

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	580209
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2024-03-07T11:26:19.356
Tytuł (teza):	Możliwość skorzystania z ulgi mieszkaniowej wydatkując osiągnięty przychód ze sprzedaży na zakup działki pod budowę domu oraz na budowę domu na własne cele mieszkaniowe (w którym będzie się mieszkać po zakończeniu budowy), pomimo tego, że część osiągniętego przychodu będzie wydatkowana na zakup lokalu mieszkalnego na własne cele mieszkaniowe (w którym będzie się mieszkać do czasu zakończenia budowy domu na planowanej do zakupu działce).
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2024-03-06T14:18:06.404
Sygnatura:	0115-KDIT3.4011.133.2024.2.AD
Słowa kluczowe:	• budowa • budynek-budynek mieszkalny • cel-cele mieszkaniowe • lokal-lokal mieszkalny • nabycie • nieruchomości-nieruchomość mieszkalna • nieruchomości-zbycie nieruchomości
Przepis:	• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131 • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 1
Zagadnienie:	• Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.-Sprzedaż nieruchomości i praw majątkowych.
Załączniki:	brak

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko prawidłowe

Szanowny Panie,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

11 lutego 2024 r. wpłynął Pana wniosek z 11 lutego 2024 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych w zakresie możliwości skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Uzupełnił go Pan – w odpowiedzi na wezwanie – pismem z 18 lutego 2024 r. Treść wniosku jest następująca.

Opis stanu faktycznego/zdarzenia przyszłego

Wraz z małżonką (wspólność ustawowa małżeńska) nabył Pan w czerwcu 2019 r. na podstawie aktu notarialnego nieruchomości gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym. Nieruchomość została zakupiona za cenę 689 000 zł, z czego ze środków własnych zostało zapłacone 309 000 zł, pozostała część została zapłacona z kredytu. Obecnie do spłaty kredytu pozostała kwota około 350 000 zł. Po zakupie zamieszkał Pan wraz z żoną w budynku postawionym na tej nieruchomości i mieszka tam do chwili obecnej.

Obecnie (tj. w 2024 r., a więc przed upływem 2 lat od końca roku, w którym nastąpiło nabycie) planują Państwo zbyć opisaną wyżej nieruchomość. Według Pana i żony informacji za sprzedaż tej nieruchomości mogą Państwo uzyskać cenę około 1 650 000 zł. W związku z tym, że planowane zbycie nastąpi przed upływem 5 lat, powinni Państwo zapłacić podatek od dochodu 19%, jednakże środki te chcą Państwo w całości przeznaczyć na własne cele mieszkaniowe. Kwota nabycia z uwzględnieniem wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych wynosi 953 944 zł. Dochód ze sprzedaży wyniósłby zatem 788 944 zł (= 1 650 000 zł – 953 944 zł). Nie było robionych odpisów amortyzacyjnych.

Cały przychód uzyskany ze sprzedaży ma być wydatkowany w następujący sposób:

- 350 000 zł na spłatę pozostałej części kredytu hipotecznego zaciągniętego na zbywaną nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym,
- 650 000 zł na zakup lokalu mieszkalnego w celu zamieszkania w nim,
- 70 000 zł na zakup działki pod budowę domu jednorodzinnego (w celu zamieszkania w nim po zakończeniu budowy),
- 600 000 zł na pokrycie kosztów budowy domu (na zakupionej działce) i jego wykończenia (w celu zamieszkania w nim po zakończeniu budowy).

W nowo wybudowanym domu zamierzają Państwo zamieszkać niezwłocznie po jego wybudowaniu i wykończeniu. Będą Państwo posiadać rachunki i faktury potwierdzające wydatkowanie pieniędzy na budowę domu, które zostaną wystawione na Pana i żonę.

Przychód uzyskany ze sprzedaży nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym zostanie wydatkowany w okresie nie później niż 3 lata od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło zbycie na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Na chwilę obecną nie doszło jeszcze do zawarcia jakiejkolwiek umowy mającej na celu sprzedaż dotychczasowej nieruchomości, jak również nie doszło do zawarcia jakichkolwiek umów mających na celu zakup mieszkania i nabycie działki pod budowę.

Nadmienia Pan, że 22 lata temu rodzice przenieśli na Pana własność nieruchomości zabudowanej (dom rodzinny wraz z ziemią rolną ok 4 ha), przy czym nie mieszka Pan w tym domu rodzinnym. Dokonano wpisu do aktu notarialnego o dożywotniej służebności domu dla matki i brata.

Uzupełnienie wniosku

W uzupełnieniu wniosku podaje Pan, że:

- Przedmiotem wniosku jest możliwość skorzystania z tzw. ulgi mieszkaniowej w sytuacji, gdy środki pieniężne ze zbycia opisanej we wniosku nieruchomości przeznaczy Pan na zakup nowego lokalu mieszkalnego i zakup działki pod budowę oraz budowę domu.
- Interpretacji mają podlegać: art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a, c i d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.
- Zbycia opisanej we wniosku nieruchomości zamierza Pan dokonać w ciągu najbliższych czterech miesięcy.
- Opisana we wniosku nieruchomość od jej nabycia była wykorzystywana wyłącznie na własne cele mieszkaniowe (nie była wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej, nie była wynajmowana).

