

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	549555
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2023-06-22T14:34:24.155
Tytuł (teza):	Zwolnienie od podatku dochodu ze sprzedaży nieruchomości w związku z wydatkowaniem przychodu na własne cele mieszkaniowe.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2023-06-20T09:11:01.684
Sygnatura:	0115-KDIT3.4011.272.2023.2.MJ
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • nieruchomości-sprzedaż nieruchomości
Przepis:	• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131
Zagadnienie:	• Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.-Sprzedaż nieruchomości i praw majątkowych.
Załączniki:	brak
Stan prawny:	2023-06-20T14:25:54.678

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko prawidłowe

Szanowny Panie,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

4 kwietnia 2023 r. wpłynął Pana wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych w zakresie skutków podatkowych sprzedaży nieruchomości. Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

Od 2010 r. Wnioskodawca (Podatnik), polski rezydent, ma małe mieszkanie we K. przy ul. A., które chce przeznaczyć na wynajem, a w dalszej przyszłości po uzyskaniu pełnoletności dla dzieci. Mieszkanie udostępnił przyjaciołom w celach mieszkaniowych.

Od września 2015 r. prowadził on działalność gospodarczą, głównie usługi montażu instalacji alarmowych, inteligentnego budynku, instalacji fotowoltaicznych i pomp ciepła. Większość usług wykonywanych była w L. i okolicach, część we K.. Poza tym od lipca 2017 r. Wnioskodawca pracował na etacie w firmie IT we K.. W przeważającej części była to praca zdalna. Małżonka Wnioskodawcy w latach 2015-2016 pracowała w N., a od listopada 2016 r. do teraz pracuje we K.. W tym czasie do 2017 r. Wnioskodawca zamieszkiwał z małżonką w N., a później do 2019 roku u teściów w M. Zamieszkanie w okolicach N. wynikało głównie z powodu miejsca pracy małżonki do 2016 r. oraz dobrego dojazdu do L. i K..

Poza tym Wnioskodawca z małżonką mógł liczyć na wsparcie teściów mieszkających w M. koło N., w czasie ciąży małżonki i po narodzinach dziecka.

W związku z tym, że Wnioskodawca wiązał swoją przyszłość z K. (polepszające się warunki pracy), postanowił z małżonką przeprowadzić się do K. i kupić większe mieszkanie przy ul. B..

W „międzyczasie” w 2015 r. kupił działkę budowlaną, którą sprzedał w 2018 r. i wykazał w PIT-39 dochód zwolniony z podatku w związku z przeznaczeniem środków na własne cele mieszkaniowe - zakup mieszkania przy ul. B. we K. o znacznie większym metrażu niż przy ul. A..

W związku z panującą pandemią i wykonywaniem części pracy zdalnie mógł wykonywać ją we K. a nie w okolicach L.. Na B. mieszkał z rodziną niecałe dwa lata do lipca 2021 roku. W związku z powiększeniem rodziny i przez problemy z usterekami i deweloperem, który opóźniał proces napraw usterek i nie wywiązywał się z umów, Wnioskodawca postanowił znaleźć inne lokum i tak kupił dom przy ul. C. we K..

Zakup nieruchomości - domu przy ulicy C. był podyktowany również potrzebą posiadania większej ilości powierzchni wykorzystywanej do wykonywanej przez podatnika pracy, również zdalnej. W związku z charakterem swojej pracy Wnioskodawca potrzebował osobnego pomieszczenia do przechowywania różnego rodzaju urządzeń i narzędzi, wyposażonego w stanowisko do pracy, m.in. do składania i uruchamiania central alarmowych, testowania urządzeń inteligentnego budynku i automatyki budynkowej, programowania urządzeń "na stole" przed montażem, oraz pracy na komputerze.

Dodatkowo Wnioskodawca planował z żoną powiększenie rodziny, a zakup większego mieszkania miał zapewnić dobre warunki do mieszkania i pracy. Pomieszczenie się czteroosobowej rodziny z miejscem do pracy Wnioskodawcy w mieszkaniu byłoby niemożliwe.

