

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	574125
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2023-12-27T11:58:10.124
Tytuł (teza):	Skutki podatkowe zbycia nieruchomości otrzymanej w darowiźnie - możliwość skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2023-12-20T09:17:13.970
Sygnatura:	0112-KDSL1-2.4011.417.2023.3.MO
Słowa kluczowe:	• darowizna • kredyt-kredyt hipoteczny • kredyt-splata kredytu • nieruchomości-zbycie nieruchomości • zwolnienie-zwolnienie przedmiotowe
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. a • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 1-lit. d • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 2
Zagadnienie:	• Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.-Sprzedaż nieruchomości i praw majątkowych.
Załączniki:	brak

Treść:

Interpretacja indywidualna

- stanowisko w części prawidłowe i w części nieprawidłowe

Szanowna Pani,

stwierdzam, że Pani stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanego stanu faktycznego jest:

- **prawidłowe** w części dotyczącej możliwości skorzystania ze zwolnienia od podatku dochodowego od osób fizycznych w związku z poniesieniem wydatków, o których mowa w art. 21 ust. 25 ww. ustawy, tj.: wkładu własnego na zakup domu jednorodzinnego, zapłaty części ceny za zakup domu jednorodzinnego oraz wydatku na remont domu jednorodzinnego,
- **nieprawidłowe** w części dotyczącej możliwości skorzystania ze zwolnienia od podatku dochodowego od osób fizycznych w związku ze spłatą wierzytelności zabezpieczonej hipoteką ustanowioną na lokalu mieszkalnym wynikającej z umowy kredytu zaciągniętego przez Pani matkę,
- **nieprawidłowe** w części dotyczącej możliwości skorzystania ze zwolnienia od podatku dochodowego od osób fizycznych w związku ze spłatą kredytu hipotecznego zaciągniętego przez Panią na zakup domu jednorodzinnego.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

20 września 2023 r. wpłynął Pani wniosek z 20 września 2023 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych. Uzupełniła go Pani pismami z 9 listopada 2023 r. (wpływ 14 listopada 2023 r.), – z brak daty sporządzenia – (wpływ 9 grudnia 2023 r.) oraz z – brak daty sporządzenia – (wpływ 11 grudnia 2023 r.). Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

Wnioskodawczyni w dniu (...) 2016 r., będąc panną, nabyła w darowiźnie od swojej matki lokal mieszkalny. Lokal ten obciążony był hipoteką umowną do kwoty (...) zł, tytułem zabezpieczenia spłaty reszty ceny sprzedaży, na rzecz (...) z siedzibą w (...). Hipoteka umowna została ustanowiona jako zabezpieczenie spłaty kredytu zaciągniętego przez matkę Wnioskodawczyni na zakup nieruchomości darowanej następnie córce.

W dniu (...) 2018 r., będąc panną, Wnioskodawczyni zbyła ww. lokal mieszkalny za cenę (...) zł, przy czym kwota (...) zł została przez sprzedającą przelana na rachunek bankowy (...) z siedzibą w (...), celem spłaty wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, zaś kwota (...) zł została uiszczona przez kupującą Wnioskodawczyni.

Kredyt na zakup lokalu mieszkalnego przez matkę Wnioskodawczyni został przez nią (matkę Wnioskodawczyni) zaciągnięty u dewelopera, tj. (...) z siedzibą w (...) i nie został zaciągnięty w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w Polsce, innym państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, lecz u dewelopera. Lokal mieszkalny używany był na własne potrzeby i nie był on wynajmowany osobom trzecim.

Po zbyciu lokalu mieszkalnego, przed upływem 2 lat od końca roku kalendarzowego, w którym czynność ta nastąpiła, tj. (...) 2020 r., Wnioskodawczyni wraz z partnerem nabyła za łączną kwotę (...) zł nieruchomość położoną w (...). Nabycie nieruchomości w (...) zostało sfinansowane ze środków pochodzących z kredytu hipotecznego, zaciągniętego na podstawie umowy z dnia (...) 2020 r. Za spłatę kredytu Wnioskodawczyni i jej partner odpowiadają solidarnie, do pełnej wysokości. Kredyt został udzielony w polskich złotych i został zawarty na okres 30 lat, tj. do (...) 2050 r., kiedy miała przypadać ostateczna spłata kredytu. Cel kredytu hipotecznego został wskazany w umowie i był przeznaczony na

nabycie domu jednorodzinnego oraz remont domu jednorodzinnego. W nieruchomości, na którą został zaciągnięty kredyt, Wnioskodawczyni realizowała własne cele mieszkaniowe. Do (...) 2021 r., z tytułu spłat kapitału kredytu zaciągniętego na zakup mieszkania w (...) dokonano wpłat w kwocie (...) zł, natomiast tytułem odsetek od kredytu spłacono (...) zł.

