

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	576030
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2024-01-23T09:46:46.951
Tytuł (teza):	Cele mieszkaniowe.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2024-01-19T12:31:23.063
Sygnatura:	0112-KDIL2-1.4011.749.2023.2.MB
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • nieruchomości-nabycie nieruchomości • nieruchomości-zbycie nieruchomości • umowa-umowa przedwstępna • zadatek • zwolnienie
Przepis:	• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131
Zagadnienie:	• Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.
Załączniki:	brak

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko w części prawidłowe i w części nieprawidłowe

Szanowny Panie,

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

- prawidłowe w części dotyczącej uznania za wydatek na cel mieszkaniowy kwoty wydatkowanej na nabycie nieruchomości lokalowej w wysokości odpowiadającej otrzymanemu zadatkowi,
- nieprawidłowe w pozostałej części.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

17 października 2023 r. wpłynął Pana wniosek z 17 października 2023 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych. Uzupełnił go Pan w odpowiedzi na wezwanie pismem z 7 grudnia 2023 r. (wpływ 7 grudnia 2023 r.). Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

W dniu 27.01.2021 roku aktem notarialnym repertorium nr (...) Pan MM sprzedał NK (Wnioskodawca) oraz JK (żona Wnioskodawcy) nieruchomość gruntową położoną w miejscowości (...), stanowiącą działkę gruntu nr A, dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą pod numerem (...).

Cena za nieruchomość została ustalona w łącznej wysokości 105.000,00 złotych (słownie: sto pięć tysięcy złotych). Intencją małżonków K było zbudowanie na przedmiotowej nieruchomości domu jednorodzinnego wolnostojącego. Z uwagi na sytuację ekonomiczną, małżonkowie nie podjęli się procesu budowlanego i wystawili w 2022 roku ww. nieruchomość na sprzedaż. Środki pozyskane ze sprzedaży miały zostać przeznaczone na własne cele mieszkaniowe.

W dniu 15 czerwca 2023 roku aktem notarialnym repertorium (...) NK oraz JK zawarli z AŁ i MW umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości (...), stanowiącej działkę gruntu nr A, dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą pod numerem (...).

Cena za nieruchomość została ustalona w łącznej wysokości 285.000,00 złotych (słownie: dwieście osiemdziesiąt pięć tysięcy złotych). Kwota 5.000,00 złotych w formie zadatku z tytułu sprzedaży ww. nieruchomości miała zostać przekazana najpóźniej do dnia 16 czerwca 2023 roku. AŁ i MW zobowiązali się do nabycia przedmiotowej nieruchomości najpóźniej do dnia 1.09.2023 roku. Jednocześnie dokonali zapewnienia ustnego, że z chwilą otrzymania środków w postaci kredytu bankowego dokonają niezwłocznego nabycia nieruchomości, tj. najpóźniej w lipcu 2023 roku.

Intencją Wnioskodawcy i jego żony było przeznaczenie całych posiadanych oszczędności oraz ww. kwoty z tytułu sprzedaży nieruchomości na własne cele mieszkaniowe, tj. nabycia lokalu w budynku dwulokalowym (bliźniak). Z uwagi na otrzymane ustne zapewnienie, małżonkowie K rozpoczęli proces poszukiwania i nabycia nieruchomości pod własne cele mieszkaniowe.

W dniu 6 lipca 2023 roku NK oraz JK zawarli z (...) Sp. z o.o. z siedzibą w (...) umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości lokalowej położonej w (...), dla której Sąd Rejonowy prowadził księgę wieczystą numer (...).

Cena za przedmiotową nieruchomość została ustalona na kwotę 695.000,00 złotych (słownie: sześćset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy brutto), która obejmuje standard deweloperski. Tytułem zaliczki wpłacono kwotę 6.950,00 złotych (słownie: sześć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt złotych), która została zaliczona na poczet ceny zakupu. Resztę ceny zakupu, tj. 688.050,00 (słownie: sześćset osiemdziesiąt osiem tysięcy pięćdziesiąt złotych brutto), małżonkowie NK oraz JK zobowiązali się do zawarcia aktu notarialnego najpóźniej do dnia 4.08.2023 roku.

