

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 581645

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2024-03-25T11:48:30.295

Tytuł (teza): Wydatkowanie środków uzyskanych ze sprzedaży domu pod zakup działki, a także kupno 50% udziałów w gruncie i 50% udziałów w domu wypełnia zapis zwolnienia wynikający z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2024-03-20T14:15:00.888

Sygnatura: 0112-KDSL1-1.4011.472.2023.4.JB

Słowa kluczowe:

- budowa-działka pod budowę
- cel-cele mieszkaniowe
- działki-działki rolne
- majątek-majątek osobisty
- udział-nabycie udziałów

Przepis:

- [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.-Specyfika źródeł przychodów.-Odpłatne zbycie nieruchomości, prawa wieczystego użytkowania gruntów i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Załączniki: brak

Treść:

Interpretacja indywidualna
– stanowisko prawidłowe

Szanowny Panie,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

14 grudnia 2023 r. wpłynął Pana wniosek z 14 grudnia 2023 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych. Wniosek został uzupełniony pismem z 15 grudnia 2023 r. (wpływ 15 grudnia 2023 r.). Ponadto – w odpowiedzi na wezwania uzupełnił Pan wniosek – pismem z 21 stycznia 2024 r. (wpływ 22 stycznia 2024 r.) oraz z 7 lutego 2024 r. (wpływ 7 lutego 2024 r.). Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

Wnioskodawca ma do końca roku 2023 wydatkować ok. (...) tys. zł za sprzedany dom. Wnioskodawca kupił działkę budowlaną, później sprzedał ją swojej narzeczonej, ponieważ potrzebowała jej do uzyskania kredytu.

W trakcie budowy domu obecna już żona Wnioskodawcy sprzedała mu 50% udziałów w domu. Poza tym zanim akt notarialny został podpisany już wcześniej Wnioskodawca kupował i magazynował niezbędne materiały do budowy tego domu.

Urzędnik z Urzędu Skarbowego ma wątpliwość aby uznać akt notarialny kupna ziemi i akt kupna udziałów w domu do wydatkowania na cele mieszkalne ww. kwoty. Wiadome jest, iż przychód ze sprzedaży działki również będzie rozliczony w innym terminie.

Ponadto, w uzupełnieniu wniosku z 22 stycznia 2024 r. doprecyzował Pan opis sprawy poprzez odpowiedzi na zadane w wezwaniu Organu pytania o treści:

- 1) w związku ze stwierdzeniem zawartym w załączniku do wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej (druk ORD-IN/A), że: „(...) Urzędnik z Urzędu Skarbowego ma wątpliwość aby uznać akt notarialny kupna ziemi i akt kupna udziałów w domu do wydatkowania na cele mieszkaniowe w/w kwoty (...)”

należy wyjaśnić:

- czy w przedmiotowej sprawie organ podatkowy wszczął kontrolę podatkową, kontrolę celno-skarbową lub postępowanie podatkowe? Jeżeli tak, to czy postępowanie to zostało zakończone wydaniem decyzji lub postanowienia organu podatkowego? Jeżeli sprawa została zakończona w inny sposób, należy podać w jaki sposób została zakończona? Dodatkowo należy wskazać szczegółowo zakres prowadzonego postępowania, a w przypadku jego zakończenia szczegółowo zakres wydanego rozstrzygnięcia.

Odpowiedź: Nie jest wszczęta żadna kontrola podatkowa, żadna kontrola celno-skarbowa, ani postępowanie podatkowe. Dalej Wnioskodawcę obowiązuje czas na wydatkowanie środków.

- 2) czy posiada Pan nieograniczony obowiązek podatkowy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w myśl art. 3 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2647 ze zm.)?

Odpowiedź: Wnioskodawca posiada ograniczony obowiązek podatkowy na terytorium Polski. Wnioskodawca jest obywatelem Norwegii i na co dzień tam właśnie mieszka. Centrum życiowe Wnioskodawcy znajduje się w Norwegii. Tam odprowadza podatki oraz dzieci Wnioskodawcy też tam mieszkają. Obecna żona Wnioskodawcy ma pracę zdalną, co sprawia, że zabiera ze sobą komputer i pracuje z Norwegii. Dom w Polsce służy Wnioskodawcy głównie jako miejsce do nocowania, gdy akurat Wnioskodawca tutaj jest oraz jako dom wakacyjny gdy są u Wnioskodawcy dzieci podczas wakacji.

