

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 551796

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2023-07-10T08:33:31.076

Tytuł (teza): Spłata kredytu jako celu mieszkaniowego.

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2023-07-04T08:26:34.394

Sygnatura: 0112-KDSL1-2.4011.236.2023.2.KS

Słowa kluczowe:

- budowa-działka pod budowę
- cel-cele mieszkaniowe
- działki
- kredyt-spłata kredytu
- mieszkanie-zakup mieszkania
- nieruchomości-zbycie nieruchomości
- spłata
- zwolnienie-zwolnienie podatkowe

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 2-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: 2023-07-04T08:34:28.982

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko prawidłowe

Szanowny Panie,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

1 maja 2023 r. wpłynął Pana wniosek z 1 maja 2023 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych. Uzupełnił go Pan – w odpowiedzi na wezwanie – pismami z 12 czerwca 2023 r. (wpływ 12 czerwca 2023 r.) oraz z 14 czerwca 2023 r. (wpływ 14 czerwca 2023 r.). Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzenia przyszłego

W dniu 3 sierpnia 2022 r. nabył Pan wraz z żoną dwie działki o powierzchni 0,1145 ha i 0,0049 ha oraz udział w działce jako w drodze dojazdowej. Na początku 2023 r. zrezygnowali Państwo z rozpoczęcia budowy domu. W maju 2023 r. planujecie Państwo wziąć kredyt hipoteczny na zakup waszego pierwszego mieszkania. Po przeprowadzce (w drugiej połowie 2023 r.) będziecie Państwo chcieli sprzedać zakupione w 2022 r. działki.

W uzupełnieniu wniosku z 14 czerwca 2023 r. udzielił Pan następujących odpowiedzi na zadane w wezwaniu pytania:

1. Czy pozostaje Pan we wspólności ustawowej małżeńskiej oraz pozostanie Pan w niej w momencie dokonywania wszystkich czynności opisanych we wniosku?

Odpowiedź: Od 11 czerwca 2022 r. pozostaje Pan we wspólności ustawowej małżeńskiej oraz pozostanie Pan w niej w momencie dokonywania wszystkich czynności opisanych we wniosku.

2. Czy prowadził/prowadzi Pan jakąkolwiek działalność gospodarczą, jeśli tak to w jakim zakresie i od kiedy?

Odpowiedź: Nie prowadził i nie prowadzi Pan żadnej działalności gospodarczej.

3. W jaki sposób nabył Pan działki oraz udział w działce jako w drodze dojazdowej (dalej zwane: działki) wskazane we wniosku (np. kupno, spadek, darowizna)?

Odpowiedź: Działki oraz udział w działce jako drodze dojazdowej (dalej zwane: działkami) zakupił Pan od poprzedniego właściciela w dniu 3 sierpnia 2022 r. Przeniesienie własności nastąpiło w ramach jednego aktu notarialnego.

4. W jakim celu nabył Pan przedmiotowe działki?

Odpowiedź: Działki zostały nabyte z myślą budowy domu jednorodzinnego.

5. W jaki sposób wykorzystywał/wykorzystuje/będzie wykorzystywał Pan przedmiotowe działki? W szczególności:

- Czy korzystał/korzysta/będzie Pan korzystał z nich dla celów prowadzenia działalności gospodarczej? Jeśli tak, w jakim okresie lub okresach i w jaki sposób Pan z niej korzystał/korzysta/będzie korzystał?
- Czy korzystał/korzysta/będzie korzystał Pan z nich dla swoich celów osobistych (w jaki sposób)?
- Czy oddawał/oddaje/będzie oddawał Pan w najem, dzierżawę albo do używania na podstawie innych umów? Jeśli tak, to proszę wskazać: W jakim okresie udostępniał Pan przedmiotowe działki osobom trzecim? Czy udostępniał Pan przedmiotowe działki odpłatnie czy bezpłatnie?

Odpowiedź: Przedmiotowe działki nie były i nie są wykorzystywane. Nie będzie Pan korzystał z działek w celu prowadzenia na nich działalności gospodarczej, ani dla celów udostępnienia osobom trzecim. W związku z obecną sytuacją gospodarczą w kraju

zrezygnował Pan z budowy domu i w dniu 7 czerwca 2023 r. zakupił swoje pierwsze mieszkanie. Teraz chciałby Pan sprzedać działki i środki uzyskane ze sprzedaży przeznaczyć na spłatę kredytu hipotecznego, za który nabył mieszkanie, by zaspokoić własne cele mieszkaniowe.

