

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 579456

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2024-02-29T12:41:53.966

Tytuł (teza): Czy nabycie udziału w lokalu mieszkalnym od męża, wchodzącego w skład jego majątku osobistego, uprawnia żonę do skorzystania ze zwolnienia na własne cele mieszkaniowe.

Autor informacji:

- Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2024-02-26T10:47:43.624

Sygnatura: 0115-KDIT3.4011.110.2024.1.AD

Słowa kluczowe:

- cel-cele mieszkaniowe
- majątek-majątek odrębny
- majątek-rozdzielność majątkowa
- małżeństwo
- małżonek
- nieruchomości-nieruchomość mieszkalna
- udział
- udział-nabycie udziałów
- udział-zbycie udziałów

Przepis:

- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 1-lit. a

Zagadnienie:

- Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.-Sprzedaż nieruchomości i praw majątkowych.

Załączniki: brak

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko prawidłowe

Szanowna Pani,

stwierdzam, że Pani stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanego zdarzenia przyszłego w podatku dochodowym od osób fizycznych jest prawidłowe.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

4 lutego 2024 r. wpłynął Pani wniosek z 4 lutego 2024 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych. Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzenia przyszłego

(...) 2023 r. na podstawie umowy kupna-sprzedaży kupiła Pani wraz z mężem ½ udziału w prawie własności nieruchomości (w lokalu mieszkalnym stanowiącym odrębną nieruchomość).

Wspólnie z mężem (...) 2023 r. sprzedała Pani przedmiotowy lokal, czyli przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie. Udział w prawie własności nieruchomości oraz kwota uzyskana ze sprzedaży weszła do majątku odrębnego Pani.

Pozostaje Pani w związku małżeńskim, w którym od (...) 2021 r. obowiązuje umowny ustrój rozdzielności majątkowej małżeńskiej.

Uzyskany z tytułu opisanego powyżej sprzedaży przychód zamierza Pani przeznaczyć na zakup udziału w innym lokalu mieszkalnym, który stanowi własność męża (nabyty przed zawarciem związku małżeńskiego), który to udział we współwłasności tego lokalu po jego zakupie wejdzie do Pani majątku osobistego.

Po dokonaniu zakupu udziału stanie się Pani współwłaścicielem mieszkania. Prawo współwłasności lokalu będzie wchodziło w skład Pani majątku odrębnego. Nieruchomość (wyżej opisany lokal mieszkalny) należąca do majątku odrębnego męża jest położona w Polsce.

Pytanie

Czy nabycie przez Panią udziału w lokalu mieszkalnym od męża, wchodzącego w skład majątku osobistego męża, pozwoli na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych Pani w tym lokalu, jako współwłaścicielowi, uprawniający do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 i ust. 25 pkt 1 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

Pani stanowisko w sprawie

Pani zdaniem, nabycie udziału w lokalu mieszkalnym męża będzie uprawniało Panią (żona) do skorzystania z tzw. prawa do ulgi mieszkaniowej. Nabyty udział pozwoli Pani bowiem na zaspokajanie swoich potrzeb mieszkaniowych w tym lokalu, jako współwłaścicielowi. Warunek wydatkowania przychodu na własne cele mieszkaniowe zostanie spełniony, jako że uzyskany wyłącznie przez Panią przychód ze sprzedaży przeznaczy Pani na nabycie udziału w lokalu mieszkalnym stanowiącym majątek osobisty jej małżonka.

Wypełni Pani tym samym dyspozycję wydatkowania przychodu na własne cele mieszkaniowe, o czym wprost stanowi przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, 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 zostanie wydatkowany na własne cele mieszkaniowe, tj. na zakup od męża udziału we współwłasności lokalu mieszkalnego.

Nie jest Pani właścicielem innego lokalu mieszkalnego, a w tym będzie mieszkać w kolejnych latach.