Poniżej chronologicznie rozpisane są poszczególne zakupy i sprzedaż nieruchomości:

1. 2010 r. - zakup mieszkania we K. przy ul. A. 1,
2. grudzień 2015 r. - zakup działki koło L.,
3. 21 lipca 2017 r. - podpisanie umowy deweloperskiej na zakup mieszkania ul. B. we K.,
4. 29 czerwca 2018r. - sprzedaż działki koło L.,
5. 20 grudnia 2018 r. - wydatkowanie środków ze sprzedaży działki na zakup mieszkania przy ul. B. we K.,
6. 2 kwietnia 2019 r. - przeniesienie własności mieszkania - ul. B. przez dewelopera na Wnioskodawcę,
7. 13 listopada 2020 r. - podpisanie umowy deweloperskiej na zakup domu - ul. C. we K.,

- 8. styczeń 2021r. - zaciągnięcie kredytu na zakup domu - ul. C.,
- 9. 7 czerwca 2021r. - sprzedaż mieszkania - ul. B.,
- 10. 29 lipca 2021 r. - przeniesienie własności domu - ul. C. na Wnioskodawcę.

W uzupełnieniu wniosku podał Pan:

- 1. Na pytanie: Czy „udostępnienie mieszkania przyjaciom w celach mieszkaniowych” było/jest odpłatne czy nieodpłatne?

Odpowiedział Pan:

Udostępnianie mieszkania było i jest nieodpłatne.

- 2. Udostępnianie mieszkania przyjaciom nie oznacza najmu, lecz użyczenie.
- 3. Na pytanie: Jaki jest zakres wykonywanej przez Pana działalności gospodarczej? We wniosku wskazał Pan bowiem: Od września 2015 roku E.F. prowadził działalność gospodarczą, głównie usługi montażu instalacji alarmowych, inteligentnego budynku, instalacji fotowoltaicznych i pomp ciepła.
- 4. Sprzedaż opisanych we wniosku nieruchomości nie nastąpiła w wykonaniu działalności gospodarczej.
- 5. Na pytanie: Czy stwierdzenie w opisie stanu faktycznego: „Zakup nieruchomości - domu przy ulicy C. był podyktowany również potrzebą posiadania większej ilości powierzchni wykorzystywanej do wykonywanej przez podatnika pracy, również zdalnej. W związku z charakterem swojej pracy E.F. potrzebował osobnego pomieszczenia do przechowywania różnego rodzaju urządzeń i narzędzi, wyposażonego w stanowisko do pracy - m.in. do składania i uruchamiania central alarmowych, testowania urządzeń inteligentnego budynku i automatyki budynkowej, programowania urządzeń "na stole" przed montażem, oraz pracy na komputerze.” oznacza, że w nieruchomości przy ul. C. realizował/realizuje Pan własne potrzeby mieszkaniowe rozumiane jako faktyczne mieszkanie?

Odpowiedział Pan:

Tak, w nieruchomości przy ul. C. realizowałem i realizuję własne potrzeby mieszkaniowe - faktyczne mieszkanie w tej nieruchomości.

- 6. W nieruchomości przy ul. C. mieszkam od lipca 2021 r.
- 7. Na pytanie: Której nieruchomości dotyczy element opisu: „Dodatkowo E.F. planował z żoną powiększenie rodziny, a zakup większego mieszkania miał zapewnić dobre warunki do mieszkania i pracy.”

Odpowiedział Pan:

Powyższy fragment dotyczy nieruchomości przy ul. C..

- 8. Na pytanie: Czy ze środków pochodzących ze sprzedaży nieruchomości spłacił Pan /zamierza Pan spłacić kredyt na zakup domu przy ul. C..”

Odpowiedział Pan:

Część środków ze sprzedaży nieruchomości przeznaczyłem na wykończenie domu przy ul. C., a pozostała część środków jest przeznaczona na spłatę kredytu na zakup domu przy ul. C..

9. Na pytanie: Czy kredyt ten został Panu udzielony przez bank lub spółdzielczą kasę oszczędnościowo-kredytową, mającą siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w konfederacji Szwajcarskiej (art. 25 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych)?

Odpowiedział Pan:

Tak, kredyt został udzielony przez bank mający siedzibę w Polsce.

Pytanie

Czy możliwe jest skorzystanie z ulgi mieszkaniowej w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy z dnia 26 lipca 1991 o podatku dochodowym od osób fizycznych przez Wnioskodawcę w przypadku jego sprzedaży działki koło L. w 2018 r. oraz sprzedaży mieszkania przy ul. B. w 2021 r.?

Pana stanowisko w sprawie

Pana zdaniem, ma Pan prawo do zastosowania ulgi mieszkaniowej zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy z dnia 26 lipca 1991 o podatku dochodowym od osób fizycznych, zarówno przy sprzedaży działki pod L. w 2018 r. jak i przy sprzedaży mieszkania przy ul. B. we K. w 2021 r.