Małżonkowie K otrzymali w drugiej połowie lipca informację od AŁ i MW, że proces pozyskania środków z kredytu uległ wydłużeniu i nie zostanie on sfinalizowany w lipcu. Tym samym niepewne było nabycie przez ww. osoby nieruchomości gruntowej w (...) we wskazanym w umowie przedwstępnej terminie.

Jednocześnie małżonkowie K byli poinformowani przez przedstawiciela (...) Sp. z o.o. z siedzibą w (...), że w razie niedotrzymania umownego terminu, przedmiotowa nieruchomość lokalowa zostanie sprzedana innym potencjalnym kupującym. Dla małżonków K, wartość nieruchomości lokalowej w (...) stanowiła maksymalną kwotę jaką

małżonkowie mogli przeznaczyć na nabycie nieruchomości mieszkalnej. W związku z czym, małżonkowie podjęli niezbędne kroki celem sfinalizowania transakcji.

Małżonkowie K nie posiadali wystarczających środków własnych na nabycie przedmiotowej nieruchomości lokalowej, w związku z czym w celu zapewnienia, że dojdzie do pozytywnego sfinalizowania transakcji sprzedaży nieruchomości lokalowej, w dniu 24 lipca 2023 roku ww. małżonkowie pożyczili środki od członka rodziny na kwotę 152.000,00 złotych. Podatek PCC z tytułu udzielonej pożyczki został opłacony przez małżonków K.

Aktem notarialnym repertorium (...) z dnia 27 lipca 2023 roku NK oraz JK nabyli nieruchomość lokalową z gruntem (tj. lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość oraz grunt) położoną w (...), dla której Sąd Rejonowy prowadził księgę wieczystą numer (...) za łączną kwotę 695.000,00, natomiast do zapłaty pozostała kwota 688.050,00 (słownie: sześćset osiemdziesiąt osiem tysięcy pięćdziesiąt złotych brutto).

Na początku sierpnia 2023 roku AŁ i MW poinformowali małżonków K, że otrzymali pozytywną decyzję kredytową oraz wyrażają gotowość do nabycia nieruchomości gruntowej położonej w (...).

W dniu 8.08.2023 roku aktem notarialnym repertorium (...) NK oraz JK zawarli z AŁ i MW umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości (...), stanowiącej działkę gruntu nr A, dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą pod numerem (...) za łączną cenę wysokości 285.000,00 złotych (słownie dwieście osiemdziesiąt pięć tysięcy złotych), natomiast część ceny w wysokości 5.000 złotych została wcześniej zapłacona.

Powyższa kwota z tytułu sprzedaży nieruchomości gruntowej w (...) w intencji Wnioskodawcy i jego małżonki była od samego początku przeznaczona na cele mieszkaniowe.

Zważywszy na okoliczności opisane wyżej, na które małżonkowie K nie mieli wpływu, wymusiły one podjęcie ww. działań i doszło w pierwszej kolejności do nabycia nieruchomości lokalowej w (...) a następnie do sprzedaży gruntu w (...). Niemniej przychód ze sprzedaży gruntu w części został pokryty przez wydatek w postaci nabycia nieruchomości lokalowej na własne cele mieszkaniowe, co w ocenie Wnioskodawcy wypełnia przesłankę, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy PIT.

Ponadto w piśmie stanowiącym uzupełnienie wniosku odpowiedział Pan na następujące pytania:

Czy i kiedy (prosimy o wskazanie daty) została otrzymana przez Pana i Pana żonę kwota 5 000 zł, stanowiąca zadatek z tytułu sprzedaży nieruchomości gruntowej o której mowa we wniosku.

W dniu 15.06.2023 roku.

Kiedy (prosimy o wskazanie daty) otrzymał Pan i Pana żona pozostałą kwotę 280 000 zł, ceny z tytułu sprzedaży ww. nieruchomości.

W dniu 14.08.2023 roku kwotę 256 500,00 PLN, w dniu 8.08.2023 roku kwotę 23 500, 00 PLN.

Czy i kiedy (prosimy o wskazanie daty) została wpłacona przez Pana i Pana żonę kwota 6 950 zł, tytułem zaliczki, która to kwota została zaliczona na poczet ceny zakupu nieruchomości, tj. lokalu w budynku dwulokalowym (bliźniak).

W dniu 6.07.2023 roku.

