

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	573643
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2023-12-22T09:37:08.124
Tytuł (teza):	Ulga mieszkaniowa - wydatkowanie przychodu na nabycie nieruchomości rolnej w celu wybudowania domu, garażu, budynków gospodarczych.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2023-12-18T14:47:04.270
Sygnatura:	0115-KDIT1.4011.715.2023.1.MN
Słowa kluczowe:	• budynek-budynek gospodarczy • budynek-budynek jednorodzinny • cel-cele mieszkaniowe • garaż • grunty-grunty rolne • lokal-sprzedaż lokalu • nieruchomości-nieruchomość rolna • ulga-ulga mieszkaniowa
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 1-lit. c
Zagadnienie:	• Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Podstawa obliczenia i wysokość podatku.-Odpłatne zbycie nieruchomości i innych praw majątkowych. • Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.-Sprzedaż nieruchomości i praw majątkowych.
Załączniki:	brak

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko nieprawidłowe

Szanowny Panie,

stwierdzam, że Pana stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanego stanu faktycznego jest nieprawidłowe.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

17 października 2023 r. wpłynął Pana wniosek z 29 września 2023 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy możliwości zastosowania zwolnienia przedmiotowego. Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

23 listopada 2020 r. na podstawie aktu notarialnego (...) Wnioskodawca sprzedał lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 47,42 m² położony w A, dla którego Sąd Rejonowy w A. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Cena sprzedaży wynosiła 235 000 zł. Ten lokal mieszkalny został przez Wnioskodawcę nabyty postanowieniem Sądu Rejonowego w A. I Wydział Cywilny z (...) 2017 r. w drodze spadku po zmarłej (...) 2017 r. mamie A.B., która nabyła ten lokal 21 stycznia 2015 r. na podstawie aktu notarialnego nr (...) w drodze kupna.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, z zastrzeżeniem ust. 2, Wnioskodawca jest zobligowany do zapłaty podatku od dochodu ze sprzedaży ww. nieruchomości.

Zgodnie z 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, 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.

W 2021 r. Wnioskodawca złożył do urzędu skarbowego zeznanie o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) w roku podatkowym 2020, na formularzu PIT-39 wskazując:

- przychód z odpłatnego zbycia w wysokości: 235 000 zł,
- koszty uzyskania: 0,
- dochód: 235 000 zł,
- kwotę dochodu zwolnionego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w wysokości 235 000 zł,
- podatek należny: 0.

31 maja 2021 r. na podstawie aktu notarialnego nr (...) Wnioskodawca nabył prawo własności nieruchomości rolnej niezabudowanej, stanowiącej działkę nr 111 o obszarze 1,5600 ha położonej w miejscowości B., gm. C., dla której Sąd Rejonowy w D. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Ww. działka nr 111 posiada dostęp do drogi publicznej. W ewidencji gruntów dla działki nr 111 wpisany jest symbol klasoużytku RV – o obszarze 0,18 ha, ŁIV – o obszarze 0,06 ha, LSIV – o obszarze 0,64 ha. Według

zaświadczenia z (...) 2021 r. wydanego z upoważnienia Burmistrza C. (znak ...) ww. działka nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy C., nie jest położona na obszarze rewitalizacji przewidzianej uchwałą, o której mowa w art. 8 ustawy o rewitalizacji, nie jest położona w obszarze specjalnej strefy rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ww. ustawy.

Cena nabycia ww. nieruchomości wyniosła 98 998 zł. Do ww. działki nr 111 została wydana przez Burmistrza C. decyzja ostateczna nr (...) z (...) 2010 r. (...), w której ustalono dla poprzedniego właściciela warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, garażu wolnostojącego, dwóch budynków gospodarczych, przydomowej oczyszczalni ścieków oraz przyłączy infrastruktury technicznej, na części działki nr 111 w B., gmina C..

Na wniosek Wnioskodawcy złożony 10 czerwca 2021 r. burmistrz C. wydał (...) 2021 r. (decyzja stała się ostateczna (...) 2021 r.) decyzję nr (...) przenoszącą decyzję o warunkach zabudowy nr (...) z (...) 2010 r. (...) dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, garażu wolnostojącego, dwóch budynków gospodarczych, przydomowej oczyszczalni ścieków oraz przyłączy infrastruktury technicznej, na części działki nr 111 w B., gmina C. na rzecz Wnioskodawcy. Na przedmiotowej działce zgodnie z wydanymi warunkami zabudowy Wnioskodawca wybuduje budynek mieszkalny jednorodzinny przeznaczony na zaspokojenie własnych celów mieszkaniowych.

