe w pozostałej części.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

12 marca 2023 r. wpłynął Pani wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej dotyczącej podatku dochodowego od osób fizycznych. Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzenia przyszłego

Jest Pani jedynym właścicielem domu jednorodzinnego położonego w A przy ul. B. 1. Dom ten zakupiła Pani 6 września 2021 r. za 700.000 złotych (Akt notarialny Rep. A 1/2021 - notariusz M. N.). 270.000 złotych pochodziło z Pani własnych oszczędności, w tym ze sprzedanego wcześniej mieszkania, pozostałe 430.000 złotych pochodziło z kredytu hipotecznego udzielonego 31 sierpnia 2021 r. przez X. Aktualnie wysokość zadłużenia w X wynosi 396.634,15 złotych.

W najbliższym czasie planuje Pani nadpłacić kredyt do kwoty 350.000 złotych. Planuje Pani także sprzedaż połowy domu swojemu partnerowi za kwotę 350.000 złotych. Całość tej kwoty ma Pani zamiar przeznaczyć na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego w X z siedzibą w (...). Kwestią wymagającą interpretacji jest konieczność ustalenia, czy w opisaney sytuacji jest Pani zobowiązana do zapłaty podatku od sprzedaży nieruchomości na podstawie art. 30e ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, czy też nie, a także czy jest Pani zobowiązana do wypełnienia deklaracji PIT-39 przy rozliczaniu podatku za rok 2023.

Zgodnie z interpretacją ogólną Ministra Finansów nr DD2.8202.5.2020 z 8 kwietnia 2022 r., wydatki na cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy PIT 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 nieruchomości, które finansowane zostały tym kredytem, pożyczką. Tak więc spłata kredytu zaciągniętego na zbywaną nieruchomość kredytu stanowi wydatek na własne cele mieszkaniowe, niegenerująca konieczności zapłaty podatku.

Dodatkowo, w związku z tym, że kwota za którą planuje Pani sprzedaż połowy domu, tj. 350.000 złotych, stanowi połowę kwoty za jaką sama wcześniej zakupiła Pani tę nieruchomość, faktycznie nie uzyska Pani żadnego zysku (dochodu). Powyższe skutkuje więc także brakiem konieczności złożenia deklaracji PIT-39. Jednocześnie oświadcza Pani, że problem wskazany we wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej nie jest objęty postępowaniem podatkowym, kontrolą podatkową lub celno-skarbową oraz że w tym zakresie sprawa nie została rozstrzygnięta co do jej istoty w decyzji lub postanowieniu organu podatkowego.

Pytanie

Czy w opisaney sytuacji jest Pani zobowiązana do zapłaty podatku od sprzedaży nieruchomości na podstawie art. 30e ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, czy też nie, a także czy jest Pani zobowiązana do wypełnienia deklaracji PIT-39 przy rozliczaniu podatku za rok 2023?

Pani stanowisko w sprawie

Zgodnie z interpretacją ogólną Ministra Finansów nr DD2.8202.5.2020 z 8 kwietnia 2022 r., wydatki na cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy PIT 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 nieruchomości, które finansowane zostały tym kredytem, pożyczką.

Tak więc spłata kredytu zaciągniętego na zbywaną nieruchomość kredytu stanowi wydatek na własne cele mieszkaniowe, niegenerująca konieczności zapłaty podatku. Dodatkowo, w związku z tym, że kwota za którą planuje Pani sprzedaż połowy domu, tj. 350.000 złotych, stanowi połowę kwoty za jaką sama wcześniej zakupiła tę nieruchomość, faktycznie nie uzyska Pani żadnego zysku (dochodu). Powyższe skutkuje więc także brakiem konieczności złożenia deklaracji PIT-39.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawiła Pani 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 2022 r. poz. 2647 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.

Na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Jednym ze źródeł przychodów jest odpłatne zbycie, z zastrzeżeniem ust. 2:

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

– jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w lit. a-c - przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, a innych rzeczy - przed upływem pół roku, licząc od końca miesiąca, w którym nastąpiło nabycie; w przypadku zamiany okresy te odnoszą się do każdej z osób dokonującej zamiany.