Kiedy (prosimy o wskazanie daty) została wpłacona przez Pana i Pana żonę na rzecz (...) Sp. z o.o., pozostała kwota ceny zakupu ww. nieruchomości, tj. 688 050 zł.

W dniu 27.07.2023 roku.

Jak należy rozumieć sformułowanie zawarte we wniosku, że niemniej przychód ze sprzedaży gruntu w części został pokryty przez wydatek w postaci nabycia nieruchomości lokalowej na własne cele mieszkaniowe.

Intencją Wnioskodawcy było wskazanie, że kwota z tytułu sprzedaży nieruchomości gruntowej została w całości przeznaczona na własne cele mieszkaniowe. Kwota otrzymana z tytułu sprzedaży gruntu była znacznie mniejsza aniżeli koszt zakupu bliźniaka; tj. kwota z tytułu sprzedaży gruntu tylko w części pokryła wydatek jakim był zakup nieruchomości lokalowej na własne cele mieszkaniowe.

Pytanie

Czy Wnioskodawca w opisanej sytuacji spełnił przesłankę, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy PIT, tj. opisane w stanie faktycznym przedmiotowe wydatki spełniają warunki do uznania za wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe?

Pana stanowisko w sprawie

Pana zdaniem, w opisanej sytuacji spełnił Pan przesłankę, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 Ustawy PIT, a mianowicie opisane w stanie faktycznym wydatki spełniają warunki do uznania za wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe.

W myśl przepisu art. 21 ust. 1 pkt 131 u.p.d.o.f., wolne od podatku dochodowego są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 30e, w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli począwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości lub tego prawa majątkowego został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe; udokumentowane wydatki poniesione na te cele uwzględnia się do wysokości przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych.

Przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 u.p.d.o.f. wiąże zatem skutki prawne w postaci zwolnienia od opodatkowania z faktem przeznaczenia uzyskanego z przychodu (dochodu) tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych wyłącznie na cele wymienione w przepisie art. 21 ust. 25, zgodnie z którym, są to wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131.

Zgodnie zaś z art. 21 ust. 25 u.p.d.o.f., 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
- b. na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem,
- c. nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie,
- d. 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,

e. budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego,

f. 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.

Dokonując wykładni art. 21 ust. 1 pkt 131 u.p.d.o.f. nie można jednoznacznie stwierdzić, że nabycie, jak i wydatki związane z tym nabyciem winny być dokonane po sprzedaży lokalu mieszkalnego. Z wykładni językowej art. 21 ust. 1 pkt 131 u.p.d.o.f. nie wynika, by dla skorzystania ze zwolnienia musiała zaistnieć chronologia zdarzeń (najpierw odpłatne zbycie, a następnie poniesienie wydatków na własne cele mieszkaniowe). Podstaw ku temu nie daje użyty w przepisie zwrot „począwszy od dnia odpłatnego zbycia”, który należy uznać za element normy wyznaczającej termin wydatkowania dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości.

Termin ten, jak z przepisu wyraźnie wynika, ma charakter terminu ad quem, który kończy się upływem trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie. Warunkiem skorzystania ze zwolnienia jest zatem wydatkowanie w tym terminie dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości na własne cele mieszkaniowe, pod rygorem wygaśnięcia prawa do zwolnienia podatkowego.

Z przepisu nie wynika natomiast, by ustawodawca uzależniał je od uprzedniego chronologicznie odpłatnego zbycia nieruchomości (por. wyrok NSA z dnia 6 sierpnia 2019 r., sygn. akt II FSK 2080/17, CBOSA).

Brak jest uzasadnienia dla interpretacji przedmiotowego uregulowania, pozbawiającego skarżącego prawa do skorzystania z omawianego zwolnienia w sytuacji, gdy środki otrzymane de facto z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych z nią związanych, o których mowa w art. 30e ustawy przeznaczył on na zakup nieruchomości, służącej zaspokojeniu jego własnych potrzeb mieszkaniowych, lecz z następstwem czasowym tego rodzaju, że nabycie nieruchomości, na zakup której wydatkowano przedmiotowe środki nastąpiło wcześniej, niż zbycie drugiej z nieruchomości.

