

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 548376

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2023-06-19T13:46:14.206

Tytuł (teza): Zastosowanie ulgi mieszkaniowej-wydatkowanie przychodu na zakup gruntu, budowę domu, instalację fotowoltaiczną.

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2023-06-07T08:36:03.121

Sygnatura: 0115-KDIT1.4011.218.2023.3.MN

Słowa kluczowe:

- budowa-działka pod budowę
- budynek
- cel-cele mieszkaniowe
- grunty-zakup gruntu
- instalacja
- wybudowanie
- wydatek-wydatki mieszkaniowe

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

Zagadnienie:

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

Załączniki: brak

Stan prawny: 2023-06-07T08:41:17.070

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko w części prawidłowe i w części nieprawidłowe

Szanowny Panie,

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

- nieprawidłowe w zakresie pytania nr 1 i 2,
- prawidłowe w zakresie pytania nr 3.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

8 marca 2023 r. wpłynął Pana wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy możliwości zastosowania zwolnienia przedmiotowego. Uzupełnił go Pan – w odpowiedzi na wezwania – pismami z 8 i 18 maja 2023 r. Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

W 2021 r. Wnioskodawca wspólnie z żoną sprzedali (posiadają wspólność ustawową majątkową) przed upływem 5 lat od daty nabycia:

- a) 18 czerwca 2021 r. – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego znajdującego się pod adresem: M., ul. A .1 (nabyli to prawo w drodze licytacji komorniczej z (...) 2020 r. – wyrok uprawomocnił się (...) 2020 r.)
- b) 13 lipca 2021 r. – lokal mieszkalny znajdujący się pod adresem: N., ul. B. 1 (nabyli lokal umową sprzedaży 26 marca 2019 r. finansując ten zakup częściowo ze środków własnych, a częściowo kredytem hipotecznym zawartym w (...) 21 marca 2019 r. zaciągniętym przez obojga małżonków).

Część środków uzyskana ze sprzedaży nieruchomości opisanej w pkt b) została przeznaczona na spłatę kredytu hipotecznego jaki został zaciągnięty na zakup tejże nieruchomości (jest to zawarte w akcie notarialnym umowy kupna-sprzedaży mieszkania).

Obecnym miejscem zamieszkania obojga, tj. Wnioskodawcy i jego małżonki jest nieruchomość znajdująca się pod adres O. 1, której jedynym właścicielem jest Wnioskodawca. Część dochodu jaki Wnioskodawca z żoną uzyskali ze sprzedaży ww. nieruchomości przeznaczyli na zakup i montaż instalacji fotowoltaicznej w obecnym miejscu zamieszkania, na co posiadają odpowiedni dowód zakupu.

Ponadto w lutym 2021 r. rozpoczęli budowę nowego domu, który systematycznie wykańczają z uzyskanych pieniędzy i po zakończeniu prac będzie to ich miejsce zamieszkania. Na wszystkie poniesione tam wydatki będą posiadać stosowne dokumenty. Ponadto po sprzedaży ww. nieruchomości wnioskodawca wspólnie z żoną zakupił działkę budowlaną, która ma im posłużyć w celu budowy na niej nieruchomości na własne cele mieszkaniowe w momencie kiedy Wnioskodawca z żoną będą mieszkać sami bez dzieci. W żadnej ze zbywanych nieruchomości nie mieszkali.

Nieruchomość w N. była wynajmowana. Nieruchomość w M. była niezamieszкана przez cały okres jej posiadania. Wszystkie opisane czynności nastąpiły lub nastąpią przed upływem 3 lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie nieruchomości. Przedmiotem wniosku jest rozwianie wątpliwości Wnioskodawcy jakie wydatki może zaliczyć do kategorii wydatków na cele mieszkaniowe.

Uzupełnienie wniosku

Wnioskodawca prowadzi zarejestrowaną działalność gospodarczą od kilkunastu lat. Obecnie prowadzona działalność gospodarcza została rozpoczęta 6 maja 2014 r. i trwa nieprzerwanie do dnia dzisiejszego. Zakres działalności Wnioskodawcy to głównie prace ogólnobudowlane oraz remontowe.

