

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	578856
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2024-02-21T10:29:53.138
Tytuł (teza):	Możliwość skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego w związku z wykorzystaniem środków ze sprzedaży nieruchomości na własne cele mieszkaniowe.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2024-02-15T13:21:08.550
Sygnatura:	0112-KDIL2-1.4011.808.2023.3.KP
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • działalność-działalność gospodarcza-pozarolnicza • działalność gospodarcza • przychód
Przepis:	• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 10-ust. 1-pkt 3 • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 10-ust. 1-pkt 8 • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131
Zagadnienie:	• Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Źródła przychodów.-Przychody z działalności gospodarczej. • Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Źródła przychodów.-Specyfika źródeł przychodów.-Odpłatne zbycie nieruchomości, prawa wieczystego użytkowania gruntów i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
Załączniki:	brak

Treść:

Interpretacja indywidualna – stanowisko nieprawidłowe

Szanowny Panie,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

6 listopada 2023 r. wpłynął Pana wniosek z 2 listopada 2023 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych. Uzupełnił go Pan – w odpowiedzi na wezwanie – pismami z 8 stycznia 2024 r. (wpływ 9 stycznia 2024 r.) oraz z 16 stycznia 2024 r. (wpływ 16 stycznia 2024 r.). Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego i zdarzenia przyszłego

Wnioskodawca legitymujący się numerem PESEL: (...) posiada aktualnie miejsce zamieszkania przy ul. (...). Wnioskodawca składa wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej.

Wnioskodawca wraz z małżonką posiadają rozdzielność majątkową. W ostatnich 7 latach dochodziło do następujących czterech prywatnych nabyć nieruchomości:

Wnioskodawca:

- 1) nabył nieruchomość „1” w (...)2016 r. (data (...)2016 r. Akt Not. (...)), którą do dzisiaj posiada. Umowa przedwstępna została zawarta w 2014 r., przekazanie lokalu przez dewelopera oraz zamieszkanie w nim nastąpiło w (...)2015 r., natomiast akt nabycia nieruchomości został podpisany w (...)2016 r. (odległy termin nabycia pomimo zapłacenia całej kwoty już na początku 2015 roku wynikał z problemów po stronie dewelopera);
- 2) następnie nabył nieruchomość „2” na licytacji komorniczej w (...)2017 r. (przysądzenie własności (...)2018 r.) z zamiarem przeprowadzenia się po ślubie, który miał miejsce (...)2018 r. w rodzinne strony i miasto pochodzenia małżonki (...). Nieruchomość ta ze względu na zmianę planów rodzinnych jak też silnie uciążliwe sąsiedztwo została sprzedana w (...)2018 r;
- 3) następnie (...)2020 r. nabył nieruchomość „3” (Akt not. Rep. A. (...)) z zamiarem zamieszkania z uwagi na sąsiedztwo siedziby prowadzonej działalności gospodarczej ul. (...) tj. ok. (...) m od siedziby firmy jak też sytuację rodzinną (relacje z małżonką). Wnioskodawca po nabyciu także zameldował się w przedmiotowej nieruchomości. W mieszkaniu tym Wnioskodawca mieszkał sam, a rodzina w mieszkaniu głównym nieruchomość „1”. Z uwagi na to, że było one małe (pokój i kuchnia), nie posiadało balkonu, a sam zakup był zbyt pochopną, nieprzemyślną i emocjonalnie podjętą decyzją Wnioskodawca zdecydował się je sprzedać co nastąpiło (...)2021 r.
- 4) po sprzedaży mieszkania „3” nabył u syndyka mieszkanie „4” (...)2021 r. (Akt not. Rep. A. (...)). Przetarg, który wygrał Wnioskodawca odbył się (...)2021 r. Decyzja była spowodowana tym, że Wnioskodawca chciał zamieszkać już z całą rodziną w dużym mieszkaniu, które było dużo większe tj. (...) m² (pięciopokojowe) i miało zaspokoić potrzeby już całej rodziny. Po zakupie okazało się, że mieszkanie wymaga remontu w dużo większym zakresie, niż pierwotnie zakładał Wnioskodawca. Nie posiadając wystarczających środków finansowych zdecydował się na pozyskanie kredytu bankowego, co okazało się bezskuteczne, z uwagi na nie do końca uregulowany stan prawny nieruchomości oraz wpisy w III oraz IV dziale księgi wieczyste, Wnioskodawca zdecydował się nieruchomość wynająć w tym złym stanie w celu naprawy budżetu i poprawy zdolności

finansowej celem wykonania remontu w późniejszym czasie. Kilukrotnie próby uzyskania kredytu okazały się bezskuteczne, dlatego na początku 2023 r. ostatecznie zapadła decyzja sprzedaży mieszkania, zakupu działki pod (...) i wybudowania domu. Mieszkanie zostało sprzedane (...)2023 r.

Do tej pory ulga mieszkaniowa, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (ustawa o PIT) została wykorzystana przez Wnioskodawcę w następujących przypadkach:

- 1) środki ze sprzedaży nieruchomości „2” zostały wydatkowane na zakup mieszkania „3”;
- 2) środki ze sprzedaży „3” zostały wydatkowane na „4”.

Środki ze sprzedaży nieruchomości „4” zostaną wydatkowane na budowę domu, który powstanie na działce zakupionej przez Wnioskodawcę. Formalnie umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości „4” została zawarta (...)2023 r (rezerwacja mieszkania miała miejsce jednak już w (...)), finalna umowa sprzedaży (...)2023 r, natomiast umowa zakupu gruntu pod budowę domu (...)2023 r.

Powyższe prowadzi więc do wniosku, że Wnioskodawca nie może skorzystać z ulgi w stosunku do nabycia gruntu, lecz chce skorzystać z niej w stosunku do budowy samego domu.

Na moment złożenia wniosku Wnioskodawca wraz z żoną zakupili działkę, którą obecnie dzielą na trzy mniejsze. Każdy z nich posiada 50% udziału w nieruchomości. Jedną z tych części zamierzają oni pozostawić dla siebie i rozpocząć budowę domu, a dwie sprzedać odrębnym podmiotom.