W uzupełnieniu wniosku doprecyzowała Pani opis sprawy o następujące informacje:

W odniesieniu do kredytu hipotecznego zaciągniętego przez Pani matkę, na zakup lokalu mieszkalnego u dewelopera, tj. (...) z siedzibą w (...), nie został zawarty aneks do umowy kredytu z deweloperem, zmieniający osobę dłużnika osobistego (kredytobiorcę) w związku z umową darowizny lokalu mieszkalnego w 2016 r., na podstawie której została Pani właścicielem lokalu. Nigdy nie stała się Pani stroną umowy kredytowej.

W momencie sprzedaży mieszkania w 2018 r. i przekazania kwoty ze sprzedaży w wysokości (...) zł na rachunek (...) z siedzibą w (...), w celu spłaty wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, osobą odpowiedzialną osobiście całym majątkiem za spłatę tego kredytu, jako dłużnik osobisty, hipoteczny była Pani matka. Pani w związku z otrzymaniem w darowiźnie tego mieszkania stała się dłużnikiem rzeczowym. Zmiana właściciela nie powoduje wygaśnięcia hipoteki. Z mocy prawa, wierzyciel (...) miał prawo domagać się uregulowania należności z przepisanych przedmiotów majątkowych od Pani, jako dłużnika rzeczowego, w związku ze sprzedażą mieszkania.

Zbycie lokalu mieszkalnego w 2018 r. nie nastąpiło w ramach prowadzenia przez Panią działalności gospodarczej w rozumieniu art. 5a pkt 6 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W związku z nabyciem nieruchomości w (...), kredyt na zakup mieszkania został zaciągnięty w banku mającym siedzibę w Polsce (bank (...)).

Środki ze sprzedaży lokalu mieszkalnego, otrzymanego w darowiźnie od matki, przeznaczone na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na podstawie umowy z dnia (...) 2020 r. na nabycie i remont domu jednorodzinnego wyniosły (...) zł (przelewy z Pani osobistego rachunku na rachunek do spłaty kredytu hipotecznego w (...) w okresie kwiecień 2020 r. do wrzesień 2021 r.).

Kwota w wysokości (...) zł została przeznaczona na zakup domu jednorodzinnego w (...), kwota ta została uiszczona jako wkład własny na zakup domu. Dodatkowo kwota w wysokości (...) zł została zapłacona jako część ceny za zakup nieruchomości zgodnie z FV o nr (...) z dnia (...) 2020 r. (płatność gotówką). Płatność za wykonanie usług zgodnie z umową z dnia (...) 2020 r. dot. wyrobu, transportu i montażu schodów wyniosła (...) zł (płatność gotówką).

Pytania (ostatecznie sformułowane w uzupełnieniu)

Czy kwota (...) zł stanowiąca część ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, należącego do Wnioskodawczyni, która została przeznaczona na spłatę wierzytelności zabezpieczonej hipoteką ustanowioną na lokalu mieszkalnym, stanowi wydatek na własne cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

Czy dochód w wysokości (...) zł korzysta ze zwolnienia podatkiem dochodowym od osób fizycznych na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

Czy wydatek z tytułu spłat kapitału kredytu w kwocie (...) zł oraz z tytułu spłat z tytułu odsetek od kredytu w kwocie (...) zł mogą zostać uznane jako wydatki spełniające własne cele mieszkaniowe zgodnie z art. 21 ust. 25 ustawy PIT?

Czy wydatki z tytułu zakupu domu jednorodzinnego w łącznej kwocie (...) zł (w tym kwota (...) zł dotycząca wkładu własnego na zakup domu oraz kwota (...) zł dotycząca zapłaty części ceny za zakup nieruchomości) oraz wydatek na remont domu w kwocie (...) zł

(wydatek poniesiony zgodnie z umową dotyczącą wyrobu, transportu i montażu schodów) mogą zostać uznane jako wydatki spełniające własne cele mieszkaniowe zgodnie z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

Pani stanowisko w sprawie (ostatecznie sformułowane w uzupełnieniu)

W ocenie Wnioskodawczynie, należy uznać, że wydatek na spłatę zobowiązania, z tytułu którego ustanowiono na zbywanej nieruchomości hipotekę, tj. w kwocie (...) zł, mieści się w pojęciu wydatków na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 25 ustawy PIT. Dochód w wysokości (...) zł korzysta ze zwolnienia podatkiem dochodowym od osób fizycznych na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Wydatkowanie przychodu z odpłatnego zbycia mieszkania nabytego przez Wnioskodawczynię w darowiźnie na spłatę zobowiązania, wynikającego z umowy kredytu zaciągniętego przez matkę Wnioskodawczynie na zakup tego mieszkania można uznać za wydatek, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, zatem Wnioskodawczynie może skorzystać z ulgi określonej w tych przepisach.