Podobne stanowisko zostało zaprezentowane w Interpretacji indywidualnej z 18 stycznia 2023 r., Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej, sygn. 0112-KDIL2-1.4011.854.2022.2.MB.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawiła Pani we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z przepisem art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2647 ze zm.):

Opodatkowaniu podatkiem dochodowym podlegają wszelkiego rodzaju dochody z wyjątkiem dochodów wymienionych w art. 21, 52, 52a, 52c oraz dochodów, od których na podstawie przepisów Ordynacji podatkowej zaniechano poboru podatku.

Natomiast w myśl art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy:

Wolne od podatku dochodowego są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 30e, w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli poczynwszy 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.

Na podstawie art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a) cytowanej ustawy:

Za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki poniesione na nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność lub udziału w takim lokalu, a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem,

- położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej,

Stosownie do 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 przez 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 poniósł wydatki na nabycie.

Jak stanowi art. 21 ust. 28 powołanej na wstępie ustawy:

Za wydatki, o których mowa w ust. 25, nie uważa się wydatków poniesionych na:

- 1) nabycie gruntu lub udziału w gruncie, prawa wieczystego użytkowania gruntu lub udziału w takim prawie, budynku, jego części lub udziału w budynku, lub
 - 2) budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, adaptację lub remont budynku albo jego części
- przeznaczonych na cele rekreacyjne.

Z opisu sprawy wynika, że pozostaje Pani w związku małżeńskim, w którym od (...) 2021 r. obowiązuje umowny ustrój rozdzielności majątkowej małżeńskiej. (...) 2023 r. nabyła Pani wraz z mężem 1/2 udziału w nieruchomości, który następnie (...) 2023 r. wspólnie z mężem zbyła. Mąż jest właścicielem lokalu mieszkalnego, który należy do jego majątku

odrębnego. Jego zakupu dokonał przed zawarciem związku małżeńskiego. Pieniądze ze sprzedaży własnego udziału w nieruchomości zamierza Pani przeznaczyć na nabycie udziału w lokalu mieszkalnym należącym do męża.

Na tle dokonanego opisu sprawy wątpliwości Pani budzi kwestia czy ww. przypadku ma Pani prawo do skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Co istotne w niniejszej sprawie, z treści art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że do zastosowania ulgi w nim przewidzianej konieczne jest spełnienie dwóch warunków, a mianowicie: wydatkowanie przychodu na własne cele mieszkaniowe i dokonanie tej czynności przed upływem trzyletniego terminu od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło zbycie.

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

Dochód zwolniony należy obliczyć według następującego wzoru:

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

gdzie:

D - dochód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa,

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

P - przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa.

W sytuacji, gdy przychód z odpłatnego zbycia zostanie w całości przeznaczony na cele mieszkaniowe, to wówczas uzyskany z tego tytułu dochód będzie w całości korzystał ze zwolnienia od podatku dochodowego.

Wydatkowanie przychodu na własne cele mieszkaniowe oznacza, według stanowiska prezentowanego w orzecznictwie i doktrynie, że celem podatnika jest realizacja potrzeby zapewnienia sobie tzw. „dachu nad głową”.

Do wydatków tych zalicza się m.in. określone w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a) ww. ustawy, wydatki poniesione na nabycie udziału w lokalu mieszkalnym.

Mając zatem na uwadze powyższe, należy stwierdzić, że w sytuacji gdy w nabytym lokalu mieszkalnym będzie Pani realizowała własne cele mieszkaniowe, to w przypadku przeznaczenia środków pieniężnych uzyskanych z odpłatnego zbycia udziału w prawie własności nieruchomości - w okresie trzech lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło jego odpłatne zbycie - na zakup udziału w lokalu mieszkalnym stanowiącym majątek osobisty Pani męża, spełnione zostaną przesłanki uprawniające Panią do skorzystania ze zwolnienia od opodatkowania na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym podatkiem dochodowym.

Tym samym Pani stanowisko należy uznać za prawidłowe.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy zdarzenia przyszłego, które Pani przedstawiła i stanu prawnego, który obowiązuje w dniu wydania interpretacji.

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 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 Pani 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.).