Ponadto, Wnioskodawca uzupełnił wniosek odpowiadając na następujące pytania:

- 1) czy środki uzyskane ze sprzedaży działki/działek oraz ze sprzedaży nieruchomości „4” zostaną wydatkowane na budowę domu nie później niż w okresie 3 lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło/nastąpi odpłatne zbycie ww. nieruchomości?

Tak, środki uzyskane ze sprzedaży działek oraz ze sprzedaży nieruchomości „4” zostaną wydatkowane na budowę domu nie później niż w okresie 3 lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło/nastąpi odpłatne zbycie ww. nieruchomości.

- 2) czy w wybudowanym domu będzie Pan realizował własne cele mieszkaniowe, tj. czy będzie Pan w nim mieszkał?

Tak, w wybudowanym domu Wnioskodawca będzie realizować własne cele mieszkaniowe i będzie w nim mieszkał.

- 3) w jakim zakresie i od kiedy do kiedy prowadził/prowadzi Pan działalność gospodarczą (prosimy o wskazanie daty rozpoczęcia przez Pana jej prowadzenia i – jeśli jest już zakończona - daty zakończenia oraz co było przyczyną jej zamknięcia);

Wnioskodawca rozpoczął prowadzenie działalności gospodarczej (...)2008 r. w zakresie wyceny nieruchomości jako rzeczoznawca majątkowy. W ramach tej działalności gospodarczej miało także miejsce kilka sprzedaży nieruchomości.

- 4) w odniesieniu do nieruchomości wskazanych we wniosku, tj. „2”, „3” oraz „4”:

- a) czy podejmował Pan działania polegające na ulepszeniu/uatrakcyjnieniu, zwiększeniu wartości ww. nieruchomości, a jeśli tak to jakie to były działania i kiedy (prosimy wskazać daty) zostały podjęte;

- b) czy ww. nieruchomości były związane z Pana działalnością gospodarczą (a jeśli tak to prosimy szczegółowo opisać wszelkie okoliczności związane z ich wykorzystywaniem w tej działalności, a w szczególności od kiedy do kiedy

(wskazać daty) były wykorzystywane w działalności gospodarczej, jaki był rodzaj prowadzonej działalności (prosimy szczegółowo i jednoznacznie wskazać), czy ww. nieruchomości zostały wycofane z tej działalności gospodarczej (a jeśli tak to kiedy – wskazać datę/daty i z jakiego powodu zostały wycofane);

c) czy, a jeśli tak to jakie działania marketingowe Pan podjął w celu zbycia ww. nieruchomości oraz w jaki sposób Pan pozyskał nabywcę dla ww. nieruchomości;

„2”

a) zostały podejmowane działania polegające na ulepszeniu/uatrakcyjnieniu, zwiększeniu wartości tej nieruchomości. Mieszkanie zostało odmalowane nastąpiło to między (...) a (...)2018 r;

b) nieruchomość w żaden sposób nie była związana z działalnością gospodarczą Wnioskodawcy;

c) brak działań marketingowych. (...) to mała miejscowość, Wnioskodawca nie oferował nigdzie tego mieszkania do sprzedaży, okazjonalnie podczas rozmowy pojawił się kupiec mieszkający po sąsiedzku.

„3”

a) zostały podejmowane działania polegające na ulepszeniu/uatrakcyjnieniu. zwiększeniu wartości tej nieruchomości. W mieszkaniu wykonany został tylko remont łazienki, a w pozostałej części zostało odmalowane i wymieniono panele. Czynności te zostały dokonane między (...)2021 r;

b) nieruchomość w żaden sposób nie była związana z działalnością gospodarczą Wnioskodawcy;

c) wnioskodawca nie dokonał żadnych czynności marketingowych, sprzedaż została dokonana poprzez znajomego pośrednika z agencji nieruchomości, który poszukiwał takiego mieszkania dla swojego Klienta.

„4”

a) wnioskodawca nie podejmował żadnych działań polegających na ulepszeniu /uatrakcyjnieniu, zwiększeniu wartości nieruchomości;

b) nieruchomość w żaden sposób nie była związana z działalnością gospodarczą Wnioskodawcy;

c) wnioskodawca sprzedał nieruchomość dzięki ogłoszeniu na stronie (...), była to jedyna czynność marketingowa.

5) czy mieszkał Pan w nieruchomości „2” (realizował Pan cele mieszkaniowe) lub wynajmował ją Pan;

Wnioskodawca realizował cele mieszkaniowe tj. mieszkał w nieruchomości „2”. Nieruchomość nie była wynajmowana.

6) czy mieszkał Pan w nieruchomości „4” (realizował Pan cele mieszkaniowe) lub wynajmował ją Pan;

Zgodnie z informacjami zawartymi we wniosku Wnioskodawca zakupił to mieszkanie ponieważ chciał w nim zamieszkać z całą rodziną w dużym mieszkaniu, które było dużo większe niż wcześniejsze i zaspokoić cele mieszkaniowe. Po zakupie okazało się, że mieszkanie wymaga remontu w dużo większym zakresie niż pierwotnie zakładał. Nie posiadając wystarczających środków finansowych zdecydował się na pozyskanie kredytu bankowego, co okazało się bezskuteczne, z uwagi na nie do końca uregulowany stan prawny nieruchomości oraz wpisy w III oraz IV dziale księgi wieczystej. Wnioskodawca zdecydował się nieruchomość wynająć w tym złym stanie w celu naprawy budżetu i poprawy zdolności finansowej celem wykonania remontu w późniejszym czasie. Kilukrotne próby uzyskania

kredytu okazały się bezskuteczne, dlatego na początku 2023 r. ostatecznie zapadła decyzja o sprzedaży mieszkania i zakupie działki pod budowę domu. Wnioskodawcy pomimo wyżej przedstawionych planów nie udało się zamieszkać z rodziną w tej nieruchomości.