Wydatek w kwocie (...) zł z tytułu spłaty kapitału kredytu oraz wydatek w kwocie (...) zł z tytułu spłaty odsetek od kredytu można uznać za wydatek, o którym mowa w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W ocenie Wnioskodawczynie należy uznać, że wydatki w kwocie (...) zł przeznaczone na zakup domu (w tym kwota (...) zł dotycząca wkładu własnego na zakup domu oraz kwota (...) zł dotycząca zapłaty części ceny za zakup nieruchomości) oraz wydatek w kwocie (...) zł na remont domu (poniesiony zgodnie z umową dotyczącą wyrobu, transportu i montażu schodów) są wydatkami spełniającymi własne cele mieszkaniowe zgodnie z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, zatem Wnioskodawczynie może skorzystać ze zwolnienia określonego w tych przepisach.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawiła Pani we wniosku jest w części prawidłowe i w części nieprawidłowe.

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 2018 r. poz. 1509 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.

Jak stanowi art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ww. ustawy:

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, 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.

Przytoczony przepis formułuje generalną zasadę, zgodnie z którą nienastępujące w wykonaniu działalności gospodarczej odpłatne zbycie nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz praw określonych w tym przepisie przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, stanowi źródło przychodu podlegające opodatkowaniu i rodzi obowiązek podatkowy w postaci zapłaty podatku dochodowego. Tym samym, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz ww. praw nastąpi 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 sprzedaży nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz ww. praw w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

Wobec powyższego, w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ww. ustawy, decydujące znaczenie w kwestii opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych uzyskanego z tego tytułu dochodu ma moment i sposób ich nabycia.

Z opisu sprawy wynika, że (...) 2018 r. zbyła Pani lokal mieszkalny (nieruchomość), który został nabyty przez Panią w darowiźnie od Pani matki (...) 2016 r. W związku z tym, sprzedaż przedmiotowego lokalu mieszkalnego stanowi źródło przychodu podlegające opodatkowaniu na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ponieważ sprzedaż nastąpiła przed upływem 5 lat liczonych od końca roku, w którym nabyła Pani nieruchomość.

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.

Zgodnie z uregulowaniami zawartymi w art. 19 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

Pojęcie kosztów odpłatnego zbycia nie zostało przez ustawodawcę zdefiniowane w ustawie, należy zatem stosować językowe rozumienie tego wyrażenia, zgodnie z którym za koszty odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uważa się wszystkie wydatki poniesione przez zbywającego, które są konieczne, aby odpłatne zbycie mogło dojść do skutku (wszystkie niezbędne wydatki bezpośrednio związane z tą czynnością). Pomiędzy tymi wydatkami, a dokonaniem odpłatnym zbyciem musi istnieć związek przyczynowo-skutkowy. Koszty te nie są kosztami nabycia, lecz jako koszty odpłatnego zbycia pomniejszają przychód.

Nie należy ich jednak utożsamiać z kosztami uzyskania przychodu, których zasady ustalania uregulowane zostały w sposób szczególny w art. 22 ust. 6c i 6d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w zależności od tego, czy zbywaną nieruchomość lub prawo nabyto odpłatnie, czy nieodpłatnie.

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

Za koszty uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, nabytych w drodze spadku, darowizny lub w inny nieodpłatny sposób, uważa się udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania oraz kwotę zapłaconego podatku od spadków i darowizn w takiej części, w jakiej wartość zbywanej rzeczy lub prawa przyjęta do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn odpowiada łącznej wartości rzeczy i praw majątkowych przyjętej do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn.

W myśl 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.

Stosownie natomiast do art. 30e ust. 4 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

Jak stanowi 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.

Stosownie do treści 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 poczynszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie dwóch 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 § 1 rozporządzenia z dnia 23 grudnia 2020 r. Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej w sprawie przedłużenia terminu na wydatkowanie na własne cele mieszkaniowe przychodu uzyskanego w 2018 r. z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa majątkowego (Dz. U. z 2020 r. poz. 2368):

Przedłuża się do dnia 31 grudnia 2021 r. termin na wydatkowanie przez podatnika na własne cele mieszkaniowe przychodu uzyskanego w 2018 r. z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa majątkowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1426, z późn. zm.)

(w brzmieniu z dnia 1 stycznia 2009 r., Dz. U. z 2008 r. poz. 1316).

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 – dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych wyłącznie na własne cele mieszkaniowe wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 ww. ustawy.

Należy wyjaśnić, że powyższe zwolnienie obejmuje taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia.

Dochód zwolniony należy obliczyć według następującego wzoru:

$$\text{dochód zwolniony} = D \times W/P$$

gdzie:

D - dochód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa,

W - wydatki poniesione na cele mieszkaniowe wymienione w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych,

P - przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa.