Pytanie

W uzupełnieniu wniosku sformułował Pan następujące pytanie.

Czy mogę skorzystać z ulgi mieszkaniowej wydatkując osiągnięty przeze mnie przychód na zakup działki pod budowę domu oraz na budowę domu na własne cele mieszkaniowe (w którym będę mieszkać po zakończeniu budowy), pomimo tego, że część osiągniętego przeze mnie przychodu będzie wydatkowana na zakup lokalu mieszkalnego na własne cele mieszkaniowe (w którym będę mieszkać do czasu zakończenia budowy domu na planowanej do zakupu działce)?

Pana stanowisko w sprawie

W sformułowanym w uzupełnieniu wniosku własnym stanowisku podaje Pan, że według Pana można w opisanej sytuacji mówić o wydatkowaniu osiągniętego przez Pana przychodu na „własne cele mieszkaniowe”, pomimo tego, że następuje nabycie zarówno mieszkania, jak i działki pod budowę w celu jej zabudowy na własne cele mieszkaniowe.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan w uzupełnieniu 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 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.

Na podstawie art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a), lit. c) i d) 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, na 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 na 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 oraz na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego

– 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.

Z kolei z art. 21 ust. 26 ww. ustawy wynika, że:

Przez własny budynek, lokal lub pomieszczenie, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. d i e, rozumie się budynek, lokal lub pomieszczenie stanowiące własność lub współwłasność podatnika lub do którego podatnikowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udział w takich prawach.

Przez własne budynek, lokal lub pomieszczenie, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. d i e, rozumie się również niestanowiące własności lub współwłasności podatnika budynek, lokal lub pomieszczenie, jeżeli w okresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, podatnik nabędzie ich własność lub współwłasność albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udział w takich prawach, jeżeli uprzednio prawo takie mu nie przysługiwało.

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.

Jak wynika zatem z treści art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych 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.

Z opisu sprawy wynika, że w czerwcu 2019 r. dokonał Pan wraz z małżonką zakupu nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, którą zamierza w 2024 r. w ciągu najbliższych czterech miesięcy sprzedać. Środki finansowe z jej sprzedaży zamierza Pan przeznaczyć m.in. na:

- zakup lokalu mieszkalnego w celu zamieszkania w nim,
- na zakup działki pod budowę domu jednorodzinnego, w którym zamieszka po zakończeniu budowy,
- pokrycie kosztów budowy domu na ww. działce.

Wątpliwości Pana budzi kwestia, czy w sytuacji gdy środki ze sprzedaży nieruchomości przeznaczy Pan zarówno na nabycie lokalu mieszkalnego jak i na zakup działki, na której pobuduje dom, będzie miał prawo do skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Jak wskazano powyżej 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 środków uzyskanych 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.

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”. Ustawodawca wyraźnie wskazał, że nabycie musi być dokonane na własne cele mieszkaniowe, a te realizowane są w dłuższym okresie czasu. Sądy administracyjne podkreślają, że zwolnienie z opodatkowania dochodów opisanych w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ma charakter mieszany, podmiotowo-przedmiotowy, wydatkowanie środków na określony przedmiot w połączeniu z funkcją, jaką ten przedmiot realizuje na rzecz nabywcy – zaspokojenie jego niezaspokojonych celów mieszkaniowych.

W świetle powyższego, co do zasady, podatnik może skorzystać z omawianego zwolnienia w związku z zakupem nieruchomości na cele mieszkalne w sytuacji, gdy nabył własność, w celu realizacji własnych celów mieszkaniowych i faktycznie realizuje lub będzie realizował w nim swoje potrzeby mieszkaniowe.

Jednocześnie należy zauważyć, że ustawodawca regulując ww. zwolnienie nie ograniczył wydatkowania przychodu z tytułu zbycia nieruchomości lub praw 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 tylko jednej nieruchomości mieszkalnej.

Mając zatem na uwadze powyższe należy stwierdzić, że skoro, jak wskazał Pan w opisie sprawy, zarówno w nabytym lokalu jak i w wybudowanym w przyszłości domu na zakupionej do tych celów działce będzie Pan mieszkał, to uznać należy, że wydatkowanie przychodu z mającego mieć miejsce odpłatnego zbycia opisanej we wniosku nieruchomości będzie uprawniało Pana do skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Przy czym wskazać należy, że zwolnieniu podlega dochód w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości.

W świetle powyższego Pana stanowisko należało więc uznać za prawidłowe.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Wskazuję, że procedura wydawania indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego nie podlega regułom przewidzianym dla postępowania podatkowego, czy kontrolnego. Tym samym wydając interpretację opieram się wyłącznie na opisie stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego przedstawionego we wniosku. Przedmiotem interpretacji wydanej na podstawie art. 14b ustawy Ordynacji podatkowej jest sam przepis prawa. Prawo do zwolnienia podlega szczegółowej i ostatecznej weryfikacji przez organ podatkowy w toku postępowania podatkowego.

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, który Pan przedstawił i stanu prawnego, który obowiązywał w dacie zaistnienia zdarzenia oraz zdarzenia przyszłego, które Pan przedstawił 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 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:

z zastosowaniem art. 119a;

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;

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.).