Zatem przepis art. 21 ust. 25 pkt 1 w związku z art. 21 ust. 1 pkt 131 u.p.d.o.f. nie uzależnia możliwości uzyskania zwolnienia z podatku dochodowego od faktu dokonania nabycia nieruchomości w określonym czasie, a wyłącznie określa termin, w jakim środki na nabycie lokalu mieszkalnego stanowiące przychód ze sprzedaży prawa winny zostać wydatkowane.

Konkludując powyższe, całość poniesionych przez Wnioskodawcę wydatków na nabycie lokalu mieszkalnego, jak również koszty nabycia mieszkania (opłaty notarialne i sądowe) może w całości uznać za wydatki na cele mieszkaniowe w rozumieniu ww. przepisu.

Powyższe znajduje aprobatę w dotychczasowej linii orzeczniczej sądów administracyjnych w tożsamych sprawach, tj.:

- wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 26 marca 2021 r. sygn. akt II FSK 3390/18,
- wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 maja 2018 r., sygn. akt II FSK 1328/16,
- wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 grudnia 2019 r., sygn. akt II FSK 3933/17,
- wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 28 marca 2017 r., sygn. akt II FSK 500/16,
- wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 15 września 2016 r., sygn. akt III SA/Wa 2026/15,
- wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z 19 stycznia 2016 r., sygn. akt I SA/Gd 1629/15.

Ponadto, wnosi Pan aby przedstawione stanowiska zawarte w wyrokach sądów administracyjnych traktowane zostały jako element stanowiska w sprawie.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest:

- prawidłowe w części dotyczącej uznania za wydatek na cel mieszkaniowy kwoty wydatkowanej na nabycie nieruchomości lokalowej w wysokości odpowiadającej otrzymanemu zadatkowi,
- nieprawidłowe w pozostałej części.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z przepisem art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 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.

Art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jako źródła przychodów wymienia natomiast:

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.

Powyższy przepis formułuje generalną zasadę, że odpłatne zbycie nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub praw wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ww. ustawy, przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym

nastąpiło nabycie lub wybudowanie rodzi obowiązek podatkowy w postaci zapłaty podatku dochodowego.

W przypadku sprzedaży nieruchomości decydujące znaczenie w kwestii opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych ma zatem moment jej nabycia.

Biorąc pod uwagę powyższe, nienastępująca w ramach działalności gospodarczej sprzedaż nieruchomości gruntowej przed upływem pięciu lat od końca roku kalendarzowego w którym doszło do jej nabycia (w 2021 r.), stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

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

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

Stosownie do art. 30e ust. 2 ww. ustawy:

Podstawą obliczenia podatku, o której mowa w ust. 1, jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw określonym zgodnie z art. 19, a kosztami ustalonymi zgodnie z art. 22 ust. 6c i 6d, powiększoną o sumę odpisów amortyzacyjnych, o których mowa w art. 22h ust. 1 pkt 1, dokonanych od zbywanych nieruchomości lub praw.

W myśl 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.

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

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.

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.

Należy wyjaśnić, że powyższe zwolnienie obejmuje taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia. W sytuacji, gdy przychód z odpłatnego zbycia zostanie w całości przeznaczony na cele mieszkaniowe, to wówczas uzyskany z tego tytułu dochód będzie w całości korzystał ze zwolnienia od podatku dochodowego.

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 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Stosownie do treści 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:

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.

Zgodnie z art. 21 ust. 25a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Wydatki, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. a-c, uznaje się za wydatki poniesione na cele mieszkaniowe, jeżeli przed upływem okresu, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, nastąpiło nabycie własności rzeczy lub praw wymienionych w ust. 25 pkt 1 lit. a-c, w związku z którymi podatnik ponosił wydatki na nabycie.

Z istoty rozwiązania zawartego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że podstawową okolicznością decydującą o możliwości skorzystania z przedmiotowego zwolnienia jest przeznaczenie przychodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości i określonych praw majątkowych nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym została ona dokonana, na wskazane w art. 21 ust. 25 ww. ustawy własne cele mieszkaniowe.