7) czy dokonywał Pan wcześniej sprzedaży jeszcze innych nieruchomości (oprócz ww. nieruchomości wymienionych we wniosku) - prosimy podać odrębnie dla każdej sprzedanej nieruchomości:

- a) kiedy i w jaki sposób Pan wszedł w posiadanie tych nieruchomości;
- b) w jakim celu nieruchomości te zostały nabyte przez Pana;
- c) czy nieruchomości zostały nabyte w ramach Pana majątku prywatnego, czy w ramach prowadzonej działalności gospodarczej; czy sprzedaż nastąpiła w ramach Pana majątku prywatnego, czy w ramach prowadzonej przez Pana działalności gospodarczej (czy to była działalność związana ze zbyciem nieruchomości);
- d) w jaki sposób nieruchomości były wykorzystywane przez Pana od momentu wejścia w ich posiadanie do chwili sprzedaży;
- e) kiedy (prosimy wskazać datę/daty) dokonał Pan ich sprzedaży i co było przyczyną ich sprzedaży;
- f) ile nieruchomości zostało sprzedanych i jakich (niezabudowanych czy zabudowanych, jeśli zabudowanych to były to nieruchomości mieszkalne czy użytkowe);
- g) na co (na jakie cele) zostały przeznaczone środki ze sprzedaży ww. nieruchomości;

Wnioskodawca w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej oprócz wyceny nieruchomości jako rzeczoznawca majątkowy, w 2021-2023 dokonał okazjonalnie kilka pojedynczych zakupów i sprzedaży mieszkań.

W 2023 r. Wnioskodawca zakupił i sprzedał nieruchomość „A”, w 2022 r. „B” i „C”, zaś w 2021 r. „D” i „E”. Mieszkanie „F” zostało nabyte w 2021 r., zaś sprzedane w 2022 r..

Wszystkie nieruchomości zostały nabyte na podstawie umowy sprzedaży.

Nieruchomości zostały nabyte w następujących datach:

- „A” – (...) 2023 r.
- „B” – (...) 2022 r.
- „C” – (...) 2022 r.
- „C” – (...) 2021 r.
- „E” – (...) 2021 r.
- „F” – (...) 2021 r.

Powyższe transakcje dokonywane w ramach działalności gospodarczej miały zupełnie inny cel niż w ramach majątku prywatnego. W ramach działalności gospodarczej nastawione były są stricte na zysk (były generalnie remontowane i przygotowywane do sprzedaży), natomiast w ramach majątku prywatnego mieszkania zakupowane na cele osobiste i rodzinne nie były tak remontowane, ani też przygotowywane do sprzedaży.

Nieruchomości zostały nabyte w celu ich generalnego wyremontowania i sprzedaży (osiągnięcia zysku z transakcji).

Nieruchomości zostały nabyte oraz sprzedane w ramach działalności gospodarczej Wnioskodawcy. Była to działalność związana ze zbyciem nieruchomości.

W nieruchomościach przeprowadzany był generalny remont oraz przygotowywane one były do sprzedaży. Wnioskodawca nie mieszkał w tych nieruchomościach, nie były one wynajmowane.

Przyczyną sprzedaży wszystkich nieruchomości była chęć osiągnięcia zysku z transakcji.

Nieruchomości zostały sprzedane w następujących datach:

- „A” – (...) 2023 r.

- „B” – (...) 2022 r.

- „C” – (...) 2022 r.

- „D” – (...) 2021 r.

- „E” – (...) 2021 r.

- „F” – (...) 2022 r.

Sprzedane zostało 6 nieruchomości. Były to lokale mieszkalne w blokach.

Środki ze sprzedaży nie były wydawane na konkretne cele. Wnioskodawca wykorzystywał je w obrocie w działalności gospodarczej.

8) czy posiada Pan jeszcze inne nieruchomości przeznaczone w przyszłości do sprzedaży, a jeśli tak to prosimy podać odrębnie dla każdej z tych nieruchomości:

a) kiedy i w jaki sposób Pan wszedł w posiadanie tych nieruchomości;

b) w jakim celu nieruchomości te zostały nabyte przez Pana;

c) czy zostały nabyte w ramach Pana majątku prywatnego, czy w ramach prowadzonej działalności gospodarczej; czy sprzedaż nastąpi w ramach Pana majątku prywatnego, czy w ramach prowadzonej przez Pana działalności gospodarczej (czy to będzie działalność związana ze zbyciem nieruchomości);

d) w jaki sposób nieruchomości były/są/będą wykorzystywane przez Pana od momentu wejścia w ich posiadanie do chwili sprzedaży;

e) kiedy (prosimy wskazać datę/daty) dokona Pan ich sprzedaży i co będzie przyczyną ich sprzedaży;

f) ile nieruchomości zostanie sprzedanych i jakich (niezabudowanych czy zabudowanych, jeśli zabudowanych to były to nieruchomości mieszkalne czy użytkowe);

g) na co zostaną przeznaczone środki ze sprzedaży ww. nieruchomości?

Poza wskazanymi we wniosku dwoma działkami tj. (...), (...) (powstałymi w wyniku podziału działki zakupionej nr (...)) położonymi w (...), Wnioskodawca nie posiada innych nieruchomości przeznaczonych w przyszłości do sprzedaży.

Wnioskodawca uzupełnił również wniosek odpowiadając na poniższe pytania:

W odniesieniu do wydzielonych działek, które zamierza Pan sprzedać odrębnemu podmiotowi:

1) czy podejmował Pan działania polegające na ulepszeniu/uatrakcyjnieniu, zwiększeniu wartości ww. nieruchomości, a jeśli tak to jakiego to były działania i kiedy (prosimy wskazać daty) zostały podjęte (np. wydzielenie dróg wewnętrznych, uzbrojenie nieruchomości, wystąpienie o uzyskanie dla nieruchomości warunków zabudowy czy pozwolenia na budowę itp.);

Wnioskodawca zakupił jedną działkę, która miała 30 arów. Została ona następnie podzielona na 4 mniejsze tj. 3 działki budowlane i 1 działka drogowa (wniosek o podział został złożony w (...)2023 r. a sam podział został dokonany w (...)2023 r.).