Wnioskodawca posiada we wspólności majątkowej jeszcze jedno spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, które nabył wraz z żoną drogą kupna 16 maja 2019 r. Mieszkanie zostało nabyte w celu inwestycyjnym ponieważ oferta zakupu była na tamten czas bardzo korzystna. Obecnie mieszkanie jest wynajmowane do celów mieszkaniowych i nie planuje jego sprzedaży.

Wnioskodawca posiadał we wspólności majątkowej jeszcze jeden lokal mieszkalny. Został nabyty drogą kupna z dofinansowaniem kredytowym w czerwcu 2011. Został on nabyty w celu lokaty oszczędności otrzymanych od rodziców zaraz po ślubie i wykorzystania korzystnego kredytu mieszkaniowego jaki w obecnym czasie był proponowany dla młodych małżeństw. Mieszkanie było wynajmowane w czasie jego posiadania i zostało sprzedane 12 czerwca 2019 r. w celu spłaty ciężącego na nim kredytu oraz sfinansowania zobowiązań zaciągniętych na zakup nieruchomości opisanej w pkt 2 oraz jej remontu.

Na chwilę obecną Wnioskodawca nie jest w stanie określić planów zakupowych na przyszłość. Wszystkie jego plany w tym momencie są skierowane na dom, który jest na etapie wykańczania.

Lokale zostały nabyte w celach lokaty środków finansowych jakie Wnioskodawca zgromadził wraz z żoną, aby nie straciły na wartości do momentu podjęcia decyzji w jakiej lokalizacji chcą budować ich dom i jak ma on wyglądać.

Lokale zostały sprzedane ponieważ sytuacja spowodowana nieoczekiwaną pandemią bardzo zachwiała zarówno rynkiem nieruchomości, jak i rynkiem materiałów budowlanych, a był to czas kiedy Wnioskodawca z żoną rozpoczęli budowę domu i koszty jakie szacowali na budowę znacznie wzrosły, więc sprzedaż obydwu nieruchomości okazała się konieczna znacznie szybciej niż planowali.

W aktualnym miejscu zamieszkania Wnioskodawca mieszka od urodzenia. Planuje mieszkać w niej do momentu zakończenia prac w nowym domu. Poza tym w nieruchomości mieszkają wraz z Wnioskodawcą rodzice, którzy mają tutaj dożywotnie miejsce zamieszkania i dopóki zdrowie im na to pozwoli będą mieszkać w tej nieruchomości. Wnioskodawca nie ma innych planów dla tej nieruchomości dopóki żyją jego rodzice.

Wnioskodawca planuje zamieszkać w nowym domu pod koniec bieżącego roku, kiedy prace wykończeniowe dobiegną końca. Nie jest w stanie określić terminu budowy domu. Zakupiona działka jest zabezpieczeniem na czas kiedy dzieci staną się samodzielne i Wnioskodawca nie będzie miał potrzeby mieszkać w tak dużym domu jaki obecnie jest w budowie.

Zakres świadczonych usług: 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych; 33.14.Z Naprawa i konserwacja urządzeń elektrycznych; 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków; 42.21.Z Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych; 43.11.Z Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych; 43.12.Z Przygotowanie terenu pod budowę; 43.21.Z Wykonywanie instalacji elektrycznych; 43.22.Z Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych; 43.29.Z Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych; 43.31.Z Tynkowanie; 43.32.Z Zakładanie stolarki budowlanej; 43.33.Z Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian; 43.34.Z Malowanie i szklenie; 43.39.Z Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych; 43.91.Z Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych; 43.99.Z Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane; 45.20.Z Konserwacja i naprawa pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli; 45.32.Z Sprzedaż detaliczna części i akcesoriów do pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli; 47.82.Z Sprzedaż detaliczna wyrobów tekstylnych, odzieży i obuwia prowadzona na straganach i targowiskach; 49.41.Z Transport drogowy towarów; 49.42.Z Działalność usługowa związana z przeprowadzkami; 55.90.Z Pozostałe zakwaterowanie; 62.01.Z Działalność związana z oprogramowaniem; 62.02.Z Działalność związana z doradztwem w zakresie informatyki; 62.03.Z Działalność związana z zarządzaniem urządzeniami informatycznymi; 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi; 71.12.Z Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne; 77.11.Z Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek; 77.32.Z Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych; 81.10.Z Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach; 81.21.Z

Niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych; 81.22.Z
Specjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych; 81.29.Z Pozostałe
sprzątanie; 81.30.Z Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni;
95.11.Z Naprawa i konserwacja komputerów i urządzeń peryferyjnych.