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.

Tym samym, aby dochód z tytułu sprzedaży nieruchomości lub wymienionych praw majątkowych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych był w całości zwolniony z podatku dochodowego, cały przychód ze zbytej nieruchomości lub ww. praw musi być wydatkowany na własne cele mieszkaniowe, wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 ww. ustawy, w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.

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 ww. ustawy.

Zgodnie z art. 21 ust. 25 cytowanej ustawy:

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.

Według art. 21 ust. 25a ww. 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 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

Zgodnie natomiast z 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.

Jak stanowi 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.

Jak wynika z art. 21 ust. 30 ww. 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.

Należy zauważyć, że wszelkiego rodzaju ulgi czy zwolnienia są odstępstwem od konstytucyjnej zasady równości i powszechności opodatkowania, w sposób szczegółowy uregulowanymi w przepisach materialnego prawa podatkowego. Są one przywilejami, z których podatnik ma prawo, a nie obowiązek skorzystania. Zatem, oceniając ciążące na nim obowiązki wynikające z zastosowania danej ulgi czy zwolnienia podatkowego należy dokonać ścisłej, literalnej wykładni przepisu regulującego daną ulgę czy zwolnienie. W związku z tym, tylko wydatkowanie środków uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych – w terminie i na cele wskazane w art. 21 ust. 1 pkt 131, a szczegółowo określone w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, pozwala na zastosowanie przedmiotowego zwolnienia.

Należy również zastrzec, że w przypadku korzystania z ulg i zwolnień podatkowych, wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych obowiązek udowodnienia, że określony wydatek został poniesiony przy spełnieniu wszystkich warunków wynikających z przepisów podatkowych spoczywa na podatniku, który wywodzi z tego określone skutki prawne.

Podkreślić należy, że korzystanie ze zwolnienia od podatku jest możliwe wyłącznie w sytuacji, gdy spełnione są wszelkie przesłanki określone w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. W przypadku nie spełnienia przesłanek wynikających z ww. przepisu podatnik traci prawo do ulgi i jest zobowiązany do zapłaty podatku dochodowego.

Treść art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wskazuje, że oprócz czasu (trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie), w którym przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości ma zostać wydatkowany, istotny jest również cel, na który został wydatkowany. Ustawodawca w art. 21 ust. 25 ww. ustawy zawarł katalog wydatków stanowiących „własne cele mieszkaniowe” podatnika, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy. Katalog tych wydatków ma charakter zamknięty – jest to wyliczenie enumeratywne. Ustawodawca formułując zwolnienie przedmiotowe w sposób jednoznaczny wskazał realizację celów mieszkaniowych, które pozwalają na skorzystanie ze zwolnienia z opodatkowania dochodu ze sprzedaży. Ze zwolnienia tego wypływa daleko idąca konsekwencja zawarta w stwierdzeniu „własne cele mieszkaniowe”. Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania ww. zwolnienia i dopisując ten przymiotnik podkreślił, że celem nadrzędnym jest zwolnienie tylko takiego przychodu, który wydatkowany zostanie na zaspokojenie „własnych celów mieszkaniowych”, rozumianych jako potrzeba zapewnienia sobie dachu nad głową. 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, a nie lokata kapitału lub zdobywanie źródła zarobkowania bądź zapewnienie dachu nad głową innym osobom niż podatnik. Wyraz „mieszkaniowe” w wyrażeniu „własne cele mieszkaniowe” należy odnosić podmiotowo do zamiaru zamieszkiwania związanego z różnymi sposobami wydatkowania przychodu, a nie do wydatkowania przychodu w znaczeniu jedynie przedmiotowym. Zamiarem ustawodawcy tworzącego zwolnienie przedmiotowe w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o

podatku dochodowym od osób fizycznych, było zachęcanie podatników do nabywania w miejsce zbywanych praw majątkowych czy nieruchomości, innych nieruchomości lub praw przeznaczonych do zaspokajania ich indywidualnych potrzeb mieszkaniowych. U podstaw omawianego zwolnienia leżało założenie, że nie powinny być opodatkowane środki wydane na realizację własnego celu mieszkaniowego. Powyższe wnioski wynikają wprost z brzmienia przepisu normującego powyższe zwolnienie.

Natomiast z treści 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 kredyt (pożyczka) – co wynika literalnie z art. 21 ust. 25 pkt 2 ww. ustawy – zaciągnięty przez podatnika na cele określone w pkt 1. **Przepis wyraźnie bowiem stanowi, że kredyt (pożyczka) mają być zaciągnięte na cele określone w pkt 1, a więc na cele mieszkaniowe oraz, aby spłacany kredyt zaciągnięty był przed dniem uzyskania przychodu ze sprzedaży lokalu mieszkalnego i aby kredyt ten zaciągnięty był przez osobę, która uzyskuje przychód ze sprzedaży (podatnika). Ponadto ww. przepis wymaga, aby przedmiotowy kredyt (pożyczka) zaciągnięty był 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.**

Stosownie do treści art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a 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 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.