Nieruchomości nie zostały uzbrojone. Wnioskodawca wystąpił tylko o warunki przyłączenia w (...)2023 r. Dla wszystkich trzech działek budowlanych w (...)2023 r. Wnioskodawca wystąpił także o pozwolenie na budowę.

- 2) czy ww. nieruchomości są związane z Pana działalnością gospodarczą (a jeśli tak to prosimy szczegółowo opisać wszelkie okoliczności związane z ich wykorzystywaniem w tej działalności, a w szczególności od kiedy do kiedy (wskazać daty) były/są wykorzystywane w działalności gospodarczej, czy ww. nieruchomości zostały wycofane z tej działalności gospodarczej (a jeśli tak to kiedy – wskazać datę/daty i z jakiego powodu zostały wycofane);

Ww. nieruchomości nie są związane z działalnością gospodarczą Wnioskodawcy. Wnioskodawca nabył je w ramach majątku prywatnego.

- 3) czy, a jeśli tak to jakie działania marketingowe podjął Pan lub zmierza podjąć w celu zbycia ww. nieruchomości oraz w jaki sposób pozyskał Pan lub zamierza pozyskać nabywcę dla ww. nieruchomości.

Wnioskodawca nie podejmował i na razie nie zamierza podjąć działań marketingowych w celu zbycia ww. nieruchomości. Istnieje wariant, że wskazane we wniosku działki zostaną sprzedane z majątku prywatnego do majątku spółki, którą Wnioskodawca założy wraz z żoną.

Zgodnie z powyższym podkreślić należy że zakup działki nastąpił na potrzeby własne Wnioskodawcy. Głównym motywem i celem zakupu była budowa własnego domu. W związku z tym iż Wnioskodawca zaprojektował dom na części działki (najlepszym jej miejscu), Wnioskodawca uznał, że nie potrzebuje jej aż tak dużej stąd zdecydował się na podział i ewentualną sprzedaż dwóch nowo wydzielonych działek.

Pytanie

Czy dochód ze sprzedaży odrębnemu podmiotowi działki, a także dochód ze sprzedaży mieszkania „4” może zostać wydatkowany przez Wnioskodawcę na cele mieszkaniowe i skorzystać ze zwolnienia wskazanego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT?

Pana stanowisko w sprawie

Zdaniem Wnioskodawcy dochód ze sprzedaży odrębnemu podmiotowi działki a także dochód ze sprzedaży mieszkania „4” może zostać wydatkowany przez Wnioskodawcę na cele mieszkaniowe i skorzystać ze zwolnienia wskazanego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT, 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.

Jednocześnie według art. 21 ust. 25 ustawy o PIT, 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;

3) wartość otrzymanego w ramach odpłatnego zbycia w drodze zamiany znajdującego się w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej:

- a) budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, lub
- b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, lub udziału w tych prawach, lub
- c) gruntu lub udziału w gruncie, prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie przeznaczonych pod budowę budynku mieszkalnego,

w tym również gruntu lub udziału w gruncie albo prawa wieczystego użytkowania gruntu lub udziału w takim prawie z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego, lub

- d) gruntu, udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z budynkiem lub lokalem wymienionym w lit. a.

W zakres powyższej ulgi wchodzi więc wydatek na budowę własnego budynku mieszkalnego. Wnioskodawca pragnie, także zaznaczyć, iż ilość posiadanych nieruchomości nie ma wpływu na zakres możliwości skorzystania z ulgi pod warunkiem, że dany wydatek służy celom mieszkaniowym. Druga nieruchomość sama w sobie nie przesądza o braku powiązania z tym celem. Potwierdza to m.in. interpretacja indywidualna Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z dnia 17 maja 2023 r. 0115-KDIT3.4011.256.2023.1.DP, gdzie wskazane zostało, iż: „Podkreślam, że ustawodawca regulując omawiane zwolnienie nie ograniczył wydatkowania przychodu z tytułu zbycia nieruchomości tylko do jednego z wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 1 ww. ustawy celów, jednakże – przy spełnieniu pozostałych przesłanek – wydatkowanie przychodu musi być ukierunkowane na zrealizowanie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika. Innymi słowy, ustawodawca nie zastrzegł, że własne cele mieszkaniowe podatnika ograniczać się muszą do posiadania przez niego tylko jednej nieruchomości mieszkalnej. Zatem osoba, która posiada miejsce zamieszkania może nabyć kolejną nieruchomość mieszkalną w celu zaspokojenia własnych celów mieszkaniowych”.

Powyższe stwierdził, także Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 17 maja 2017 r. sygn. II FSK 1053/15: „Dokonując jednak wykładni art. 21 ust. 1 pkt 131 u.p.d.o.f., nie można poprzestać wyłącznie na wykładni językowej tego przepisu, tracąc tym samym z pola widzenia cel, jaki ustawodawca zamierzał osiągnąć regulując tę materię. Odczytanie wyłącznie verba legis art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 u.p.d.o.f. powodowałoby, w ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego, niedopuszczalne zawężenie omawianego zwolnienia. Należy zaakcentować, że będące przedmiotem rozpatrywanej sprawy zwolnienie zastąpiło ulgę meldunkową. Zdaniem Naczelnego Sądu Administracyjnego celem przedmiotowego zwolnienia było wspieranie różnych form budownictwa mieszkaniowego poprzez zwolnienie od opodatkowania dochodu uzyskanego z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, wydatkowanego na własne cele mieszkaniowe, wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1-3 u.p.d.o.f.. Jak podkreślono w trakcie prac legislacyjnych: „dodawane zwolnienie mieszkaniowe może pozytywnie wpłynąć na rynek mieszkaniowy oraz zachęcić do lokowania dochodu uzyskanego z omawianego tytułu w nowe inwestycje mieszkaniowe” (zob. uzasadnienie projektu ustawy o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz o zmianie niektórych innych ustaw Sejm RP VI Kadencji, druk sejmowy nr 1075). Ustawodawca w odniesieniu do omawianego zwolnienia posługuje się zwrotem niedookreślonym „własnych celów mieszkaniowych”. W ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego zwrotu tego nie można jednak zawęzić. Ustawodawca w żaden sposób nie limituje bowiem lokali, które podatnik może nabyć. To zaś, czy podatnik w drodze nabytych lokali realizuje własne cele mieszkaniowe, bądź jego działania wypełniają znamiona prowadzenia działalności gospodarczej, wymaga indywidualnej oceny w konkretnym stanie faktycznym”.