Prace remontowe wykonywane w działalności gospodarczej Wnioskodawcy są to wykonywane na zlecenie dla innych podmiotów (głównie innych firm) remonty oraz prace konserwacyjne istniejących pomieszczeń, hal magazynowych, produkcyjnych itp. Sporadycznie wykonywane są remonty lokali mieszkalnych dla prywatnych klientów. Wnioskodawca nie nabywa lokali mieszkalnych w ramach swojej działalności gospodarczej, a co za tym idzie nie remontuje ich.

Prace ogólnobudowlane jakie wykonuje Wnioskodawca są powiązane z pracami remontowymi jakie są im zlecane przez inne firmy, np. w trakcie remontu hali produkcyjnej jest konieczność wymurowania dodatkowej ściany – a to już jest praca budowlana. Wnioskodawca nie zakupuje nieruchomości w ramach prowadzonej działalności gospodarczej oraz nie buduje budynków w celu ich późniejszej sprzedaży. Wszystkie wybudowane przez Wnioskodawcę budynki powstają na zlecenie innego podmiotu na jego nieruchomościach.

Żaden nabyty przez Wnioskodawcę lokal nie został nabyty w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. W dwóch zakupionych lokalach nie były prowadzone żadne prace remontowe (w mieszkaniu nabytym w 2011 r. oraz w mieszkaniu w M. nabytym w 2020 r.), natomiast dwa (nabyte w 2019 r.) zostały nabyte w stanie nadającym się do remontu, zamieszkałe wcześniej przez starsze osoby, wymagały dostosowania do zamieszkania w obecnych standardach – brak płytek w łazienkach, stara instalacja elektryczna, konieczność wykonania ścian KG w celu poprawy funkcjonalności mieszkania itp. Wszystkie wykonywane prace remontowe w obydwu mieszkaniach zostały wykonywane przez inne firmy remontowe i żadne koszty materiałowe nie zostały rozliczone przez działalność gospodarczą Wnioskodawcy. Na wykonane prace remontowe i zakupione materiały Wnioskodawca posiada FV na osobę prywatną. Tak wykonane remonty podniosły wartość tych mieszkań. Kredyty zostały zaciągnięte na Wnioskodawcę i jego żonę jako osoby prywatne, nie miały związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.

Na lokal zakupiony 16 maja 2019 r. nie został zaciągnięty kredyt tylko pożyczka od szwagra (brata żony), która została spłacona po sprzedaży mieszkania nabytego w 2011 r. (wcześniejsza sprzedaż tego mieszkania nie była możliwa ponieważ obowiązywała ich umowa najmu z najemcą). Lokal ten nie został sprzedany, nadal Wnioskodawca posiada go wspólnie z żoną w swoim majątku i nie planuje jego sprzedaży. Środki przeznaczone na zakup mieszkań, które zostały sprzedane przed upływem 5 lat od ich zakupu to zyski wypracowane z działalności gospodarczej Wnioskodawcy.

Pytania

1. Czy spłata kredytu zaciągniętego na zakup nieruchomości w N. podlega wydatkom uprawniającym do skorzystania z ulgi mieszkaniowej?
2. Czy zakup działki budowlanej jest wydatkiem uprawniającym do skorzystania z ulgi mieszkaniowej?
3. Czy opisany montaż instalacji fotowoltaicznej w obecnym miejscu zamieszkania można uznać jako wydatek na prace remontowe w obecnym miejscu zamieszkania?

