

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	575680
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2024-01-16T12:53:41.700
Tytuł (teza):	Zwolnienie od podatku dochodu ze sprzedaży nieruchomości w związku z wydatkowaniem przychodu na własne cele mieszkaniowe.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2024-01-09T10:21:22.384
Sygnatura:	0115-KDIT3.4011.698.2023.2.MJ
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • nieruchomości-sprzedaż nieruchomości • nieruchomości-zbycie nieruchomości
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
Zagadnienie:	• Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.-Sprzedaż nieruchomości i praw majątkowych.
Załączniki:	brak
Stan prawny:	2024-01-09T10:37:26.285

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko prawidłowe

Szanowny Panie,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

13 listopada 2023 r. wpłynął Pana wniosek z 13 listopada 2023 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy skutków podatkowych odpłatnego zbycia nieruchomości. Uzupełnił go Pan – w odpowiedzi na wezwanie – pismem z 15 grudnia 2023 r. (wpływ 15 grudnia 2023 r.). Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

20 grudnia 2019 r. aktem notarialnym nr Rep. (...) nabył Pan nieruchomość w postaci mieszkania w A., ul. B. 1/1. Zakup został sfinansowany częściowo wpłatą własną w wysokości 90 000 zł oraz kredytem hipotecznym w kwocie 138 326 zł (transza kredytu została uruchomiona w styczniu 2020 r. w X). Łączna kwota za zakup mieszkania wynosiła 228 326 zł. W związku z powyższym Bank zabezpieczył wierzytelność hipoteką umowną na nieruchomości znajdującej się w A. przy ul. B. 1/1 do kwoty 207 489 zł (zapis w KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w A., VI Wydział Ksiąg Wieczystych).

W związku ze zmianą sytuacji życiowej (narodziny dziecka 10 lutego 2023r.), a co za tym idzie zbyt dużym nakładem finansowym na przystosowanie mieszkania do funkcjonowania dwóch dorosłych osób oraz dziecka (niemowlaka) - wcześniej mieszkanie było przystosowane do zamieszkania jednej osoby (max 2 osób dorosłych) dokonał Pan przeglądu ofert umieszczonych w Internecie i 31 marca 2023 r. nabył Pan nieruchomość w postaci mieszkania o większym metrażu, uwzględniającym potrzeby lokalowe osób dorosłych jak i małego dziecka, znajdującym się w A. Os. C. 11/11 (akt notarialny nr Rep. (...)).

Nieruchomość została sfinansowana częściowo ze środków własnych (wpłata w wysokości 190 000 zł) oraz w uzgodnieniu z developerem pozostała kwota w wysokości 295 000 zł za nabycie mieszkania miała zostać uregulowana w ciągu 12 miesięcy od podpisania aktu notarialnego pod rygorem egzekucji. Łączna kwota za zakup mieszkania wynosiła 485 000 zł. Nieruchomość została zabezpieczona przez developera hipoteką umowną do kwoty 442 500 zł. Nieruchomości znajdującej się A. Os. C. 11/11 w A. nie mógł Pan sfinansować za gotówkę (brak wystarczających środków na zakup) ani kolejnym kredytem hipotecznym ze względu na obciążenie kredytem mieszkania znajdującego się w A. przy ul. B. 1/1.

Obecne dochody oraz podniesione wymogi Banków w zakresie zdolności kredytowej uniemożliwiły zaciągnięcie kolejnego kredytu hipotecznego. Kwota nieuregulowana za mieszkanie (A. Os. C. 11/11) miała zostać spłacona kwotą uzyskaną ze sprzedaży mieszkania znajdującego się w A. przy ul. B. 1/1.

Zaznaczył Pan również, że nie prowadzi działalności gospodarczej, nie zajmuje się handlem w tym handlem nieruchomościami. Zlecenie sprzedaży nieruchomości powierzył Pan profesjonalnemu pośrednikowi. Zaznaczył Pan również, co jest istotne dla sprawy związanej z koniecznością sprzedaży mieszkania w A. ul. B. 1/1 to fakt wypadku, który uniemożliwił Panu pracę w okresie ok. 3 miesięcy (pozbawił Pana również wynagrodzenia za pracę, w tym czasie miał Pan wypłacany zasiłek chorobowy).

Nieruchomość w A. Os. C. 11/11 jest miejscem zamieszkania - Pana, partnerki oraz dziecka. Nie będzie podlegać wynajęciu. Sprzedaż mieszkania w A. przy ul. B. 1/1 została dokonana 20 września 2023 r. (akt notarialny nr (...)).

Kupujący nieruchomość w A. przy ul. B. 1/1 dokonał płatności w następujący sposób: kwota 121 514,65 zł została wpłacona na konto X na poczet spłaty kredytu hipotecznego; kwota 268 485,35 zł na konto osobiste.

Wcześniej (w ramach umowy przedwstępnej) kwota 20 000 zł na poczet sprzedaży została wpłacona w formie gotówkowej. Łączna kwota, która została zapłacona za mieszkanie to 410 000 zł, z czego kwota otrzymana przez Pana to 288 485,35 zł. X w związku ze spłatą kredytu hipotecznego wystawił w 12 października 2023 r. zaświadczenie o spłacie kredytu i zwolnieniu zabezpieczeń.