6. Czy do momentu sprzedaży działek będzie Pan podejmował jakiekolwiek czynności, które mają podnieść ich wartość, np. doprowadzenie mediów, uzbrojenie, ogrodzenie terenu, wystąpienie o podział działki? Jeśli tak, to proszę podać jakie to były/będą czynności?

Odpowiedź: Nie będzie podejmował Pan żadnych czynności, które mogłyby spowodować podniesienie wartości działek. Podniesienie wartości może wynikać jedynie ze wzrostu cen nieruchomości.

7. Czy przed sprzedażą działek podjął/podejmie Pan jakiekolwiek aktywne działania marketingowe w zakresie sprzedaży nieruchomości, które wykraczają poza zwykłe formy ogłoszenia o ich sprzedaży (np. działania reklamowe)?

Odpowiedź: Nie podjął, ani nie podejmie Pan jakichkolwiek działań marketingowych w zakresie sprzedaży nieruchomości, które będą wykraczać poza zwykłe formy ogłoszenia o ich sprzedaży.

8. Czy przedmiotowe działki są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego? Jeśli tak:

- Jakie jest przeznaczenie działek według planu?
- Czy plan został ustalony na Pana wniosek?

Odpowiedź: Działki są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie działek w miejscowym planie to zabudowa jednorodzinna. Miejscowy plan nie został ustalony na Pana wniosek.

9. Czy dla przedmiotowych działek jest wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo taka decyzja będzie wydana do momentu planowanej sprzedaży? Jeśli tak, kto i w jakim celu wystąpił albo wystąpi o tę decyzję?

Odpowiedź: Nie jest i nie będzie wydana decyzja o warunkach zabudowy.

10. Czy dla przedmiotowych działek jest wydane pozwolenie na budowę albo pozwolenie takie będzie wydane do momentu planowanej sprzedaży? Jeśli tak, to kto wystąpił albo wystąpi o to pozwolenie?

Odpowiedź: Nie jest i nie będzie wydane pozwolenie na budowę.

11. Czy wcześniej sprzedawał Pan inne nieruchomości? Jeśli tak – proszę wskazać:

- Jakie to były nieruchomości? Ile ich było?
- Kiedy je Pan sprzedał?

Odpowiedź: Nie sprzedał Pan wcześniej żadnej nieruchomości.

12. Czy posiada Pan jeszcze inne nieruchomości przeznaczone w przyszłości do sprzedaży (oprócz wymienionych we wniosku), jeśli tak to ile i jakie?

Odpowiedź: Zakupił Pan mieszkanie, w którym będzie mieszkał i obecnie nie planuje Pan jego sprzedaży.

13. Czy planowany kredyt hipoteczny na zakup mieszkania zostanie zaciągnięty w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej?

Odpowiedź: Kredyt hipoteczny został zaciągnięty w (...). Umowę podpisał Pan 1 czerwca 2023 r.

14. Czy środki z kredytu hipotecznego zostaną w całości przeznaczone tylko i wyłącznie na zakup mieszkania?

Odpowiedź: Tak – na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup mieszkania.

15. Czy w tym mieszkaniu będzie realizował Pan własne cele mieszkaniowe, tj. czy będzie Pan mieszkał w tym mieszkaniu?

Odpowiedź: Tak, będzie Pan mieszkał w tym mieszkaniu.

16. Czy środki ze sprzedaży działek przeznaczy Pan w całości na spłatę kredytu hipotecznego na zakup mieszkania? W przypadku, jeśli tylko część środków zostanie przeznaczona na spłatę ww. kredytu hipotecznego proszę wskazać na jakie inne cele zostanie przeznaczona pozostała część środków ze sprzedaży działek.

Odpowiedź: W przypadku szybkiej sprzedaży działek środki ze sprzedaży zostałyby przeznaczone w całości na spłatę kredytu hipotecznego, natomiast w przypadku bardziej odległego terminu, środki zostałyby przeznaczone na spłatę kredytu hipotecznego oraz remont mieszkania zakupionego z tego kredytu.