Zakres, stopień zaangażowania i cel działania wskazuje, że są to działania należące do zakresu zwykłego zarządu majątkiem prywatnym. W związku z tym, kwota uzyskana ze sprzedaży ww. nieruchomości nie będzie stanowić przychodu z pozarolniczej działalności gospodarczej, o której mowa w art. 10 ust. 1 pkt 3 omawianej ustawy. Skutki podatkowe tej czynności należy więc ocenić w kontekście przesłanek wynikających z art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c) ww. ustawy, decydujące znaczenie w kwestii opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych ma forma prawna ich nabycia oraz moment nabycia. Przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy stanowi, że 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 w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Wydatkowanie przychodu na własne cele mieszkaniowe oznacza, według stanowiska prezentowanego w orzecznictwie i doktrynie, że celem podatnika jest realizacja potrzeby zapewnienia sobie tzw. "dachu nad głową". Podkreślenia wymaga fakt, że o charakterze budynku decyduje funkcja, jakiej ma on służyć - czyli funkcja mieszkalna. Zatem, budynek mieszkalny ma stanowić ośrodek zaspokajania codziennych potrzeb związanych z zamieszkiwaniem i typowymi funkcjami mieszkania. Nie chodzi bowiem o wykorzystywanie budynku tylko okresowo, podczas wypoczynku, urlopów, dni wolnych itp.

Wydatkowanie przez Wnioskodawcę w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychodu uzyskanego ze sprzedaży ww. nieruchomości, tj. działki pod L. - na zakup prawa własności do lokalu mieszkalnego przy ul. B., w którym przez okres około 2 lat realizował własne potrzeby mieszkaniowe, będzie

uprawniać Wnioskodawcę do zwolnienia od podatku dochodowego uzyskanego dochodu z odpłatnego zbycia na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z ust. 25 pkt 1 lit. a-b) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Wnioskodawca dysponuje dokumentami wskazującymi na zamieszkanie przy ul. B., są nimi m.in. faktury i potwierdzenia przelewów za opłacanie rachunków, faktury za montaż mebli, zakup sprzętu AGD, itp.

Zainteresowani kupnem działki pod L. zgłosili się do niego samodzielnie, bez publikowanych uprzednio ogłoszeń dotyczących sprzedaży, gdyż Wnioskodawca nie zamieszczał nigdzie takowych, nie korzystał też z usług podmiotów zajmujących się marketingiem, czy też pośrednictwem w sprzedaży nieruchomości. Podkreślenia wymaga także, że działka pod L. stanowiła jego majątek osobisty, gdyż nie prowadził działalności gospodarczej w przedmiocie obrotu nieruchomościami.

Nie planuje on także zakupu w przyszłości innych gruntów przeznaczonych do dalszej odsprzedaży. Wnioskodawca nadal posiada mieszkanie przy ul. A. we K., które nabył w 2010 r., ale mieszkają w nim jego przyjaciele w ramach podpisanej nieodpłatnej umowy użyczenia, a więc nie ma możliwości wykorzystania tej nieruchomości do własnych celów mieszkaniowych. Szczególnie, że ma ona niewielki metraż niewystarczający do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jego rodziny, a wcześniejszy charakter pracy Wnioskodawcy wymagał przeprowadzki do innego miasta - N..

Dopiero w okresie pandemii praca umożliwiła powrót do K. i potrzebę zakupu nieruchomości o większej powierzchni - przy ulicy B., do tego potrzebne były środki pieniężne i stąd sprzedaż działki pod L.. Podobnie było w sytuacji sprzedaży w 2021 r. mieszkania przy ulicy B., celem zmiany miejsca zamieszkania na dom przy ulicy C. wraz ze swoją rodziną - były większe potrzeby mieszkaniowe.

Według treści przytoczonego wyżej art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o PIT, za wydatek poniesiony na cele mieszkaniowe uznaje się także wydatki poniesione na budowę lub zakup własnego budynku mieszkalnego.

Jak już wskazano, Wnioskodawca zakupił dom w stanie deweloperskim, zakup był związany z zaciągnięciem kredytu, celem zamieszkania w nim oraz powiększenia w przyszłości rodziny, wobec czego nie ma wątpliwości, że ustawowo uregulowany "cel mieszkaniowy" został w niniejszym przypadku wypełniony, zaś wydatki poczynione na budowę ww. domu stanowią wydatki, o których mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o PIT.