Podatnikiem jest zaś osoba, u której powstał z tytułu sprzedaży nieruchomości obowiązek podatkowy. To oznacza, że **spłata kredytu, który został zaciągnięty przez inną niż podatnik osobę – na nabycie przez nią nieruchomości – nie stanowi w świetle powołanego przepisu wydatku na własne cele mieszkaniowe.**

Z treści wniosku i uzupełnień wynika, że Pani matka zaciągnęła kredyt u dewelopera w celu nabycia lokalu mieszkalnego. Kredyt ten został zabezpieczony hipoteką umowną. (...) 2016 r. nabyła Pani w darowiźnie od swojej matki ww. lokal mieszkalny. (...) 2018 r. zbyła Pani otrzymany w darowiźnie lokal mieszkalny za cenę (...) zł, przy czym kwota (...) zł została przez sprzedającą przelana na rachunek bankowy (...) z siedzibą w (...) celem spłaty wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, zaś kwota (...) zł została uiszczona przez kupującą Pani. W momencie sprzedaży mieszkania i przekazania kwoty ze sprzedaży w wysokości (...) zł na rachunek (...) z siedzibą w (...), w celu spłaty wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, osobą odpowiedzialną osobiście całym majątkiem za spłatę tego kredytu jako dłużnik osobisty, hipoteczny była Pani matka. Pani w związku z otrzymaniem w darowiźnie tego mieszkania stała się dłużnikiem rzeczowym. Nigdy nie była Pani stroną kredytu. Po zbyciu lokalu mieszkalnego, przed upływem 2 lat od końca roku kalendarzowego, w którym czynność ta nastąpiła, tj. (...) 2020 r. nabyła Pani wraz z partnerem za łączną kwotę (...) zł nieruchomość położoną w (...). Nabycie nieruchomości w (...) zostało sfinansowane ze środków pochodzących z kredytu hipotecznego, zaciągniętego w banku (...), na podstawie umowy z dnia (...) 2020 r. Za spłatę kredytu odpowiada Pani wraz z partnerem solidarnie, do pełnej wysokości. Cel kredytu hipotecznego został wskazany w umowie i był przeznaczony na nabycie domu jednorodzinnego oraz remont domu jednorodzinnego. W nieruchomości, na którą został zaciągnięty kredyt, realizowała Pani własne cele mieszkaniowe. Do (...) 2021 r., z tytułu spłat kapitału kredytu zaciągniętego na zakup mieszkania w (...) dokonano wpłat w kwocie (...) zł, natomiast tytułem odsetek od kredytu

splacono (...) zł. Środki ze sprzedaży lokalu mieszkalnego, otrzymanego w darowiźnie od matki, w kwocie (...) zł przeznaczone zostały na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na podstawie umowy z dnia (...) 2020 r. na nabycie i remont domu jednorodzinnego. Natomiast kwota w wysokości (...) zł została przeznaczona na zakup domu jednorodzinnego w (...), kwota ta została uiszczona jako wkład własny na zakup domu. Dodatkowo kwota w wysokości (...) zł została zapłacona jako część ceny za zakup nieruchomości zgodnie z FV z dnia (...) 2020 r., a kwota (...) zł została uiszczona za wykonanie usług zgodnie z umową z dnia (...) 2020 r. dot. wyrobu, transportu i montażu schodów.

Jeszcze raz należy podkreślić, że ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych dopuszcza możliwość skorzystania ze zwolnienia podatkowego poprzez przeznaczenie przychodu ze sprzedaży na wskazane w tej ustawie cele mieszkaniowe, o jakich mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 ust. 1 ww. ustawy. Niemniej jednak, aby podatnik mógł wywodzić prawo do zastosowania przedmiotowego zwolnienia, a tym samym z niego skorzystać, musi bezwzględnie spełnić wynikające z tego przepisu warunki.