Pytanie (ostatecznie sformułowane w uzupełnieniu wniosku)

Czy w przypadku sprzedaży wyżej wymienionych działek oraz udziału w działce dojazdowej przed upływem 5 lat od nabycia będzie Pan zwolniony z podatku dochodowego, jeżeli dochód uzyskany ze sprzedaży przeznaczy Pan zgodnie z art. 21 ustęp 25 pkt 2 na spłatę kredytu oraz odsetek od tego kredytu zaciągniętego na zakup mieszkania?

Pana stanowisko w sprawie

Uważa Pan, że na podstawie art. 21 § 25 pkt 2 w związku z art. 21 § 1 pkt 131 Ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych będzie Pan zwolniony z podatku dochodowego, jeżeli w ciągu trzech lat od zbycia nieruchomości (gruntów) przeznaczy Pan pozyskane środki na spłatę kredytu hipotecznego wraz z odsetkami zaciągniętego na zakup mieszkania (własny cel mieszkaniowy).

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.

Stosownie do art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy:

Źródłami przychodów są 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.

Powyższy przepis formułuje generalną zasadę, że odpłatne zbycie nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub praw wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ww. ustawy, przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie rodzi obowiązek podatkowy w postaci zapłaty podatku dochodowego. W konsekwencji, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub praw następuje po upływie pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie – nie jest źródłem przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a tym samym kwota uzyskana z odpłatnego zbycia nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub praw w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

Zatem, 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, co do zasady decydujące znaczenie w kwestii opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych ma moment i sposób ich nabycia.

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie definiuje pojęcia „nabycia”; należy zatem odwołać się do przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.), a w szczególności do art. 155 § 1, który stanowi, że:

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

Z opisu sprawy wynika, że 3 sierpnia 2022 r. zakupił Pan wraz z żoną dwie działki oraz udział w działce jako drodze dojazdowej (dalej: działki). Działki zostały nabyte z myślą budowy domu jednorodzinnego. W związku z obecną sytuacją gospodarczą w kraju zrezygnował Pan z budowy domu. Teraz chciałby Pan sprzedać działki. Wskazał Pan, że przedmiotowe działki nie były i nie są wykorzystywane. Nie będzie Pan korzystał z działek w celu prowadzenia na nich działalności gospodarczej, ani dla celów udostępnienia osobom trzecim. Nie będzie podejmował Pan żadnych czynności, które mogłyby spowodować podniesienie wartości działek. Podniesienie wartości może wynikać jedynie ze wzrostu cen nieruchomości. Nie podjął, ani nie podejmie Pan jakichkolwiek działań marketingowych w zakresie sprzedaży nieruchomości, które będą wykraczać poza zwykłe formy ogłoszenia o ich sprzedaży. Działki są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie działek w miejscowym planie to zabudowa jednorodzinna. Miejscowy plan nie został ustalony na Pana wniosek. Nie jest i nie będzie wydana decyzja o warunkach zabudowy oraz pozwolenie na budowę.

Wobec powyższego stwierdzić należy, że nienastępująca w wykonaniu działalności gospodarczej planowana sprzedaż działek, przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło ich nabycie, będzie stanowić źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, podlegające opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

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

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

Stosownie do 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.

W świetle 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.

Zgodnie z art. 19 ust. 3 ww. ustawy:

Wartość rynkową, o której mowa w ust. 1, rzeczy lub praw majątkowych określa się na podstawie cen rynkowych stosowanych w obrocie rzeczami lub prawami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem w szczególności ich stanu i stopnia zużycia oraz czasu i miejsca odpłatnego zbycia.

Pojęcie kosztów odpłatnego zbycia (sprzedaży) nie zostało przez ustawodawcę zdefiniowane w ustawie, należy zatem stosować językowe rozumienie tego wyrażenia, zgodnie z którym za koszty sprzedaży nieruchomości lub praw majątkowych uważa się wszystkie wydatki poniesione przez sprzedającego, które są konieczne, aby transakcja sprzedaży mogła dojść do skutku (wszystkie niezbędne wydatki bezpośrednio związane z tą czynnością, np. koszty wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, prowizje pośredników w sprzedaży nieruchomości, koszty ogłoszeń w prasie związanych z zamiarem sprzedaży nieruchomości). Pomiędzy tymi wydatkami a dokonanym odpłatnym zbyciem musi istnieć związek przyczynowo-skutkowy. Koszty te nie są kosztami nabycia, lecz jako koszty odpłatnego zbycia pomniejszają przychód.