Także Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie z dnia 15 lutego 2017 r. sygn. III SA /Wa 650/16: „Ustawodawca nie ogranicza osób fizycznych w dysponowaniu określoną co do ilości liczbą mieszkań, jednakowoż wyraźnie wskazuje, że skorzystanie ze zwolnienia odnosi się tylko i wyłącznie do tych nabyć, które służą określonym celom, zaspokajaniu własnych potrzeb mieszkaniowych. Przyjęcie założenia, że w zależności od zasobności nabywających lokale mieszkalne mogą oni kupić znaczną ilość mieszkań (np. kilkanaście), w których w przyszłości będą realizować swe cele mieszkaniowe co jest wystarczające dla skorzystania ze zwolnienia, nie jest do pogodzenia na tle

przedmiotowej regulacji, będącej wyjątkiem od zasady powszechności opodatkowania, wyrazem czego jest postulowany zakaz wykładni rozszerzającej wyjątków – *exceptiones non sunt extendendae*”.

Przenosząc powyższe wyroki na przedstawiony stan faktyczny/zdarzenie przyszłe należy zwrócić uwagę, że w trakcie ostatnich kilku lat te trzy transakcje sprzedaży nieruchomości wynikały z potrzeb rodzinnych (sprzedaż „3”) oraz potrzeb biznesowych (sprzedaż „2”). Przychód z tych transakcji został przeznaczony na cele mieszkaniowe. W ostatnim czasie Wnioskodawca zdecydował się na nabycie gruntu, na którym będzie budować swoją docelową nieruchomość. Sprzedaż „4” ze względu na sytuację finansową uniemożliwiającą zrobienie remontu i zamieszkanie w tym mieszkaniu oraz zamierza sprzedać część gruntu tak aby cały ten przychód także zainwestować w swój przyszły dom rodzinny. Trudno więc w powyższej sytuacji mówić o braku możliwości skorzystania z ulgi. Też fakt posiadania nieruchomości „1” nie ogranicza Wnioskodawcy w tym zakresie. Wskazują na to wyżej przedstawione wyroki sądów administracyjnych oraz interpretacja indywidualna Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej. Dodatkowo mieszkanie „1” nie miało możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Wnioskodawcy w momencie nabycia „3” (sytuacja rodzinna i potrzeby biznesowe), „2” (potrzeby rodzinne) oraz „4” (potrzeby rodzinne związane z wymogiem posiadania większego mieszkania ze względu na powiększenie się rodziny). To samo tyczy się nieruchomości, która zostanie wybudowana na zakupionym gruncie. „1” nie pozwala, także w tym przypadku spełnić celów mieszkaniowych, które to będzie umożliwiać nowo wybudowany budynek Wnioskodawcy.

Mając powyższe na uwadze Wnioskodawca uważa, że dochód ze sprzedaży odrębnemu podmiotowi działki oraz dochód ze sprzedaży mieszkania „4” może zostać wydatkowany przez Wnioskodawcę na cele mieszkaniowe i skorzystać ze zwolnienia wskazanego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest nieprawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Na wstępie niniejszej interpretacji należy wskazać, że pomimo, że w złożonym wniosku wątpliwości Pana dotyczą kwestii możliwości skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku ze sprzedażą mieszkania „4” oraz planowaną sprzedażą działek, to jednak w pierwszej kolejności tutaj. Organ odniesie się do zakwalifikowania tych sprzedaży do określonego źródła przychodu. Ma ono bowiem decydujące znaczenie do sposobu rozliczenia uzyskanych przychodów, a w konsekwencji do ustalenia, czy w opisanej sytuacji celowe jest rozpatrywanie zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy.

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 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.

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych rozróżnia źródła przychodów oraz sposób opodatkowania dochodów z poszczególnych źródeł.

Stosownie do art. 10 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy:

Źródłem przychodu jest pozarolnicza działalność gospodarcza.

W myśl art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

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. Zatem, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub praw następuje po upływie pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie – nie jest źródłem przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a tym samym kwota uzyskana z odpłatnego zbycia nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub praw w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

Ponadto, przepis art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, wskazuje, że dotyczy przychodów z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw, które nie następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej.

Zatem, przychód z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości lub jej części, udziału w nieruchomości bądź praw majątkowych określonych w lit. a-c nie powstanie w podatku dochodowym od osób fizycznych, jeżeli spełnione są łącznie dwa warunki:

- odpłatne zbycie nieruchomości lub praw majątkowych 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.

Zgodnie z art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Ilekroć w ustawie jest mowa o działalności gospodarczej albo pozarolniczej działalności gospodarczej – oznacza to działalność zarobkową:

- a) wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową,
 - b) polegającą na poszukiwaniu, rozpoznawaniu i wydobywaniu kopalin ze złóż,
 - c) polegającą na wykorzystywaniu rzeczy oraz wartości niematerialnych i prawnych
- prowadzoną we własnym imieniu bez względu na jej rezultat, w sposób zorganizowany i ciągły, z której uzyskane przychody nie są zaliczane do innych przychodów ze źródeł wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 1, 2 i 4-9.