Pytanie

Czy w przedstawionym stanie faktycznym przysługuje Wnioskodawcy zwolnienie z podatku dochodowego zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych z tytułu zakupu działki nr 111 o obszarze 1,5600 ha położonej w miejscowości B., gm. C.?

Pana stanowisko w sprawie

Zdaniem Wnioskodawcy, w przedstawionym stanie faktycznym zakupiona przez Wnioskodawcę 31 maja 2021 r. na podstawie aktu notarialnego nr (...) nieruchomość rolna niezabudowana, stanowiąca działkę nr 111 o obszarze 1,5600 ha położona w miejscowości B., gm. C., dla której wydana jest decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, garażu wolnostojącego, dwóch budynków gospodarczych, przydomowej oczyszczalni ścieków oraz przyłączy infrastruktury technicznej, na której Wnioskodawca zamierza wybudować dom, w którym zamieszka na stałe, mieści się w katalogu wydatków na cele mieszkaniowe określone w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i uprawnia Wnioskodawcę do skorzystania ze zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 analizowanej ustawy wolne od podatku dochodowego są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, 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.

Zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych 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.

Zakupu działki wraz z wydanymi warunkami zabudowy Wnioskodawca dokonał w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, tj. wybudowania na niej budynku mieszkalnego jednorodzinnego i zamieszkania w nim na stałe. Charakter gruntu określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a w razie jego braku – decyzja o warunkach zabudowy. Ww. działka nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy C.. Przy podejmowaniu decyzji o zakupie działki możliwość wybudowania na niej budynku mieszkalnego (wydane warunki zabudowy i dostęp do drogi) były dla Wnioskodawcy kwestą priorytetową. Dlatego Wnioskodawca uważa, że nabyta przez niego działka mieści się w katalogu wydatków na własne cele mieszkaniowe zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i poniesiony wydatek związany z jej zakupem uprawnia Wnioskodawcę do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest nieprawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy z 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2020 r. 1426 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.

Stosownie do art. 21 ust. 25 pkt 1 analizowanej 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;

Natomiast w myśl art. 21 ust. 25a przywołanej 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.

Stosownie do art. 21 ust. 28 ww. 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.

Z treści przepisu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że ustawodawca uzależnia skorzystanie z przedmiotowego zwolnienia od wydatkowania przez podatnika w określonym terminie środków uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na realizację własnego celu mieszkaniowego.

Ww. zwolnienie jest wyjątkiem od zasady powszechności opodatkowania, co oznacza, że wszelkie odstępstwa od tej zasady muszą bezwzględnie wynikać z przepisów prawa i być interpretowane ściśle z jego literą.

Ponadto zwolnienie określone w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jest regulacją, która nie ma na celu zwalniać każdego wydatkowania środków na zakup nieruchomości, jest bowiem normą celu społecznego, która w zamierzeniach ustawodawcy realizować ma cel, jakim jest zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika. Przy tym „własne cele mieszkaniowe” w takim przypadku należy rozumieć jednoznacznie, zgodnie z wykładnią literalną. Realizacja własnych celów

mieszkaniowych powinna polegać na tym, że w przypadku nabycia nowej nieruchomości to w niej podatnik faktycznie powinien takie cele realizować.

Podkreślić należy, że z zacytowanego powyżej art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika jednoznacznie, że cele mieszkaniowe uprawniające do zastosowania ww. zwolnienia przedmiotowego obejmują m.in. nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego. Realizacja własnych celów mieszkaniowych powinna więc polegać na tym, że w przypadku zakupu gruntu w celu budowy budynku mieszkalnego podatnik będzie faktycznie tę budowę realizował.

Ocena skutków podatkowych Pana sytuacji

Biorąc powyższe pod uwagę, wydatkowanie przychodu uzyskanego z odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego na nabycie – w celu realizacji własnych potrzeb mieszkaniowych – tej części nieruchomości, która zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy będzie służyła realizacji inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego uprawnia Pana do zastosowania zwolnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Natomiast do zastosowania ww. zwolnienia nie uprawnia poniesienie przez Pana wydatku na nabycie pozostałej części nieruchomości.

Przy czym wolny od podatku dochodowego jest dochód z odpłatnego zbycia nieruchomości w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe (tj. tej części nieruchomości przeznaczonej w decyzji o warunkach zabudowy pod budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego) w przychodzie ze sprzedaży.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, który Pan przedstawił i stanu prawnego obowiązującego w dacie zaistnienia 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 2023 r. poz. 2383). Interpretacja będzie mogła pełnić funkcję ochronną, jeśli Pana sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego 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. 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).