Odnosząc się do możliwości skorzystania przez Panią ze zwolnienia przedmiotowego, w związku ze spłatą (przez Panią) kredytu zaciągniętego u dewelopera przez Pani matkę, zauważam, że w opisanym we wniosku oraz uzupełnieniu stanie faktycznym warunek wydatkowania przychodu na własne cele mieszkaniowe nie został spełniony, jako że uzyskany przez Panią przychód ze sprzedaży lokalu mieszkalnego w 2018 r. w części przeznaczyła Pani na spłatę kredytu, którego Pani nie zaciągnęła. Kredytobiorcą jest w tym przypadku Pani matka. Taki sposób wydatkowania przez Panią przychodu nie wypełnia dyspozycji wydatkowania przychodu na własne cele mieszkaniowe, o czym wprost stanowi przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Darowizna lokalu mieszkalnego z obciążeniem hipotecznym zabezpieczającym spłatę kredytu zaciągniętego przez Pani matkę na zakup tego lokalu mieszkalnego, nie jest wystarczającym warunkiem uprawniającym Panią do skorzystania z takiego zwolnienia. Nie zmienia to bowiem okoliczności, że kredyt nie został zaciągnięty przez podatnika (Panią), który chce skorzystać ze zwolnienia. Natomiast uczestniczenie w spłacie kredytu po dokonaniu darowizny nie jest równoznaczne z zaciągnięciem przez Panią kredytu na nabycie lokalu mieszkalnego. Została Pani wprowadzić właścicielem lokalu mieszkalnego z obciążeniem hipotecznym zabezpieczającym spłatę długu z kredytu, ale otrzymała go Pani tytułem darmym, bo w drodze umowy darowizny. To oznacza, że nie spłaciła Pani kredytu zaciągniętego na nabycie przez Panią prawa własności lokalu mieszkalnego, skoro udział otrzymała Pani w ww. sposób nieodpłatny. Natomiast zwolnieniu podlega spłata kredytu zaciągniętego przez podatnika. Podatnikiem w tym przypadku jest Pani, bo to Pani ma zapłacić podatek z tytułu sprzedaży lokalu mieszkalnego. Jednak kredyt został zaciągnięty przez Pani matkę, więc spłata tego kredytu nie pozwala na skorzystanie z ulgi mieszkaniowej wynikającej z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, gdyż kredyt hipoteczny obciążający mieszkanie nie został zaciągnięty na Pani własne cele mieszkaniowe. Pani dokonała jedynie spłaty środkami ze sprzedaży mieszkania kredytu zaciągniętego na jego nabycie przez darczyńcę (Pani matkę).

Ponadto, 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. spłatę kredytu udzielonego – przez bank lub w spółdzielczą kasę oszczędnościowo-kredytową, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej – m.in. na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego.

Zatem aby dochód ze zbycia nieruchomości i określonych praw majątkowych mógł zostać objęty przedmiotowym zwolnieniem, jednym z warunków jest, aby został on zaciągnięty w instytucji ściśle określonej w ww. przepisie.

W rezultacie wydatkowanie przychodu uzyskanego z odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego przed upływem pięciu lat od końca roku kalendarzowego, w którym Pani go nabyła w drodze darowizny, na spłatę kredytu udzielonego Pani matce na zakup lokalu mieszkalnego – przez dewelopera (...) z siedzibą w (...), nie uprawnia Pani do zastosowania zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, z uwagi na fakt, że nie był on kredytem zaciągniętym przez Panią na własne cele mieszkaniowe 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. Był to kredyt zaciągnięty u dewelopera przez darczyńcę (Pani matkę) w celu nabycia tego mieszkania przez darczyńcę (Pani matkę).

Podsumowując należy stwierdzić, że wydatki poniesione przez Panią na spłatę kredytu zaciągniętego u dewelopera przez darczyńcę (Pani matkę) w związku ze zbywaną nieruchomością, którą otrzymała Pani w darowiźnie, nie stanowią wydatków realizujących Pani własne cele mieszkaniowe, a tym samym nie są spełnione warunki zwolnienia, o których stanowi art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Tym samym Pani stanowisko w tej części jest **nieprawidłowe**.

Pani wątpliwości również dotyczą możliwości uznania wydatku z tytułu spłat kapitału kredytu hipotecznego zaciągniętego przez Panią w banku (...) na podstawie umowy z (...) 2020 r. na nabycie i remont domu jednorodzinnego w (...) oraz z tytułu spłat z tytułu odsetek od tego kredytu jako wydatku spełniającego własne cele mieszkaniowe, zgodnie z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, uprawniających do skorzystania ze zwolnienia od podatku.

Ponownie należy wskazać, że z treści art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jasno wynika, że kredyt (pożyczka), na którego spłatę zostanie przeznaczony przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych musi być kredytem (pożyczką) 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. Spłacany kredyt (pożyczka) nie ma być jakimkolwiek kredytem (pożyczką), lecz musi spełniać ściśle określone ustawą wymagania. Jak już wskazano, musi to być kredyt (pożyczka) – zaciągnięty przez podatnika na cele mieszkaniowe określone w pkt 1 tego przepisu.

Istotne jest także, aby spłacany kredyt (pożyczka) zaciągnięty był przed dniem uzyskania przychodu ze sprzedaży oraz, aby kredyt ten zaciągnięty był przez osobę, która uzyskuje przychód ze sprzedaży.