Kosztów odpłatnego zbycia nie należy utożsamiać z kosztami uzyskania przychodu. Ustalenie kosztów uzyskania przychodu odbywa się zgodnie z art. 22 ust. 6c lub 6d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w zależności od tego, czy zbywaną nieruchomość lub prawo nabyto odpłatnie, czy nieodpłatnie.

Na podstawie 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.

Zgodnie z art. 22 ust. 6e ww. ustawy:

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

W myśl art. 22 ust. 6f ww. ustawy:

Koszty nabycia lub koszty wytworzenia, o których mowa w ust. 6c, są corocznie podwyższane, począwszy od roku następującego po roku, w którym nastąpiło nabycie lub wytworzenie zbywanych rzeczy lub praw majątkowych, do roku poprzedzającego rok podatkowy, w którym nastąpiło ich zbycie, w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów roku podatkowego w stosunku do tego samego okresu roku ubiegłego, ogłaszanemu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

Stosownie natomiast do art. 30e ust. 4 ww. ustawy:

Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 3, wykazać:

- 1) dochody uzyskane w roku podatkowym z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c i obliczyć należny podatek dochodowy od dochodu, do którego nie ma zastosowania art. 21 ust. 1 pkt 131, lub
- 2) dochody, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131.

Według art. 30e ust. 5 ww. ustawy:

Dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c nie łączy się z dochodami (przychodami) z innych źródeł.

Natomiast, zgodnie z art. 30e ust. 7 tej ustawy:

W przypadku niewypełnienia warunków określonych w art. 21 ust. 1 pkt 131 podatnik jest obowiązany do złożenia korekty zeznania, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 3, i do zapłaty podatku wraz z odsetkami za zwłokę; odsetki nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności, o którym mowa w art. 45 ust. 4 pkt 4, do dnia zapłaty podatku włącznie.

Dochód ze sprzedaży nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 tej ustawy – może jednak zostać objęty zwolnieniem z opodatkowania przy spełnieniu warunków określonych w tym przepisie.

Wskazać należy, że w myśl przepisu 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 począwszy 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.

Cytowany powyżej przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym wiąże skutki prawne w postaci zwolnienia od opodatkowania z faktem przeznaczenia – w warunkach określonych w ustawie – uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych dochodu wyłącznie na własne cele mieszkaniowe wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 ww. ustawy.

Powyższe zwolnienie obejmuje taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia.

W sytuacji, gdy przychód z odpłatnego zbycia zostanie w całości przeznaczony na cele mieszkaniowe, to wówczas uzyskany z tego tytułu dochód będzie w całości korzystał ze zwolnienia od podatku dochodowego.

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

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

1. wydatki poniesione na:

- a) nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a

także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem,

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

2. wydatki poniesione na:

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

W świetle natomiast art. 21 ust. 25a cytowanej ustawy:

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.

W myśl art. 21 ust. 26 cyt. 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.

Ponadto art. 21 ust. 28 przywołanej ustawy stanowi, że:

Za wydatki, o których mowa w ust. 25, nie uważa się wydatków poniesionych na:

- 1) nabycie gruntu lub udziału w gruncie, prawa wieczystego użytkowania gruntu lub udziału w takim prawie, budynku, jego części lub udziału w budynku, lub
- 2) budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, adaptację lub remont budynku albo jego części

- przeznaczonych na cele rekreacyjne.

Na mocy art. 21 ust. 29 powyższej ustawy:

W przypadku gdy kredyt (pożyczka), o którym mowa w ust. 25 pkt 2 lit. a-c, stanowi część kredytu (pożyczki) przeznaczanego 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.

Należy również wskazać, że zgodnie z art. 21 ust. 30 tejże ustawy:

Przepis ust. 1 pkt 131 nie ma zastosowania do tej części wydatków, o których mowa w ust. 25 pkt 2, które podatnik uwzględnił korzystając z ulg podatkowych, w rozumieniu Ordynacji podatkowej, przy opodatkowaniu podatkiem dochodowym oraz do tej części wydatków, o których mowa w ust. 25 pkt 2, którymi sfinansowane zostały wydatki określone w ust. 25 pkt 1, uwzględnione przez podatnika korzystającego z ulg podatkowych, w rozumieniu Ordynacji podatkowej, przy opodatkowaniu podatkiem dochodowym.