Otrzymana kwota w wysokości 288 485,35 zł nie była wystarczająca na wpłatę developerowi, dlatego też pozostałą kwotę w wysokości 6 514,65 dopłacił Pan ze swoich

oszczędności. Wymagana kwota 295 000 zł, obciążona egzekucją i hipoteką umowną została uregulowana deweloperowi 25 września 2023 r. Deweloper (...) 11 października 2023 r. wystawił oświadczenie o zwolnieniu hipoteki umownej dla nieruchomości znajdującej się w A. Os. C. 11/11.

Sprzedana nieruchomość nie była przedmiotem najmu, była wykorzystywana do osobistych celów mieszkalnych. Tak jak wykazał Pan wcześniej, nie zajmował się Pan handlem ani pośrednictwem sprzedaży nieruchomości a Pana osobista sytuacja życiowa spowodowała konieczność jej sprzedaży. Zaznaczył Pan dodatkowo, że nabyta nieruchomość również nie stanowi przedmiotu najmu a jest miejscem zamieszkania dwóch dorosłych osób oraz dziecka w wieku 9 miesięcy.

Uzupełnienie wniosku

31 marca 2023 r. został sporządzony akt notarialny (nr Rep. (...)) przenoszący prawo własności wyodrębnionego lokalu mieszkalnego znajdującego się w A. Os. C. 11/11. Na tej podstawie w 11 kwietnia 2023 r. Sąd Rejonowy w A. VI Wydział Ksiąg Wieczystych potwierdził wpisem w księdze wieczystej przeniesienie prawa własności do ww. lokalu na Pana rzecz. Łączna kwota za zakup mieszkania wynosiła 485 000 zł.

Nieruchomość została sfinansowana częściowo ze środków własnych (wpłata w wysokości 190 000 zł) oraz w uzgodnieniu z developerem pozostała kwota w wysokości 295 000 zł za nabycie mieszkania miała zostać uregulowana w ciągu 12 miesięcy od podpisania aktu notarialnego pod rygorem egzekucji. Zapis dot. poddania się egzekucji w przypadku braku wpłaty został ujęty w akcie notarialnym.

Dodatkowo nieruchomość w A. Os. C. 11/11 została zabezpieczona przez developera hipoteką umowną do kwoty 442 500 zł - hipoteka została wpisana w dziale IV Księgi Wieczystej ww. nieruchomości.

Pytanie

Czy od kwoty uzyskanej ze sprzedaży mieszkania w A. przy ul. B. 1/1 (nabytego w 2019 r. - przed upływem 5 lat od kupna), która została przekazana na pokrycie kwoty zakupu mieszkania w A. Os. C. 11/11 powinienem zapłacić podatek dochodowy?

Pana stanowisko

Pana zdaniem, powołując się na art. 10 ust. 1 pkt 8 w zw. z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z kwalifikacją niektórych wydatków poniesionych na zakup, remont lub wykończenie nieruchomości jako wydatków stanowiących realizację celu mieszkaniowego uznaje Pan, że podlega zwolnieniu z podatku dochodowego od sprzedaży nieruchomości i nie powinien zapłacić podatku dochodowego.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które Pan przedstawił we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ww. ustawy z 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (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.

W myśl art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ww. ustawy źródłem przychodu 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,

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.

Zatem, przychód z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości lub jej części oraz udziału w nieruchomości nie powstanie, jeżeli spełnione są łącznie dwa warunki:

- odpłatne zbycie nieruchomości nie następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej (nie stanowi przedmiotu działalności gospodarczej) oraz
- zostało dokonane po upływie pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jej nabycie.

Z przedstawionego we wniosku opisu stanu faktycznego wynika, że 20 grudnia 2019 r. nabył Pan mieszkanie położone w A., ul. B. 1/1. Zakup został sfinansowany częściowo wpłatą własną w wysokości 90 000 zł oraz kredytem hipotecznym w kwocie 138 326 zł (transza kredytu została uruchomiona w styczniu 2020 r. w X).

W związku ze zmianą sytuacji życiowej (narodziny dziecka w 2023r.) 31 marca 2023 r. nabył Pan mieszkanie o większym metrażu, znajdujące się w A. Os. C. 11/11. Zakup mieszkania został sfinansowany częściowo ze środków własnych (wpłata w wysokości 190 000 zł) oraz w uzgodnieniu z developerem pozostała kwota w wysokości 295 000 zł miała zostać uregulowana w ciągu 12 miesięcy od podpisania aktu notarialnego pod rygorem egzekucji. Łączna kwota za zakup mieszkania wynosiła 485 000 zł.

31 marca 2023 r. został sporządzony akt notarialny, przenoszący na Pana prawo własności wyodrębnionego lokalu mieszkalnego znajdującego się w A. Os. C. 11/11.