Należy podkreślić, że ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych dopuszcza możliwość skorzystania ze zwolnienia podatkowego poprzez przeznaczenie przychodu ze sprzedaży nieruchomości i praw majątkowych na wskazane w tej ustawie cele mieszkaniowe, o jakich mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ww. ustawy. Niemniej jednak, aby podatnik mógł wywodzić prawo do zastosowania przedmiotowego zwolnienia, a tym samym z niego skorzystać, musi bezwzględnie spełnić wynikające z tego przepisu warunki. **Jednym z takich warunków jest, aby spłacany kredyt zaciągnięty został przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości.** Jak wynika bowiem z treści art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o

podatku dochodowym od osób fizycznych, zwolnienie, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy, nie dotyczy kredytów (pożyczek) zaciągniętych po sprzedaży nieruchomości.

W opisie sprawy wskazano, że w dniu (...) 2018 r. zbyła Pani lokal mieszkalny, który otrzymała w darowiźnie od matki w 2016 r. Po zbyciu lokalu mieszkalnego, przed upływem 2 lat od końca roku kalendarzowego, w którym czynność ta nastąpiła, tj. (...) 2020 r., Pani wraz z partnerem nabyła nieruchomość położoną w (...). Nabycie nieruchomości w (...) zostało sfinansowane ze środków pochodzących z kredytu hipotecznego, zaciągniętego na podstawie umowy z dnia (...) 2020 r. zaciągniętego w banku mającym siedzibę w Polsce. Za spłatę kredytu Pani i jej partner odpowiadają solidarnie, do pełnej wysokości. Kredyt został udzielony w polskich złotych i został zawarty na okres 30 lat. Cel kredytu hipotecznego został wskazany w umowie i był przeznaczony na nabycie domu jednorodzinnego oraz remont domu jednorodzinnego. W nieruchomości, na którą został zaciągnięty kredyt, realizowała Pani własne cele mieszkaniowe. Do (...) 2021 r., z tytułu spłat kapitału kredytu zaciągniętego na zakup nieruchomości w (...) dokonano wpłat w kwocie (...) zł, natomiast tytułem odsetek od kredytu spłacono (...) zł. Na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na podstawie umowy z dnia (...) 2020 r. na nabycie i remont domu jednorodzinnego zostały przeznaczone środki ze sprzedaży lokalu mieszkalnego otrzymanego w darowiźnie od Pani matki, w kwocie (...) zł.

Biorąc pod uwagę przepisy prawa należy stwierdzić, że ze zwolnienia z opodatkowania korzystają jedynie wydatki poniesione na spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości. Ponadto, ze zwolnienia z opodatkowania korzysta dochód uzyskany z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych przeznaczony w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie tej nieruchomości wyłącznie na własne cele mieszkaniowe wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Zatem wydatek poniesiony na spłatę kapitału kredytu oraz odsetek od kredytu zaciągniętego na zakup oraz remont domu jednorodzinnego w (...) w 2020 r. nie uprawnia Pani do skorzystania ze zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych z uwagi na fakt, że spłacane raty kredytu oraz odsetki od kredytu dotyczą kredytu, **który nie został zaciągnięty przez Panią przed uzyskaniem przychodu z odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego w 2018 r.**, czego literalnie wymaga przepis art. 21 ust. 25 pkt 2 ww. ustawy. Nie jest spełniony zatem jeden z warunków umożliwiających skorzystanie ze zwolnienia przedmiotowego wskazanego w ww. przepisie.

Podsumowując, wydatki poniesione przez Panią na zakup i remont domu jednorodzinnego z tytułu spłat kapitału kredytu oraz z tytułu spłat odsetek od kredytu zaciągniętego (...) 2020 r., nie stanowią wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe, a tym samym nie są spełnione warunki zwolnienia, o których stanowi art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Tym samym Pani stanowisko w tej części jest **nieprawidłowe**.

Odnosząc się natomiast do uznania za wydatki, o których mowa w art. 21 ust. 25 ustawy, uprawniające do skorzystania ze zwolnienia od podatku, wydatków poniesionych przez Panią na wkład własny na zakup domu jednorodzinnego, zapłaty części ceny za zakup domu jednorodzinnego oraz wydatku na remont domu jednorodzinnego należy wskazać, że z przepisu art. 21 ust. 1 pkt 131 wynika, iż okolicznością decydującą o prawie do zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości lokalowej jest

wydatkowanie przychodu m.in. na 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 położonego w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jak również na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego.

Rozstrzygając o prawie do zwolnienia z opodatkowania należy pamiętać, że zawarty w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych katalog wydatków uprawniających do zwolnienia ma charakter zamknięty i w związku z tym tylko wydatkowanie środków na realizację celów w nim wskazanych pozwala na skorzystanie ze zwolnienia z opodatkowania.