Pana stanowisko w sprawie

Ustawa o podatku dochodowym mówi, że dochód uzyskany ze sprzedaży ww. nieruchomości podlega zwolnieniu z podatku dochodowego jeżeli uzyskane środki przeznaczą na własne cele mieszkaniowe wyszczególnione w ustawie. Wszystkie przedstawione wydatki w opinii Wnioskodawcy podlegają poszczególnym punktom ustawy – z wydatkowanych środków nie uzyskujemy żadnych dochodów i są one

wydawane tylko na rzeczy, które pomagają Wnioskodawcy w ulepszaniu własnej sytuacji mieszkaniowej obecnie i w przyszłości.

Ocena stanowiska

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

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1128 ze zm.):

Wolne od podatku dochodowego są dochody 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 1 i 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

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

Według pkt 2 do omawianego zwolnienia uprawniają 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.

Wskazać należy, że zawarte w przepisie art. 21 ust. 25 tejże ustawy wyliczenie wydatków mieszkaniowych ma charakter wyczerpujący, w związku z czym tylko realizacja w wymaganym terminie celów w nim wymienionych pozwala na zwolnienie z opodatkowania dochodu uzyskanego z odpłatnego zbycia nieruchomości.

Zaznaczyć również należy, że 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, jest fakt wydatkowania środków z ich odpłatnego zbycia, poczynwszy od dnia sprzedaży i nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż, wyłącznie na enumeratywnie (wyczerpująco) wskazane w ustawie cele mieszkaniowe.

Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy 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.

Intencją ustawodawcy tworzącego to zwolnienie było zachęcenie podatników do nabywania w miejsce zbywanych nieruchomości czy praw majątkowych, innych nieruchomości lub praw majątkowych przeznaczonych do zaspokajania ich indywidualnych potrzeb mieszkaniowych. Zwolnieniem tym nie są zatem objęte przychody ze sprzedaży nieruchomości i praw przeznaczone na zakup innych nieruchomości lub praw w sytuacji, gdy czynności te wskazują np. na działanie o charakterze zarobkowym, spekulacyjnym, inwestycyjnym lub innym nie wskazującym na działanie ukierunkowane na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych.

Spłata kredytu jako wydatek na własny cel mieszkaniowy

Do celów mieszkaniowych wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia

nieruchomości uprawnia do skorzystania z ww. zwolnienia, ustawodawca zakwalifikował wydatki poniesione na spłatę kredytu (pożyczki) wraz z odsetkami (w tym także tzw. kredytu refinansowego i konsolidacyjnego), zaciągniętego:

- przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości,
- na sfinansowanie własnych potrzeb mieszkaniowych (nabycie nieruchomości, ich budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remont oraz na spłatę kredytu (pożyczki),
- 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.

Istotne jest również to, żeby z umowy kredytu bankowego wynikało, iż kredyt został udzielony na cel mieszkaniowy wymieniony w ustawie. Spłata kredytu stanowi bowiem etap realizacji tego celu. Zatem spłacony kredyt (pożyczka) – aby mógł uprawniać do omawianego zwolnienia – nie ma być jakimkolwiek kredytem (pożyczką), lecz musi spełniać ściśle określone ustawą wymagania.

Z opisu okoliczności sprawy wynika, że:

- lokal mieszkalny w N. nabył Pan częściowo z własnych środków, a częściowo kredytem hipotecznym,
- lokal ten został nabyty w celach lokaty środków finansowych jakie zgromadził Pan wraz z żoną,
- nieruchomość ta była wynajmowana,
- w obecnym domu mieszka Pan od urodzenia.

Wobec powyższego wydatkowanie przychodu ze sprzedaży nieruchomości na spłatę kredytu zaciągniętego na nabycie lokalu mieszkalnego w celu lokaty kapitału, który był wynajmowany, w sytuacji gdy Pan realizował swoje cele mieszkaniowe w domu, w którym mieszka od urodzenia nie uprawnia do zastosowania omawianego zwolnienia. Tym samym dochód w tej części będzie podlegał opodatkowaniu na podstawie art. 30e ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Nabycie działki budowlanej jako wydatek na własne cele mieszkaniowe

W świetle powołanych przepisów ustawy własnym celem mieszkaniowym jest również nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego. Przy czym wyrażenie „własne cele mieszkaniowe” należy odnosić do zamiaru zamieszkiwania związanego z wydatkowaniem przychodu, a nie do nabycia gruntu przeznaczonego pod budowę budynku mieszkalnego w znaczeniu przedmiotowym. Istotnym jest zatem aby podatnik był w stanie racjonalnie udowodnić, że faktycznie zamieszka w wybudowanym budynku mieszkalnym (nieruchomości).