Nieruchomość w A. Os. C. 11/11 jest miejscem zamieszkania Pana, partnerki oraz dziecka.

Kwota nieuregulowana za mieszkanie (A. Os. C. 11/11) miała zostać spłacona kwotą uzyskaną ze sprzedaży mieszkania znajdującego się w A. przy ul. B. 1/1. Sprzedaż tego mieszkania została dokonana 20 września 2023 r.

Kupujący nieruchomość w A. przy ul. B. 1/1 dokonał płatności w następujący sposób: kwota 121 514,65 zł została wpłacona na konto X na poczet spłaty kredytu hipotecznego; kwota 268 485,35 zł na Pana konto osobiste.

Wcześniej (w ramach umowy przedwstępnej) kwota 20 000 zł na poczet sprzedaży została wpłacona w formie gotówkowej. Łączna kwota, która została zapłacona za mieszkanie to 410 000 zł, z czego kwota otrzymana przez Pana to 288 485,35 zł. X w związku ze spłatą kredytu hipotecznego wystawił w 12 października 2023 r. zaświadczenie o spłacie kredytu i zwolnieniu zabezpieczeń.

Wymagana kwota 295 000 zł, obciążona egzekucją i hipoteką umowną została uregulowana deweloperowi w 25 września 2023 r.

Zaznaczył Pan również, że nie prowadzi działalności gospodarczej, nie zajmuje się handlem w tym handlem nieruchomościami.

Zatem sprzedaż mieszkania w A. przy ul. B. 1/1 stanowi Dla Pana źródło przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, podlegające opodatkowaniu podatkiem dochodowym, gdyż została dokonana przed upływem 5 lat od jego nabycia,

Dochód uzyskany ze zbycia nieruchomości podlega więc co do zasady opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, na zasadach określonych w art. 30e ustawy o podatku 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 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 tej 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.

Zgodnie z art. 19 ust. 3 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, wydatki związane ze sporządzeniem przez notariusza umowy cywilnoprawnej, opłatę notarialną, opłatę skarbową, opłatę sądową. Pomiędzy tymi wydatkami a dokonaniem odpłatnym zbyciem musi istnieć zatem związek przyczynowo-skutkowy.

W myśl art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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, 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 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.

We wniosku wskazał Pan, że część dochodu uzyskanego ze sprzedaży mieszkania przy ul. B. 1/1 przeznaczył Pan na nabycie mieszkania znajdującego się w A., Os. C. 11/11, które nabył Pan w marcu 2023 r. Wpłaty tej części dochodu ze zbycia mieszkania dokonał Pan 25 września 2023 r.

Nabyte mieszkanie na Os. C. 11/11 nie stanowi przedmiotu najmu, jest miejscem zamieszkania Pana i Pana rodziny.

Przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych stanowi, że:

Wolne od podatku dochodowego są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 30e, w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli poczynszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości lub tego prawa majątkowego został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe; udokumentowane wydatki poniesione na te cele uwzględnia się do wysokości przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych.

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 ze sprzedaży,

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

P - przychód ze sprzedaży.

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.

Cele mieszkaniowe, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości uprawniają do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, wymienione zostały w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W myśl 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:

- 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.

Zawarte w przepisie art. 21 ust. 25 ustawy wyliczenie wydatków mieszkaniowych ma charakter wyczerpujący, w związku z czym tylko realizacja w wymaganym terminie celów w nim wymienionych pozwala na zwolnienie od podatku dochodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości lub praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Ponadto, wydatkowanie dochodu na własne cele mieszkaniowe oznacza, według stanowiska prezentowanego w orzecznictwie i doktrynie, że celem podatnika jest realizacja potrzeby zapewnienia sobie tzw. „dachu nad głową”. Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 cytowanej ustawy i dopisując ten przymiotnik, przesądził, że celem nadrzędnym jest możliwość uwzględnienia przy obliczaniu dochodu zwolnionego z opodatkowania tylko takich wydatków, które poniesione zostały na zaspokojenie „własnych” potrzeb mieszkaniowych podatnika.

Na podstawie 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. 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.

Zgodnie natomiast z ust. 28 ww. przepisu:

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.

Dodać trzeba też, że zgodnie z art. 21 ust. 30 omawianej 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.

Ponadto 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.

Z opisu sprawy wynika, że mieszkanie położone w A. na Os. C. 11/11, zakupił Pan dla zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych.

Wobec powyższego, należy uznać, że część kwoty uzyskanej ze sprzedaży mieszkania położonego w A. przy ul. B. 1/1, która została przekazana na pokrycie kwoty zakupu mieszkania w A., Os. C. 11/11, w którym realizuje Pan własne cele mieszkaniowe, mieści się w kategorii wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe. Tym samym wydatek ten uprawnia Pana do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy.

Ze wskazanych wyżej względów stanowisko Pana uznaję za prawidłowe.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, gdy rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie ze stanem faktycznym podanym przez Pana 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 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2383 ze zm.). Interpretacja będzie mogła pełnić funkcję ochronną, jeśli: Pana sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego lub 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 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 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2383 ze zm.).