Stosownie do art. 21 ust. 30a ww. 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).

Katalog wydatków wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 1 i 2 ustawy ma charakter zamknięty, jest to wyliczenie enumeratywne.

Powyższe przepisy jako normy wprowadzające zwolnienie podatkowe należy interpretować ściśle i niedopuszczalna jest w tym przypadku wykładnia rozszerzająca, systemowa, bądź celowościowa. Jest to zgodne z ogólnie przyjętą w prawie podatkowym zasadą, że wszelkie ulgi i zwolnienia jako stanowiące odstępstwo od zasady powszechności opodatkowania muszą być stosowane wprost.

Odnosząc przedstawione powyżej uregulowania prawne na grunt rozpatrywanej sprawy należy stwierdzić, że przywołany powyżej przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym wiąże skutki prawne w postaci zwolnienia od opodatkowania z faktem przeznaczenia – w warunkach określonych w ustawie – środków uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych 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 tejże ustawy jest fakt wydatkowania (nie później niż w okresie trzech

lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie) przychodu ze sprzedaży nieruchomości i praw na wskazane w art. 21 ust. 25 ustawy cele mieszkaniowe, w tym m.in. na spłatę kredytu oraz odsetek od tego kredytu 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. Przy tym należy podkreślić, że z treści art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ww. ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jasno wynika, że kredyt, na którego spłatę zostaną przeznaczone środki z odpłatnego zbycia nieruchomości musi być kredytem zaciągniętym przez podatnika na cele mieszkaniowe, które zostały wymienione w art. 21 ust. 25 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W ww. przepisie ustawodawca wskazał, że przychód ze sprzedaży ma zostać wydatkowany na „własne cele mieszkaniowe”. Samo poniesienie wydatku na spłatę kredytu nie świadczy jeszcze o tym, że została spełniona przesłanka uprawniająca do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania.

Warunkiem zwolnienia podatkowego jest wykazanie przez podatnika, że wydatek poniesiony został na zrealizowanie jego własnych celów mieszkaniowych. 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”.

Innymi słowy podatnik, który uzyskał przychód ze sprzedaży nieruchomości może przeznaczyć go na spłatę zaciągniętego kredytu, zachowując przy tym prawo do ww. zwolnienia, jednakże spłata ta może dotyczyć jedynie kredytu zaciągniętego przez tego podatnika na zaspokojenie jego własnych potrzeb mieszkaniowych. Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych 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 ww. ustawy, zwolnienie od podatku dochodowego w zamierzeniach ustawodawcy realizować ma cel, jakim jest zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika.

Jeszcze raz należy podkreślić, że z treści przepisu art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że za wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe uważa się wydatki poniesione na spłatę kredytu oraz odsetek od tego kredytu zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości, na cele określone w art. 21 ust. 25 pkt 1 ww. ustawy. Oznacza to, że zarówno czynność i cel zaciągnięcia kredytu, jak i uzyskanie przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości/udziału w nieruchomości musi dotyczyć tego samego podatnika, a nie innych osób.

Z przedstawionego opisu sprawy oraz jego uzupełnienia wynika, że 3 sierpnia 2022 r. nabył Pan wraz z żoną dwie działki o powierzchni 0,1145 ha i 0,0049 ha oraz udział w działce jako w drodze dojazdowej. Działki zostały nabyte z myślą budowy domu jednorodzinnego. W związku z obecną sytuacją gospodarczą w kraju zrezygnował Pan z budowy domu i 7 czerwca 2023 r. zakupił swoje pierwsze mieszkanie. Na zakup mieszkania zaciągnął Pan 1 czerwca 2023 r. kredyt hipoteczny. Teraz chciałby Pan sprzedać działki i środki uzyskane ze sprzedaży przeznaczyć na spłatę kredytu hipotecznego, za który nabył mieszkanie, by zaspokoić własne cele mieszkaniowe.

