

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 573550

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2023-12-20T12:34:00.658

Tytuł (teza): Zwolnienie od podatku dochodu ze sprzedaży nieruchomości w związku z wydatkowaniem przychodu na własne cele mieszkaniowe (nabycie od męża udziału w nieruchomości).

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2023-12-15T08:24:29.029

Sygnatura: 0115-KDIT1.4011.602.2023.2.DB

Słowa kluczowe: • cel-cele mieszkaniowe
• majątek-rozdzielność majątkowa
• małżonkowie-majątek wspólny małżonków
• nieruchomości-zbycie nieruchomości
• spłata

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: 2023-12-15T12:30:40.371

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko prawidłowe

Szanowna Pani,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

24 sierpnia 2023 r. wpłynął Pani wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy możliwości skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego. Uzupełniła Pani wniosek – na wezwanie organu – 17 listopada 2023 r. Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego i zdarzenia przyszłego

W 2009 r. Wnioskodawczyni z mężem wprowadzili w małżeństwie notarialnie poświadczoną rozdzielność majątkową (bez podziału dotychczasowego majątku). Zamieszkują wspólnie.

W 2018 r. rodzice Wnioskodawczyni podarowali Jej działkę, na której wybudowała dom bliźniak – z myślą o sobie i dorosłych dzieciach. Ze względów finansowych Wnioskodawczyni musiała go sprzedać w 2022 r.

Od 1996 r. Wnioskodawczyni wraz z mężem posiadają wspólnie inny dom w innej lokalizacji. Dom ten mimo jego słabego stanu technicznego Wnioskodawczyni użytkuje na cele mieszkaniowe, ponieważ pracuje w jego okolicy (usługi ogrodnicze o charakterze sezonowym). Dotąd mąż Wnioskodawczyni nie wyrażał zgody na remont ww. domu i nosi się z zamiarem jego sprzedaży.

Za pieniądze uzyskane ze sprzedaży domu-bliźniaka Wnioskodawczyni chciałyby spłacić męża i wyremontować ten użytkowany przez siebie dom, na co mąż wyraża zgodę.

W związku z tym, że Wnioskodawczyni chciałyby tę nieruchomość zamieszkiwać, zależy Jej na uzyskaniu pełnego, niepodzielonego tytułu własności, tak aby mogła w pełni nim dysponować, remontować i użytkować według swoich potrzeb mieszkaniowych.

Uzupełnienie wniosku

Wnioskodawczyni użytkuje na cele mieszkaniowe ½ nieruchomości, którą nabyła wraz z mężem w 1996 r.

Wnioskodawczyni mieszka także w innych lokalizacjach, tj. w domu w gospodarstwie w A. oraz od niedawna w mieszkaniu we B..

Sformułowanie „zamieszkiwać” Wnioskodawczyni rozumie w ten sposób, że mieszka i pracuje w danym miejscu przez znaczną część roku nie w celach rekreacyjnych tylko normalnie, stale zamieszkuje.

W 1996 r. Wnioskodawczyni z mężem zakupili nieruchomość będąc we wspólności małżeńskiej. Obecnie od kilkunastu lat nie posiadają już wspólności majątkowej, a nieruchomością, którą Wnioskodawczyni chciałyby wykupić, małżonkowie dzielą się po połowie na podstawie ustnego porozumienia między nimi.

Nabycie przez Wnioskodawczynię pełnej własności tej nieruchomości nie będzie wynikiem podziału całego majątku, a jedynie tego składnika. Wnioskodawczyni z mężem nie posiadają wspólnego majątku ruchomego w postaci pieniędzy, obligacji itp.

Do majątku wspólnego należy jeszcze nieruchomość w gospodarstwie w A., która nie jest przedmiotem sporu pomiędzy Wnioskodawczynią a Jej mężem.

Wnioskodawczyni chce wykupić ½ nieruchomości w gospodarstwie w U., ponieważ mąż chce ją koniecznie sprzedać, a Wnioskodawczyni – jak wcześniej wspomniała – użytkuje ją na cele mieszkaniowe – obecnie w połowie, a chciałyby w całości. Nieruchomość jest Wnioskodawczyni niezbędna do dalszego zamieszkiwania, ponieważ zajmuje się zawodowo zielenią parkową, głównie zabytkową i na terenie, na którym położone jest gospodarstwo wykonuje część swojej pracy (długoterminowych zleceń rewitalizacji parków w miejscowościach (...)), podobnie jak w okolicy drugiego Jej domu w gospodarstwie w A.. Oba gospodarstwa są scalone, posiadają wspólny regon i Wnioskodawczyni nie chce części sprzedawać. Dlatego też Wnioskodawczyni chce wykupić udział męża, bo mąż nie

jest nim zainteresowany i chciałby je sprzedać, nawet osobie trzeciej, a to uniemożliwi Wnioskodawczyni realizowanie w pełni Jej potrzeb mieszkaniowych w tej nieruchomości (pełnego użytkowania, remontu itp.).