Użyte w ww. przepisie pojęcie pozarolniczej działalności gospodarczej opiera się na trzech przesłankach:

- zarobkowym celu działalności,
- wykonywaniu działalności w sposób zorganizowany i ciągły,
- prowadzeniu działalności we własnym imieniu i na własny lub cudzy rachunek.

Działalność jest wtedy zarobkowa, gdy jest zdolna do potencjalnego generowania zysku, a jej przeznaczeniem jest zapewnienie określonego dochodu. Działalność musi być tak prowadzona i ukierunkowana, aby była w stanie zyski faktycznie osiągnąć. Jednakże, brak zysku z podjętych działań noszących znamiona działalności gospodarczej nie oznacza, że działalność taka nie była faktycznie prowadzona. Prowadzenie działalności

gospodarczej zawsze wiąże się z ryzykiem nieosiągnięcia dochodów. Zarobkowego charakteru nie mają działania, których wyłącznym celem jest zaspokojenie własnych potrzeb osoby podejmującej określone czynności.

Przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wymagają również, aby czynności wykonywane były w sposób zorganizowany i ciągły, przy czym możliwe jest osiąganie dochodów z tego rodzaju działalności bez spełnienia niektórych formalnych elementów organizacji (np. rejestracji urzędowej), gdyż prowadzenie działalności gospodarczej jest kategorią obiektywną, niezależnie od tego, jak działalność tę ocenia sam prowadzący ją podmiot i jak ją nazywa oraz, czy dopełnia ciążących na nim obowiązków z działalnością tą związanych.

Co do kryterium ciągłości w wykonywaniu działalności gospodarczej, to jego wprowadzenie przez ustawodawcę miało na celu wyeliminowanie z pojęcia działalności gospodarczej przedsięwzięć o charakterze incydentalnym i sporadycznym. Ciągłość w wykonywaniu działalności gospodarczej oznacza względnie stały zamiar jej wykonywania. Nie wyklucza on jednak możliwości prowadzenia działalności gospodarczej tylko sezonowo lub do czasu osiągnięcia postawionego przez dany podmiot celu i to bez względu na okres, w którym cel ten miałby być realizowany. Do zachowania ciągłości wystarczające jest, aby z całokształtu okoliczności sprawy wynikał zamiar powtarzania określonego zespołu konkretnych działań w celu osiągnięcia efektu w postaci zarobku.

Zatem, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 3 czerwca 2015 r. sygn. I SA/Po 919/14:

Dla przyjęcia, że działalność ma charakter ciągły, nie jest niezbędne, by powtarzane były konkretne czynności; możliwe, że dana czynność (np. sprzedaż) będzie dokonana jednorazowo, natomiast wraz z poprzedzającymi ją czynnościami przygotowawczymi będzie tworzyła ciąg działań, który uznać należy za działalność gospodarczą w rozumieniu art. 5a ust. 6 u.p.d.f.

Natomiast, przez powtarzalność rozumie się cały szereg wielokrotnie powtarzanych czynności podejmowanych w konkretnym celu. Taki zespół wielokrotnie powtarzanych czynności (nie zaś czynności sporadyczne, oderwane od siebie, niepowiązane ze sobą) w dziedzinie wytwórczej, usługowej lub handlowej podejmowanych w celach zarobkowych i na własny rachunek, można uznać za prowadzenie działalności gospodarczej.

Na pojęcie „zorganizowanie” w rozumieniu art. 5a pkt 6 ww. ustawy składa się zespół celowych, uporządkowanych czynności o charakterze profesjonalnym, realizowanych w ramach mniej lub bardziej wyodrębnionej struktury, mieszczących się zarówno w tzw. fazie przygotowawczej, związanej z uruchomieniem określonych działalności, jak i w fazie realizacji.

Przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości może zatem stanowić przychód z jednego z dwóch źródeł, tj. z pozarolniczej działalności gospodarczej (art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych) lub z odpłatnego zbycia nieruchomości, o którym mowa w cyt. art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ww. ustawy. Zakwalifikowanie do źródła przychodu ma ogromne znaczenie dla ustalenia chociażby takich kwestii, jak sposób opodatkowania przychodu, możliwość odliczenia kosztów jego uzyskania, możliwość skorzystania ze zwolnień przedmiotowych itp. W pewnych sytuacjach możliwe jest występowanie wątpliwości, do jakiego źródła przychodów należy zakwalifikować danego rodzaju przychód. Przy czym, jeden i ten sam przychód stanowić może przychód wyłącznie z jednego źródła. Nie jest możliwa sytuacja, w której ten sam przychód będzie zakwalifikowany częściowo do jednego źródła, a częściowo do innego.

Wobec powyższego, w celu właściwego zakwalifikowania skutków działań podjętych przez Pana do właściwego źródła przychodu należy ocenić zamiar, okoliczności i cel działań związanych z odpłatnym zbyciem nieruchomości, o których mowa we wniosku.

Jak już wcześniej wyjaśniono, na związek uzyskiwanych przychodów ze źródłem wymienionym w art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych może wskazywać, rozpatrywany całościowo zespół powiązanych ze sobą działań podatnika, powtarzalnych, uporządkowanych, konsekwentnie prowadzących do osiągnięcia zysku, w szczególności łącznie polegających na wielokrotnym nabywaniu nieruchomości, ich zaawansowanym przygotowaniu do sprzedaży (tzn. w sposób wykraczający poza zwykły zarząd mieniem), zbywaniu w celu zarobkowym odpowiednio przygotowanych nieruchomości. Zatem, o kwalifikacji uzyskanych przez podatnika przychodów ze sprzedaży nieruchomości do źródła wymienionego w art. 10 ust. 1 pkt 3 PIT zadecydować musi całokształt okoliczności faktycznych, w tym dotyczących zjawisk poprzedzających i towarzyszących sprzedaży nieruchomości.

W konsekwencji, dla oceny, czy dokonywane czynności spełniają kryteria działalności gospodarczej w rozumieniu art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych rozstrzygające znaczenie mają okoliczności, w jakich są one wykonywane.