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

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

Art. 30e ust. 2 przytoczonej 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.

W myśl art. 30e ust. 4 wskazanej 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.

Z art. 45 ust. 1a pkt 3 przywołanej ustawy wynika, że:

W terminie określonym w ust. 1 podatnicy są obowiązani składać urzędом skarbowym odrębne zeznania, według ustalonych wzorów, o wysokości osiągniętego w roku podatkowym dochodu (poniesionej straty) z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych opodatkowanych na zasadach określonych w art. 30e.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

Cele mieszkaniowe, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uprawnia do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, wymienione zostały m.in. w art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Stosownie do art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się 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.

Ponadto art. 21 ust. 29 powyższej ustawy stanowi, że:

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.

Na podstawie art. 21 ust. 30a ustawy:

Wydatki, o których mowa w ust. 25 pkt 2, obejmują także wydatki na spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki), zaciągniętego w związku ze zbywaną nieruchomością lub prawem majątkowym na cele określone w ust. 25 pkt 1, w tym także gdy wydatki te odpowiadają równowartości wydatków uwzględnionych w kosztach uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, które sfinansowane zostały tym kredytem (pożyczką).

Z treści wniosku wynika, że planuje Pani sprzedaż połowy domu swojemu partnerowi. Całość tej kwoty zamierza Pani przeznaczyć na spłatę kredytu hipotecznego, który zaciągnięty został za zakup tego domu.

W świetle powyższych przepisów prawa oraz przedstawionego zdarzenia przyszłego, planowane przez Panią odpłatne zbycie połowy domu będzie stanowić 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 zostanie dokonane przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jego nabycie. Uzyskany dochód będzie podlegał opodatkowaniu 19% podatkiem dochodowym na zasadach określonych w art. 30e ww. ustawy. Jednakże wydatkowanie przychodu uzyskanego ze sprzedaży domu w okresie trzech lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpi odpłatne zbycie, na spłatę kredytu mieszkaniowego zaciągniętego na zakup domu, w którym realizuje Pani swoje cele mieszkaniowe, uprawniać będzie do zastosowania zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Spłata takiego kredytu spełnia bowiem warunki do uznania jej za wydatek na cele mieszkaniowe określone w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Jeśli w wyniku sprzedaży nie osiągnie Pani dochodu do opodatkowania kwestia wydatkowania przychodu na własne cele mieszkaniowe i zastosowania zwolnienia podatkowego nie będzie miała znaczenia. Nie zwalnia to jednak Pani z obowiązku złożenia zeznania podatkowego PIT-39. Zeznanie składa się niezależnie od tego czy z tytułu odpłatnego zbycia osiągnęła Pani dochód bądź poniosła stratę. W zeznaniu tym, złożonym po zakończeniu roku podatkowego, w którym sprzeda Pani połowę domu, wykaże Pani przychód, koszty jego uzyskania oraz wynik transakcji (dochód bądź strata).

W związku z powyższym stanowisko Pani w zakresie obowiązku złożenia deklaracji PIT-39 jest nieprawidłowe.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy zdarzenia przyszłego, które Pani przedstawiła i stanu prawnego obowiązującego w dniu wydania interpretacji.

Powołana przez Panią interpretacja ogólna Ministra Finansów z 1 kwietnia 2022 r. nr DD2.8202.5.2020 dotyczy stanu prawnego obowiązującego do 31 grudnia 2021 r. Nie ma więc zastosowania w Pani sprawie.

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

- Funkcję ochronną interpretacji indywidualnych określają przepisy art. 14k-14nb ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2651 ze zm.). Aby interpretacja mogła pełnić funkcję ochronną Pani sytuacja musi być zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego i musi się Pani zastosować do interpretacji.

- Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej:

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

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

Zgodnie z art. 14na § 2 Ordynacji podatkowej:

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

Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację

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