Wnioskodawczyni nie zamierza zbywać tej nieruchomości, ani pozwolić na jej sprzedaż osobie trzeciej, w szczególności z powodu wykupienia przez Nią w kwietniu 2022 r. od KOWR kawałka gruntu należącego do gospodarstwa, na zasadach spłaty w 15 ratach rocznych na rzecz KOWR.

Na dzień dzisiejszy Wnioskodawczyni nie planuje innych spłat, ani dopłat na którąkolwiek ze stron oprócz spłaty udziału $\frac{1}{2}$ na rzecz męża. Mąż nie domaga się sprzedaży pozostałej nieruchomości, wybudowanej na gruncie będącym darowizną od rodziców Wnioskodawczyni.

Po ustaniu wspólności majątkowej udział, który Wnioskodawczyni chce wykupić od męża należy do jego majątku odrębnego.

Wnioskodawczyni w przeszłości sprzedała jedno mieszkanie w bloku o powierzchni 48 m², które dostała w darowiźnie od rodziców w 1988 r., jako panna, na cele mieszkaniowe. Mieszkanie to Wnioskodawczyni sprzedała w grudniu 2003 r., aby za te środki kontynuować budowę domu w gospodarstwie w A. (grunt rolny przekazany w darowiźnie od Jej rodziców w 1999 r.), w którym do dziś zamieszkuje i którego nie zamierza zbyć.

Wnioskodawczyni zakupiła do majątku odrębnego mieszkanie o powierzchni 40 m² we B., którego na pewno nie zamierza zbyć.

Pytanie

Czy zakup udziału $\frac{1}{2}$ w nieruchomości od męża w obecnym stanie rozdzielności majątkowej jest zgodny z przepisem o wydatkowaniu środków na własne cele mieszkaniowe?

Pani stanowisko w sprawie

Środki uzyskane w wyniku sprzedaży nieruchomości Wnioskodawczyni przeznaczy na notarialnie potwierdzony zakup części nieruchomości dotąd współdzielonej i będzie mogła swobodnie decydować o jego remoncie i użytkowaniu.

Środki ze sprzedaży Wnioskodawczyni przeleje z własnego konta na konto męża.

Wnioskodawczyni uważa, że taka spłata jest zgodna z przepisem o wydatkowaniu środków na własne cele mieszkaniowe.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawiła Pani we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Stosownie do art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2647 ze zm.):

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.

Z art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że:

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;

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.

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.

Na podstawie art. 21 ust. 28 ustawy:

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

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

Warunkiem skorzystania z tzw. ulgi mieszkaniowej jest wydatkowanie równowartości (odpowiednio w całości lub części) przychodu osiągniętego z odpłatnego zbycia na określone cele mieszkaniowe w terminie trzech lat licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło zbycie nieruchomości.

W rozpatrywanej sprawie rozstrzygnięcia wymaga kwestia czy przeznaczenie przez Panią po ustanowieniu rozdzielności majątkowej małżeńskiej środków ze sprzedaży nieruchomości na zakup od męża udziału w nieruchomości, której jesteście Państwo współwłaścicielami w udziałach wynoszących ½, stanowić będzie dla Pani wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe, o których mowa art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W myśl art. 47 § 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 2020 r. poz. 1359 ze zm.):

Małżonkowie mogą przez umowę zawartą w formie aktu notarialnego wspólność ustawową rozszerzyć lub ograniczyć albo ustanowić rozdzielność majątkową lub rozdzielność majątkową z wyrównaniem dorobków (umowa majątkowa). Umowa taka może poprzedzać zawarcie małżeństwa.

Natomiast w myśl art. 50¹ Kodeksu:

W razie ustania wspólności, udziały małżonków są równe, chyba że umowa majątkowa małżeńska stanowi inaczej.

Z przywołanych przepisów wynika zatem, że z chwilą ustania wspólności majątkowej między małżonkami współwłasność łączna zostaje zastąpiona przez współwłasność w częściach ułamkowych, a każdy z małżonków posiada prawo własności do udziału ½ w majątku wspólnym, którym to udziałem może swobodnie dysponować.

Biorąc powyższe pod uwagę, przeznaczenie przez Panią przychodu ze sprzedaży w 2022 r. domu na nabycie od męża udziału w nieruchomości jest wydatkiem poniesionym przez Panią na własne cele mieszkaniowe, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 w związku z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, o ile faktycznie będzie Pani w tej nieruchomości realizować swoje własne cele mieszkaniowe, tj. mieszkać.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, który Pani przedstawiła i stanu prawnego obowiązującego w momencie zaistnienia zdarzenia oraz zdarzenia przyszłego, które Pani przedstawiła i stanu prawnego, który obowiązuje w dniu wydania interpretacji.

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

- Funkcję ochronną interpretacji indywidualnych określają przepisy art. 14k-14nb ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2383). Interpretacja będzie mogła pełnić funkcję ochronną, jeśli: Pani sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego lub 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 Pani prawo do zaskarżenia tej interpretacji indywidualnej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Zasady zaskarżania interpretacji indywidualnych reguluje ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1634 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 2023 r. poz. 2383).