Jak wskazano w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z 1 marca 2022 r. sygn. akt I SA/Po 703/21 (orzeczenie prawomocne):

O prowadzeniu działalności gospodarczej przesądzają obiektywne i zewnętrzne jej przejawy a nie przekonanie podatnika. W tym sensie nie ma i nie może mieć znaczenia, że określony podmiot prowadzący konkretną działalność gospodarczą nie ocenia jej (subiektywnie) jako działalności gospodarczej, nie nazywa jej tak, oświadcza, że jej nie prowadzi itp. Podatnik nie może zatem w sposób dowolny, w zależności od stanu swojej świadomości czy przewidywanych korzyści podatkowych, kwalifikować wykonywanej przez siebie aktywności. Należy także dodać, że nie ma przesądzającego znaczenia to, czy podatnicy prowadząc działalność gospodarczą dysponują przedsiębiorstwem w znaczeniu przedmiotowym, jako zorganizowanym zespołem składników niematerialnych i materialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej. Do prowadzenia działalności w sposób zorganizowany nie jest konieczne ustanowienie określonych struktur organizacyjnych czy majątkowych. Sposób zorganizowania danej działalności wynika z jej przedmiotu, wymogów rynku oraz potrzeb prowadzącego taką działalność. Definicja działalności gospodarczej dotyczy stanu faktycznego a nie prawnego [por. wyrok WSA w Gliwicach z 18 maja 2010 r., I SA/GI179/10].

Zatem, przy ocenie działalności osoby sprzedającej nieruchomości, należy uwzględnić wszystkie etapy tej aktywności. Ocena podejmowanych działań powinna uwzględniać działania podejmowane na poszczególnych etapach aktywności sprzedającego w ich całokształcie, a nie wyłącznie osobno.

Wobec powyższego, w celu właściwego zakwalifikowania skutków działań podjętych przez Pana do właściwego źródła przychodu należy ocenić zamiar, okoliczności i cel działań towarzyszących związanym z odpłatnym zbyciem nieruchomości, o których mowa we wniosku, a także zrealizowanych i planowanych przez Pana działań po zbyciu ww. nieruchomości.

W ocenie Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej, przedstawiona we wniosku i jego uzupełnieniach Pana aktywność oraz zaprezentowany ciąg zdarzeń, czynności wykracza poza ramy czynności związanych ze zwykłym wykonywaniem prawa własności w odniesieniu do posiadanych nieruchomości. Czynności podejmowane przez Pana wskazują, że mają one charakter profesjonalnego działania przypisywanego przedsiębiorcom i nie mieszczą się w zwykłych działaniach związanych z właściwym zarządkiem własnym majątkiem.

Okoliczności tej sprawy wskazują, że działania podjęte przez Pana w zakresie sprzedaży ww. nieruchomości oraz sposobu wykorzystania środków jakie uzyskał/uzyska Pan ze sprzedaży nieruchomości są rodzajem aktywności określonej jako działalność gospodarcza podjęta w celu zarobkowym.

W niniejszej sprawie, istotne są bowiem realia dotyczące sprzedania przez Pana mieszkania „4” oraz planowanej sprzedaży działek, a w szczególności Pana działania, polegające na wydatkowaniu środków z ich sprzedaży na wybudowanie przez Pana w terminie określonym w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych innej nieruchomości mieszkalnej na własne cele mieszkaniowe, wskutek czego skorzystałby Pan ze zwolnienia od podatku z tytułu rzeczonych sprzedaży wynikających z przepisu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Przedstawił Pan informacje, z których wynika, że w latach 2017-2023 nabywał Pan i w krótkich odstępach czasu sprzedawał nieruchomości „2”, „3” i „4”. W mieszkaniach „2” i „3” podejmował Pan działania polegające na ich ulepszeniu i uatrakcyjnieniu, które spowodowały wzrost wartości tych nieruchomości (malowanie, remont łazienki). Natomiast w nieruchomości „4” nie realizował Pan własnych celów mieszkaniowych. Oddał ją Pan w najem osobie trzeciej, a w związku z tym osiągnął Pan z ww. wynajmu korzyść finansową.

Po nabyciu działki pod (...) dokonał Pan jej podziału na 4 mniejsze działki, tj. 3 działki budowlane i 1 działkę drogową. Wystąpił Pan o warunki przyłączenia oraz o pozwolenie na budowę dla wszystkich 3 działek.

Dodatkowo rozważa Pan ewentualność, że działki zostaną sprzedane z majątku prywatnego do majątku spółki, którą założył Pan z żoną.

Zatem, ogół działań, a w szczególności zakres, stopień zaangażowania i cel wykorzystania przez Pana środków ze sprzedaży wskazują, że nie są to działania należące do zakresu zwykłego zarządu majątkiem prywatnym. Nie bez znaczenia dla okoliczności niniejszej sprawy jest również fakt, że jako przedmiot prowadzonej działalności gospodarczej wskazał Pan wycenę nieruchomości. W ramach prowadzonej działalności gospodarczej oprócz wyceny nieruchomości jako rzeczoznawca majątkowy dokonał Pan kilku zakupów i sprzedaży mieszkań w celu osiągnięcia korzyści majątkowych. Zatem kupno i sprzedaż nieruchomości, remont, a także oczekiwania potencjalnych klientów nie są Panu tematem obcym. W konsekwencji można uznać, że w niniejszej sprawie działania Pana mają podłoże osiągnięcia korzyści finansowej (zysku) - w celu czerpania dochodów z najmu, sprzedaży, czy uniknięcia podatku z tytułu sprzedaży nieruchomości w związku z przeznaczeniem przychodów w wymaganym ustawowo terminie na własne cele mieszkaniowe. W konsekwencji, uniknąłby Pan zapłaty podatku z rzeczonych sprzedaży nieruchomości. A zatem całokształt Pana działań, które - co prawda jak Pan wskazuje - dokonał Pan w ramach majątku prywatnego, niczym istotnie się nie różni od działań, które podejmuje profesjonalista zajmujący się sprzedażą nieruchomości w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej. Tak więc, w niniejszej sprawie działania Pana świadczą o celowym działaniu wypełniającym cechy działalności gospodarczej i wskazują na handlowy i zarobkowy charakter dokonywanych przez Pana czynności, a nawet można je zakwalifikować do działań optymalizacyjnych, bowiem Pana działania podejmowane są celowo, a ich głównym powodem jest stworzenie sytuacji zmierzającej do uniknięcia zapłaty podatku z tytułu zbycia nieruchomości.