Jednocześnie samo poniesienie wydatku na nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego lub udziału w takim gruncie nie świadczy jeszcze o tym, że zostanie spełniona przesłanka do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania. Warunkiem zwolnienia podatkowego jest wykazanie przez podatnika, że wydatek poniesiony został na zrealizowanie jego własnych celów mieszkaniowych.

Z opisanych okoliczności faktycznych sprawy wynika, że:

- mieszka Pan w obecnym domu od urodzenia,
- w lutym 2021 r. rozpoczął Pan wraz z małżonką budowę nowego domu, w którym zamieszka pod koniec tego roku,
- zakupiona działka jest zabezpieczeniem na czas kiedy dzieci staną się samodzielne i nie będzie Pan miał wówczas potrzeby mieszkania w tak dużym domu jaki jest obecnie w budowie.

W przedmiotowej sprawie budowa domu na zakupionej działce jest zdarzeniem przyszłym wysoce niepewnym – na ten moment nie zamieszkał Pan jeszcze w budowanym domu, a deklaruje, że będzie mieszkał w kolejnym, który wybuduje gdy dzieci staną się samodzielne. Ocena czy podjęcie Pan działania w celu realizacji własnych celów mieszkaniowych na opisanej nieruchomości nie może być dokonywana tylko na podstawie motywów czy dalekosiężnych planów. Ustawodawca nie zastrzegł wprowadzić określonego czasu, w którym powinna być rozpoczęta budowa budynku mieszkalnego, określił jednak, że zakup musi być podyktowany potrzebą realizacji własnego celu mieszkaniowego (zakup gruntu pod budowę domu jest wstępnym etapem zapewnienia sobie „dachu nad głową”), co przesądza o tym, że budowa budynku nie może być realizowana w odległej, bliżej nieokreślonej przyszłości. Samo formalne przeznaczenie nabytego gruntu bez faktycznych działań nie daje podstaw do zastosowania zwolnienia przedmiotowego.

Wobec tego wydatkowanie przychodu ze sprzedaży nieruchomości w części przeznaczonej na nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego nie uprawnia do skorzystania z analizowanego zwolnienia. Dochód w tej części będzie podlegał opodatkowaniu na zasadach przewidzianych w art. 30e ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Montaż instalacji fotowoltaicznej jako wydatek na własne cele mieszkaniowe

Z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się również wydatki poniesione na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego.

Przepisy ustawy o podatku dochodowym nie definiują jednak pojęcia „remont” ani „budowa”.

Zgodnie z art. 3 pkt 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.) ilekroć mowa jest o budowie należy przez to rozumieć:

wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego.

W świetle natomiast przepisu art. 3 pkt 8 ww. ustawy Prawo budowlane poprzez remont należy rozumieć:

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.

Pojęcie remontu wyczerpująco wyjaśnił również Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 4 marca 1998 r., sygn. akt I SA/Gd 886/96, stwierdzając:

„za remont budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego w znaczeniu powszechnie stosowanym w zakresie inwestycji uważa się prace budowlane mające na celu utrzymanie lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego we właściwym stanie, przywrócenie jego pierwotnej zdolności użytkowej, którą utracił w wyniku upływu czasu i eksploatacji wraz z wymianą dotychczas użytkowanych zużytych składników ich wyposażenia technicznego takich jak: dotychczasowej instalacji wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazu przewodowego lub tylko określonych elementów tych instalacji”.

Za „remont” budynku mieszkalnego 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 pożądanego 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.

Mając na uwadze powyższe należy wskazać, że wydatkowanie przez Pana przychodu ze sprzedaży lokali mieszkalnych na montaż instalacji fotowoltaicznej w Pana własnym domu mieszkalnym mieści się w kategorii wydatków wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Tym samym wydatki te będą uprawniały Pana do skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

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: Pana sytuacja musi być zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego (zdarzenia przyszłego) i musi się Pan 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 Pan 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.).