W związku z powyższym powziął Pan wątpliwość, czy przeznaczając przychód uzyskany ze sprzedaży działek na spłatę kredytu zaciągniętego na zakup mieszkania oraz odsetek od tego kredytu będzie przysługiwało Panu prawo do zwolnienia od opodatkowania, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Z treści przytoczonego wcześniej art. 21 ust. 25 pkt 2 ww. ustawy, jasno wynika, że kredyt, na którego spłatę zostanie przeznaczony przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości musi być kredytem zaciągniętym na udokumentowane własne cele mieszkaniowe, które zostały wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Celem ustawodawcy było bowiem premiowanie zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych przez podatnika. Spłacony kredyt (pożyczka) nie ma być jakimkolwiek kredytem (pożyczką), lecz musi spełniać ściśle określone ustawą wymagania. Musi to być bowiem kredyt (pożyczka) – co wynika literalnie z art. 21 ust. 25 pkt 2 ww. ustawy – zaciągnięty przez podatnika na cele określone w pkt 1, czyli m.in. na zakup własnego mieszkania, a więc takiego, do którego przysługuje podatnikowi tytuł własności bądź współwłasności. Przepis wyraźnie bowiem stanowi, że kredyt (pożyczka) mają być zaciągnięte na cele określone w pkt 1, a więc na cele mieszkaniowe.

Ważne jest również, aby środki przeznaczone na ww. cel mieszkaniowy, czyli na spłatę kredytu oraz odsetek od tego kredytu pochodziły ze sprzedaży nieruchomości (lub ich części oraz udziału w nieruchomości) lub praw. Istotne jest także, aby spłacany kredyt zaciągnięty był przed dniem uzyskania przychodu ze sprzedaży oraz, aby kredyt ten zaciągnięty był przez osobę, która uzyskuje przychód ze sprzedaży.

Mając na uwadze przedstawiony we wniosku i jego uzupełnieniach opis zdarzenia przyszłego oraz powołane przepisy prawa stwierdzić należy, że wydatkowanie uzyskanego przychodu z planowanej sprzedaży działek oraz udziału w działce dojazdowej, w okresie nie później niż trzech lat od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpi ich sprzedaż, na spłatę kredytu hipotecznego oraz odsetek od tego kredytu na zakup mieszkania, by zaspokoić własne cele mieszkaniowe, będzie uprawniało do zwolnienia od podatku na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Podsumowując, w przypadku sprzedaży wskazanych we wniosku działek oraz udziału w działce dojazdowej, przed upływem 5 lat od nabycia, będzie Pan zwolniony z podatku dochodowego, jeżeli dochód uzyskany ze sprzedaży przeznaczy Pan – w okresie nie później niż trzech lat od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpi ich sprzedaż – na spłatę kredytu oraz odsetek od tego kredytu zaciągniętego na zakup mieszkania na własne cele mieszkaniowe, na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Tym samym Pana stanowisko jest prawidłowe.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

Końcowo, należy zauważyć, że granice szczególnego postępowania podatkowego, którego celem jest uzyskanie interpretacji co do zakresu i sposobu zastosowania prawa podatkowego w indywidualnej sprawie, określa Pan jako wnioskodawca występując z konkretnym pytaniem prawnym, wyłącznie w odniesieniu do przedstawionego stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego, co wynika wprost z przepisu art. 14 b § 1, 2 i 3 ustawy Ordynacja podatkowa. Natomiast na podstawie art. 14c § 1 i § 2 organ dokonuje oceny stanowiska wnioskodawcy. Z ww. przepisów wynika, że organ rozpatrując wniosek o wydanie interpretacji dokonuje oceny prawnej przedstawionych we wniosku okoliczności w kontekście zadanego pytania przyporządkowanego do danego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego. Z uwagi na powyższe, informuję, że wydana interpretacja dotyczy tylko sprawy będącej przedmiotem Pana zapytania. Inne kwestie, które nie zostały objęte pytaniem, nie mogą być – zgodnie z art. 14b § 1 ustawy Ordynacja podatkowa – w wydanej interpretacji rozpatrzone. Zatem w przedmiotowej

sprawie wydałem rozstrzygnięcie w zakresie możliwości zastosowania zwolnienia, wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w odniesieniu do planowanej przez Pana spłaty kredytu zaciągniętego na zakup mieszkania, nie badałem natomiast przesłanek do zastosowania ww. zwolnienia w związku z ewentualnym przeznaczeniem przez Pana części przychodu z planowanej sprzedaży działek na remont mieszkania zakupionego z tego kredytu.

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.). Interpretacja będzie mogła pełnić funkcję ochronną, jeśli: Pana sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem 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 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 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. Warszawska 5, 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.).