Można przytoczyć wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we K. z dnia 9 kwietnia 2010 r., I SA/Wr 138/10. Sąd w wyroku wskazał, że z przepisów, które regulują zasady rozliczania ulgi na własne cele mieszkaniowe nie wynika, iż warunkiem koniecznym uzyskania zwolnienia od podatku dochodowego jest wydatkowanie przez podatnika wyłącznie przychodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości, a nie innych środków pieniężnych będących w jego posiadaniu. WSA wskazał, że istotny jest cel tego wydatkowania i termin.

Podejmowane przez Wnioskodawcę działania mieszczą się w zwykłym zarządzie własnym majątkiem, związanym ze zwykłym gospodarowaniem tym majątkiem i nie wskazują na działania o charakterze inwestycyjnym, typowym dla przedsięwzięć realizowanych w ramach działalności gospodarczej. Działania te bez wątpienia pokazują, że wolą Wnioskodawcy nie było podniesienie wartości nieruchomości, a w konsekwencji czynności te nie były dokonane w celu osiągnięcia korzyści finansowej.

Reasumując, sprzedaż przedmiotowych nieruchomości przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie, stanowi źródło przychodu w myśl art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, z którego dochód podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Natomiast wydatkowanie przez Wnioskodawcę w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychodu uzyskanego ze sprzedaży działki - nieruchomości na sfinansowanie nabycia nieruchomości przy ulicy B. - (która służyła przez dwa lata Wnioskodawcy i jego rodzinie do celów mieszkaniowych) a później spłatę częściową kredytu na zakup domu jednorodzinnego i prac wykończeniowych przy ulicy C., w którym realizuje własne potrzeby mieszkaniowe nadal i znajduje się w nim centrum interesów osobistych, będzie uprawniać Wnioskodawcę do zwolnienia od podatku dochodowego uzyskanego dochodu z odpłatnego zbycia na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest prawidłowe.

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 i 52c oraz dochodów, od których na podstawie przepisów Ordynacji podatkowej zaniechano poboru podatku.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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 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.

Powyższy przepis formułuje generalną zasadę, że odpłatne zbycie nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub prawa przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, rodzi obowiązek zapłaty podatku dochodowego. Tym samym, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub prawa nastąpiło po upływie pięciu 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 zbycia nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub prawa w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

W świetle powyższego, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości lub ww. praw majątkowych następuje przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie i nie zostaje dokonane w wykonaniu działalności gospodarczej stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Zgodnie z opisanym we wniosku stanem faktycznym:

1. w grudniu 2015 r. nabył Pan działkę budowlaną koło L., którą sprzedał Pan 29 czerwca 2018 r.; środki uzyskane z jej sprzedaży przeznaczył Pan na zakup mieszkania przy ul. B. we K..
2. 21 lipca 2017 r. podpisał Pan umowę deweloperską na zakup mieszkania przy ul. B. we K.; 2 kwietnia 2019 r. miało miejsce przeniesienie własności mieszkania przez

dewelopera na Pana; 7 czerwca 2021 r. sprzedał Pan to mieszkanie; w mieszkaniu tym mieszkał Pan z rodziną niecałe dwa lata - do lipca 2021 r.; część środków ze sprzedaży tej nieruchomości przeznaczył Pan na wykończenie domu przy ul. C., a pozostałą część środków na spłatę kredytu na zakup domu przy ul. C..

3. 13 listopada 2020 r. podpisał Pan umowę deweloperską na zakup domu przy ul. C. we K., w styczniu 2021 r. zaciągnął Pan kredyt na zakup tego domu; 29 lipca 2021 r. miało miejsce przeniesienie własności domu na Pana; w nieruchomości tej mieszka Pan od lipca 2021 r.

Wobec powyższego działkę budowlaną koło L. oraz mieszkanie przy ul. B. we K. zbył Pan przed upływem 5 lat od ich nabycia, a więc sprzedaż ta stanowiła źródło przychodu podlegające opodatkowaniu na podstawie przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Zgodnie z art. 30e ust. 1 cyt. 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.

W myśl natomiast art. 30e ust. 2 ww. ustawy:

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

Stosownie do art. 19 ust. 1 ww. ustawy:

Przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych oraz innych rzeczy, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8, jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia. Jeżeli jednak cena, bez uzasadnionej przyczyny, znacznie odbiega od wartości rynkowej tych rzeczy lub praw, przychód ten określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej. Przepis art. 14 ust. 1 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.