Zawarte w tym przepisie wyliczenie tzw. wydatków mieszkaniowych, których realizacja uprawnia do zastosowania ww. zwolnienia ma charakter enumeratywny (wyczerpujący). W związku z tym, tylko wydatkowanie przychodu uzyskanego ze sprzedaży 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 wniosku wynika, że 15 czerwca 2023 r. aktem notarialnym zawarł Pan (wraz z żoną) umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości gruntowej, przyszli nabywcy zobowiązali się do nabycia przedmiotowej nieruchomości do 1 września 2023 r. Cena za nieruchomość została ustalona w łącznej wysokości 285 000 zł, jednocześnie w dniu podpisania umowy przedwstępnej od przyszłych nabywców nieruchomości otrzymał Pan i Pana żona kwotę 5 000 zł w formie zadatku. Z uwagi na otrzymane zapewnienie o przyszłym zbyciu ww. nieruchomości rozpoczął Pan proces poszukiwania i nabycia nieruchomości na własne cele mieszkaniowe. W dniu 6 lipca 2023 r. zawarł Pan wraz z żoną umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości lokalowej. Cena za przedmiotową nieruchomość została ustalona na kwotę 695 000 zł. Tytułem zaliczki 6 lipca 2023 r. wpłacił Pan wraz z żoną kwotę 6 950 zł, która została zaliczona na poczet ceny zakupu. Pan i Pana żona zobowiązali się do zawarcia aktu notarialnego najpóźniej do 4 sierpnia 2023 r. We wniosku wskazał Pan również, że przyszli nabywcy, którzy mieli nabyć od Pana i Pana żony nieruchomość gruntową poinformowali, że proces pozyskania środków z kredytu uległ wydłużeniu i nie zostanie sfinalizowany w lipcu 2023 r., jak wcześniej zakładano. W związku z czym podjął Pan wraz z żoną niezbędne kroki celem sfinalizowania zakupu nieruchomości lokalowej (bliźniaka) na własne cele mieszkaniowe. Ponieważ Pan i Pana żona nie posiadali wystarczających środków własnych na nabycie przedmiotowej nieruchomości, pożyczili środki od członka rodziny kwotę 152 000 zł. Następnie 27 lipca 2023 r. aktem notarialnym nabył Pan wraz z żoną ww. nieruchomość, za łączną kwotę 695 000 zł, natomiast do zapłaty pozostała kwota 688 050 zł, którą to kwotę wpłacił Pan wraz z żoną 27 lipca 2023 r. Na początku sierpnia 2023 r. przyszli nabywcy nieruchomości poinformowali Pana i Pana żonę, że otrzymali pozytywną decyzję kredytową i 8 sierpnia 2023 r. aktem notarialnym zawarł Pan wraz z żoną umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej za łączną kwotę 285 000 zł. W dniu 8 sierpnia 2023 r. otrzymał Pan i Pana żona z tytułu sprzedaży nieruchomości kwotę 23 500 zł, 14 sierpnia 2023 r. 256 500 zł, natomiast część ceny w wysokości 5 000 zł została zapłacona wcześniej (zadek z 15 czerwca 2023 r.).

Pana wątpliwości budzi kwestia, czy w opisanej sytuacji spełnił Pan przesłankę, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, tj. czy opisane wydatki spełniają warunki do uznania za wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe.

W tym miejscu należy zgodzić się z Pana stanowiskiem w tej części, w której Pana zdaniem z *wykładni językowej art. 21 ust. 1 pkt 131 u.p.d.o.f. nie wynika, by dla skorzystania ze zwolnienia musiała zaistnieć chronologia zdarzeń (najpierw odpłatne zbycie, a następnie poniesienie wydatków na własne cele mieszkaniowe).*

Kolejność nabycia i zbycia nieruchomości nie jest konieczną przesłanką uprawniającą do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania dochodu ze zbycia nieruchomości na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Przychód uzyskany przez podatnika ze sprzedaży nieruchomości dokonanej już po nabyciu nowej nieruchomości mieszkalnej i faktycznie wydatkowany po zawarciu

umowy sprzedaży na zapłatę ceny zakupu tej nowej nieruchomości będzie korzystał ze zwolnienia na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Jak wyżej zauważono kolejność nabycia i zbycia nieruchomości pozostaje bez znaczenia dla skorzystania ze zwolnienia na podstawie wyżej wskazanego przepisu, jednakże istotne znaczenie ma, aby ów przychód został faktycznie wydatkowany po zawarciu umowy sprzedaży.