Wskazane wyżej, okoliczności sprawy rozpatrywane we wzajemnym połączeniu dowodzą, że Pana działania wskazują na zarobkowy charakter czynności przez Pana podjętych, a więc zamiar finansowy i inwestycyjny - co stanowi cechę charakterystyczną działalności gospodarczej. Przedstawiony przez Pana opis sprawy świadczy o tym, że podjęto czynności noszące znamiona działalności gospodarczej w rozumieniu art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W świetle powyższego, należy przyjąć, że uzyskany przez Pana przychód ze sprzedaży mieszkania „4” oraz planowanej sprzedaży działek należy zakwalifikować jako przychód z pozarolniczej działalności gospodarczej, bowiem okoliczności wskazane w podaniu i

jego uzupełnieniach prowadzą do wniosku, że działania Pana są przejawem profesjonalnej i zorganizowanej aktywności, nakierowanej na osiągnięcie zysku. Wszystkie ww. czynności - składające się na okoliczności sprawy - jednoznacznie wskazują, że podejmuje Pan działania w sposób profesjonalny (tak jak to czynią przedsiębiorcy, zajmujący się obrotem nieruchomościami) i nakierowane są one na uzyskanie przez Pana korzyści finansowej. Podejmowane przez Pana działania nie mieszczą się w zwykłym zarządzie własnym majątkiem, związanym ze zwykłym gospodarowaniem tym majątkiem. Czynności podjęte przez Pana, oceniane łącznie mają zatem wymienione wcześniej cechy działalności gospodarczej.

W konsekwencji, na podstawie przedstawionego we wniosku opisu sprawy, należy przyjąć, że sprzedaż opisanych we wniosku nieruchomości w świetle przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych należy rozpatrywać w ramach działalności gospodarczej, a zatem spowoduje powstanie przychodu ze źródła, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Oznacza to, że przychód uzyskany przez Pana z przedmiotowej sprzedaży winien być opodatkowany zgodnie z zasadami przewidzianymi dla tego właśnie źródła, tj. pozarolniczej działalności gospodarczej. Kwalifikacja taka wyklucza natomiast przypisanie rzeczonych środków ze sprzedaży do źródła, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a którym to źródłem jest odpłatne zbycie nieruchomości.

Reasumując, przychód uzyskany przez Pana ze sprzedaży/planowanej sprzedaży nieruchomości, o których mowa we wniosku należy zakwalifikować do źródła przychodów wymienionego w art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, jakim jest pozarolnicza działalność gospodarcza. Tym samym, dochód z tej sprzedaży należy obliczyć i opodatkować w sposób właściwy dla tego źródła przychodów, a nie w sposób wskazany w art. 30e ust. 1 ww. ustawy.

Przepis art. 30e ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych dotyczy opodatkowania dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c tej ustawy, a nie dochodów z pozarolniczej działalności gospodarczej.

W myśl art. 9 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Dochodem ze źródła przychodów, jeżeli przepisy art. 23o, art. 23u, art. 24-24b, art. 24c, art. 24e, art. 30ca, art. 30da oraz art. 30f nie stanowią inaczej, jest nadwyżka sumy przychodów z tego źródła nad kosztami ich uzyskania osiągnięta w roku podatkowym. Jeżeli koszty uzyskania przekraczają sumę przychodów, różnica jest stratą ze źródła przychodów.

Stosownie do art. 14 ust. 1 ww. ustawy:

Za przychód z działalności, o której mowa w art. 10 ust. 1 pkt 3, uważa się kwoty należne, choćby nie zostały faktycznie otrzymane, po wyłączeniu wartości zwróconych towarów, udzielonych bonifikat i skont. U podatników dokonujących sprzedaży towarów i usług opodatkowanych podatkiem od towarów i usług za przychód z tej sprzedaży uważa się przychód pomniejszony o należny podatek od towarów i usług.

Odnosząc się natomiast do zakreślonych przez Pana zadaniem pytaniem kwestii możliwości zwolnienia z opodatkowania przychodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości, stwierdzić należy, że zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Wolne od podatku dochodowego są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, 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;

Przy czym, stosownie do treści art. 30e ust. 1 ww. ustawy:

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.

Z powyższego wynika zatem, że zwolnienie określone w cyt. wyżej art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ma zastosowanie wyłącznie do przychodów uzyskanych ze źródła określonego w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ww. ustawy.

Podsumowując, przychód uzyskany przez Pana ze sprzedaży mieszkania „4” oraz przychody z planowanej sprzedaży działek należy zakwalifikować do źródła przychodów wymienionego w art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, jakim jest pozarolnicza działalność gospodarcza. Tym samym, skoro z tytułu sprzedaży ww. przedmiotowych nieruchomości uzyskał Pan przychód z pozarolniczej działalności gospodarczej, zwolnienie przedmiotowe określone w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych nie znajdzie zastosowania.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy:

- stanu faktycznego, który Pan przedstawił i stanu prawnego, który obowiązywał w dacie zaistnienia zdarzenia;
- zdarzenia przyszłego, które Pan przedstawił i stanu prawnego, który obowiązuje w dniu wydania interpretacji.

W odniesieniu do powołanych przez Pana interpretacji stwierdzam, że zapadły one w indywidualnych sprawach i nie są wiążące dla organu wydającego tę interpretację.

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 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.).