W myśl 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.

Stosownie do art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy 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 poczyniony 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.

Z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że:

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 zmienia przeznaczenie na grunt pod budowę budynku mieszkalnego,
- d) budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego,
- e) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub adaptację na cele mieszkalne własnego budynku niemieszkalnego, jego części, własnego lokalu niemieszkalnego lub własnego pomieszczenia niemieszkalnego
- położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej;

2) wydatki poniesione na:

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

Stosownie do art. 21 ust. 26 ww. ustawy:

Przez własny budynek, lokal lub pomieszczenie, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. d i e, rozumie się budynek, lokal lub pomieszczenie stanowiące własność lub współwłasność podatnika lub do którego podatnikowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udział w takich prawach. Przez własne budynek, lokal lub pomieszczenie, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. d i e, rozumie się również niestanowiące własności lub współwłasności podatnika budynek, lokal lub pomieszczenie, jeżeli w okresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, podatnik nabędzie ich własność lub współwłasność albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udział w takich prawach, jeżeli uprzednio prawo takie mu nie przysługiwało.

W myśl 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 przed upływem okresu, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, nastąpiło nabycie własności rzeczy lub praw wymienionych w ust. 25 pkt 1 lit. a-c, w związku z którymi podatnik ponosił wydatki na nabycie.

Zgodnie z art. 21 ust. 29 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

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

Z istoty rozwiązania zawartego w zacytowanym art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że podstawową okolicznością decydującą o możliwości skorzystania z przedmiotowego zwolnienia jest przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości i określonych praw majątkowych nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym została ona dokonana, na wskazane w art. 21 ust. 25 ww. ustawy własne 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 ww. 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. Tak więc uregulowane w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy zwolnienie od podatku dochodowego w zamierzeniach ustawodawcy realizować ma cel, jakim jest zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika.

Z przedstawionego opisu stanu faktycznego wynika, że swoje własne cele mieszkaniowe realizował Pan przez okres około dwóch lat w mieszkaniu przy ul. B. we K., a od lipca 2021 r. cel ten realizuje Pan w domu przy ul. C. we K..

Wobec powyższego wydatkowanie przychodów ze sprzedaży ww.:

- działki na nabycie mieszkania przy ul. B. we K.,
- mieszkania przy ul. B. we K. na wykończenie domu przy ul. C., oraz na spłatę kredytu na zakup tego domu

- począwszy od dnia ich odpłatnego zbycia, nie później jednak niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło ich odpłatne zbycie, odpowiednio na nabycie mieszkania przy ul. B. we K. oraz domu przy ul. C., wykorzystywanych przez Pana na własne cele mieszkaniowe będzie uprawniało Pana do zastosowania zwolnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Przy czym wolny od podatku dochodowego będzie dochód z odpłatnego zbycia ww. działki i mieszkania w wysokości, która będzie odpowiadała iloczynowi tego dochodu i udziału

wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z ich odpłatnego zbycia.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

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: Pani sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem zdarzenia przyszłego i zastosuje się Pani 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 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 259 ze zm.; dalej jako „PPSA”.

Skargę do Sądu wnosi się za pośrednictwem Dyrektora KIS (art. 54 § 1 PPSA). Skargę należy wnieść w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia interpretacji indywidualnej (art. 53 § 1 PPSA):

- w formie papierowej, w dwóch egzemplarzach (oryginał i odpis) na adres: Krajowa Informacja Skarbowa, ul. Teodora Sixta 17, 43-300 Bielsko-Biała (art. 47 § 1 PPSA) albo
- w formie dokumentu elektronicznego, w jednym egzemplarzu (bez odpisu), na adres Elektronicznej Skrzynki Podawczej Krajowej Informacji Skarbowej na platformie ePUAP: /KIS/SkrytkaESP (art. 47 § 3 i art. 54 § 1a PPSA).

Skarga na interpretację indywidualną może opierać się wyłącznie na zarzucie naruszenia przepisów postępowania, dopuszczeniu się błędu wykładni lub niewłaściwej oceny co do zastosowania przepisu prawa materialnego. Sąd jest związany zarzutami skargi oraz powołaną podstawą prawną (art. 57a PPSA).

Podstawa prawna dla wydania interpretacji

Podstawą prawną dla wydania tej interpretacji jest art. 13 § 2a oraz art. 14b § 1 ustawy z 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2651 ze zm.).