Przychód ze sprzedaży nieruchomości powstaje zaś w dniu zawarcia umowy sprzedaży, co znajduje potwierdzenie w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 4 września 2019 r. sygn. akt II FSK 3110/17, w którym skład orzekający stwierdził, że:

W orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, że art. 19 ust. 1 u.p.d.o.f. wprowadził definicję przychodu- przez którą należy rozumieć wartość wyrażoną w cenie określonej w umowie - z tego specyficznego źródła, jakim jest między innymi zbycie nieruchomości oraz innych rzeczy, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy. Dla wystąpienia przychodu wystarczy zatem samo zawarcie umowy sprzedaży, która musi określać cenę z mocy art. 535 § 1 k.c.

(por. wyroki NSA: z dnia 16 października 2012 r., sygn. akt II FSK 501/11 i powołane tam dalsze orzeczenia; z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt II FSK 1610/14; z dnia 12 października 2016 r., sygn. akt II FSK 2490/14; publik. CBOSA).

Skoro w rozpatrywanej sprawie sprzedaż nieruchomości gruntowej nastąpiła w dniu 8 sierpnia 2023 r. to dopiero w tej dacie dysponował Pan przychodem ze sprzedaży tej nieruchomości.

Natomiast wydatki na nabycie nieruchomości lokalowej zostały przez Pana poniesione przed datą sprzedaży (a nie po niej) zatem nie zostały one poniesione z przychodu ze sprzedaży nieruchomości, bowiem w dacie ich ponoszenia takim przychodem Pan nie dysponował (z wyjątkiem kwoty zadatku otrzymanej w dniu 15 czerwca 2023 r.). Kwoty wydatkowane na zakup pochodziły z własnych środków oraz z tytułu udzielonej pożyczki od członka rodziny.

Zatem wydatków poniesionych na nabycie nieruchomości lokalowej (z wyjątkiem wydatków odpowiadających kwocie zadatku) nie można uznać za wydatki na własny cel mieszkaniowy uprawniające do skorzystania ze zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W przedmiotowej sprawie za wydatek na cel mieszkaniowy można uznać jedynie kwotę uiszczoną na nabycie nieruchomości lokalowej odpowiadającej kwocie otrzymanego zadatku na poczet ceny sprzedaży nieruchomości gruntowej.

Zwolnieniem, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych mogą bowiem być objęte również przychody uzyskane na poczet ceny sprzedaży (zadek, przedpłata) i wydatkowane na nabycie prawa do lokalu przed zawarciem definitywnej umowy sprzedaży, jeżeli ich otrzymanie przez sprzedawcę zostało udokumentowane w sposób przyjęty w obrocie cywilnoprawnym. Sprzedaż w rozumieniu cywilnoprawnym ma charakter umowy wzajemnej, do której odnosi się wyrażona w art. 488 Kodeksu cywilnego zasada jednoczesnego wykonania świadczeń, tj. przeniesienia własności nieruchomości i zapłacenia sprzedawcy ceny. Jednakże przepis ten przewiduje również wyjątki, z których najważniejsze znaczenie ma umowa pomiędzy stronami, albowiem w granicach zasady swobody umów ustanowionej w art. 353a Kodeksu cywilnego strony mogą ustalić, że przed zawarciem definitywnej umowy sprzedaży kupujący może zapłacić część lub całość ceny.

Mając powyższe na uwadze stwierdzam, że jedynie kwota zadatku – otrzymana przy zawarciu przedwstępnej umowy odpłatnego zbycia nieruchomości – wydatkowana na cele mieszkaniowe określone w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ustawy o podatku dochodowym od

osób fizycznych, tj. na nabycie nowej nieruchomości, może stanowić wydatek na własny cel mieszkaniowy, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy, bowiem kwota zadatku została zaliczona na poczet ceny odpłatnego zbycia nieruchomości.

Natomiast, środki przeznaczone na pozostałą część ceny zakupu nieruchomości lokalowej nie mogą stanowić wydatku na własny cel mieszkaniowy, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy, bowiem nie stanowiły one przychodu ze sprzedaży nieruchomości gruntowej.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

- Funkcję ochronną interpretacji indywidualnych określają przepisy art. 14k-14n ustawy z dnia 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 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 ze zm.).