W pkt 1 tego przepisu jako cele mieszkaniowe uprawniające do zastosowania zwolnienia przedmiotowego wymienione zostały m.in. wydatki poniesienie na nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu.

W przypadku natomiast skorzystania z omawianego zwolnienia w związku z wykończeniem wybudowanego budynku mieszkalnego, w którym podatnik zamierza realizować własne cele mieszkaniowe, wskazać należy, że ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie zawiera wprost w katalogu wydatków mieszkaniowych wydatków na wykończenie budynku, ale też nie definiuje pojęcia „remont” użytego w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Dla wyjaśnienia tego pojęcia, należy odnieść się do jego znaczenia funkcjonującego w języku powszechnym. I tak, „remont” to „doprowadzenie jakiegoś budynku lub urządzenia do stanu używalności; naprawa, odnawianie (czegoś)”. Synonimami tego pojęcia są m.in. „naprawa, przebudowa, odrestaurowanie, modernizacja”.

Pojęcie remontu zostało zdefiniowane w art. 3 pkt 8 ustawy – Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682): Ilekroć w ustawie jest mowa o remoncie – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

Niemniej jednak, ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie odwołuje się do tego przepisu. Tym samym, definicja „remontu” funkcjonująca na gruncie Prawa budowlanego nie może być wprost przenoszona na grunt omawianej ustawy podatkowej. Może być natomiast uwzględniona jako jeden z elementów służących ustaleniu znaczenia pojęcia „remontu” dla celów podatku dochodowego od osób fizycznych.

Za „remont” budynku mieszkalnego, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych należy więc uznać prace dotyczące tego budynku, służące jego utrzymaniu we właściwym stanie, doprowadzeniu go do pożądanej zdolności użytkowej, modernizacji jego elementów składowych. „Remontem” w rozumieniu omawianego przepisu jest również tzw. wykończenie budynku mieszkalnego, a więc prace służące doprowadzeniu do zdolności użytkowej nowo wybudowanego budynku. W każdym przypadku remont dotyczy „materii” budynku mieszkalnego, a więc jego ścian, podłóg, sufitu, okien, drzwi, wyposażenia technicznego takiego jak instalacje: wodna, kanalizacyjna, elektryczna, grzewcza, gazowa bądź innych elementów trwale połączonych konstrukcyjnie z elementami budowlanymi budynku.

Ponownie podkreślić należy, że w przypadku skorzystania z ulg i zwolnień podatkowych wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, podatnik ma obowiązek udowodnienia, że rzeczywiście określony wydatek został poniesiony.

Mając na uwadze przedstawiony we wniosku i jego uzupełnieniu opis sprawy oraz powołane przepisy prawa stwierdzić należy, że wydatkowanie przez Panią środków pieniężnych (przychodu) uzyskanych ze sprzedaży w 2018 r. lokalu mieszkalnego nabytego w darowiźnie od Pani matki, celem wkładu własnego na zakup w 2020 r. domu jednorodzinnego w (...) oraz celem zapłaty części ceny za zakup ww. nieruchomości, a także na remont domu (wydatek poniesiony zgodnie z umową dotyczącą wyrobu, transportu i montażu schodów) – pod warunkiem ich odpowiedniego udokumentowania – uprawnia Panią do zastosowania zwolnienia od podatku na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z ust. 25 pkt 1 lit. a oraz z ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Podsumowując, wydatki (na które przeznaczono część kwoty uzyskanej ze zbycia w 2018 r. lokalu mieszkalnego otrzymanego w darowiźnie od matki) poniesione przez Panią na wkład własny na zakup domu jednorodzinnego oraz zapłatę części ceny za zakup domu jednorodzinnego, jak również na remont domu jednorodzinnego, stanowią wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe, a tym samym w stosunku do tych wydatków są spełnione warunki uprawniające do zwolnienia, o którym stanowi art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Tym samym Pani stanowisko w tej części jest **prawidłowe**.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, który Pani przedstawiła i stanu prawnego, który obowiązywał w dacie zaistnienia zdarzenia.

Zaznacza się także, że zgodnie z art. 14b § 3 Ordynacji podatkowej, składający wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej obowiązany jest do wyczerpującego przedstawienia zaistniałego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego. Organ jest ściśle związany przedstawionym we wniosku stanem faktycznym (opisem zdarzenia przyszłego). Wnioskodawca ponosi ryzyko związane z ewentualnym błędnym lub nieprecyzyjnym przedstawieniem we wniosku opisu stanu faktycznego (zdarzenia przyszłego). Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, o ile rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie ze stanem faktycznym (opisem zdarzenia przyszłego) podanym przez Wnioskodawcę w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregokolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu sprawy, udzielona odpowiedź traci swoją aktualność.

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 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 w (...). 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).