- 3) kiedy i za jaką kwotę dokonał Pan sprzedaży domu, o którym mowa we wniosku?

Odpowiedź: Sprzedaż domu wolnostojącego dnia 14 maja 2020 r. za kwotę (...) zł (udokumentowane rachunki z poniesionymi kosztami w kwocie (...) zł).

4) kiedy oraz na jakiej podstawie wszedł Pan w posiadanie domu, który został przez Pana sprzedany?

Odpowiedź: Kupno ziemi dnia 10 lipca 2015 r., odbiór domu był w 2017 roku w listopadzie.

5) kiedy i za jaką kwotę dokonał Pan zakupu działki budowlanej? Jaka to była działka?

Odpowiedź: Kupno nieruchomości niezabudowanej stanowiącej działkę rolną dnia 1 marca 2021 r. za kwotę (...) zł.

6) kiedy i za jaką kwotę dokonał Pan sprzedaży działki budowlanej?

Odpowiedź: Sprzedaż działki budowlanej nastąpiła 12 stycznia 2022 r. za kwotę (...) zł.

7) w jakim okresie nabywał Pan materiały do budowy domu? Jakie to były materiały?

Odpowiedź: Od połowy roku 2022 do końca roku 2023.

8) kiedy i za jaką kwotę nabył Pan od żony 50% udziałów w domu? Co konkretnie wchodzi w skład tych nabytych udziałów?

Odpowiedź: Dnia 9 marca 2023 r., 50% udziałów w gruncie i 50% udziałów w domu w stanie surowym za (...) zł.

9) czy w domu, którego udziały Pan nabył, będzie realizował Pan własne cele mieszkaniowe, tj., czy Pan w nim mieszka/zamieszka? Jeśli tak, to od kiedy, czy na stałe, lub w jakich okresach?

Odpowiedź: Tak, Wnioskodawca będzie realizował własne cele mieszkaniowe. Wnioskodawca mieszka w tym domu jak przebywa na terenie Polski. Wnioskodawca nie jest teraz w stanie określić daty, ponieważ czasami Wnioskodawca jest 2 tygodnie, czasami tydzień w miesiącu. Zdarza się, że Wnioskodawcy nie ma w Polsce i po 2-3 miesiące. Dlatego Wnioskodawcy jest ciężko konkretne daty podać. Tak jak wcześniej pisał, ma to być głównie dom wakacyjny Wnioskodawcy, kiedy przyjeżdża z dziećmi na wakacje.

10) czy w Pana małżeństwie obowiązuje rozdzielność majątkowa w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2809 ze zm.)?

Odpowiedź: Wnioskodawca nie posiada rozdzielności majątkowej w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. kodeks rodzinny i opiekuńczy (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 2809 ze zm.).

11) kiedy zawarł Pan związek małżeński? (należy podać datę)

Odpowiedź: Wnioskodawca związek małżeński zawarł w lutym 2023 r.

12) czy prowadzi Pan działalność gospodarczą w rozumieniu art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych? W przypadku odpowiedzi twierdzącej:

a) w jakim dokładnie zakresie prowadzi Pan taką działalność?

b) czy odpłatne zbycie domu oraz działki budowlanej nastąpiło w ramach wykonywania tej działalności?

Odpowiedź: Wnioskodawca nie prowadzi działalności gospodarczej w rozumieniu art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Następnie, w uzupełnieniu wniosku z 7 lutego 2024 r. doprecyzował Pan opis sprawy poprzez odpowiedzi na zadane w wezwaniu Organu pytania o treści:

1. W jakim celu kupił Pan 1 marca 2021 r. nieruchomość niezabudowaną stanowiącą działkę rolną?

Odpowiedź: W celu wybudowania domu jednorodzinnego.

2. Czy zamierzał Pan realizować na tej działce własne cele mieszkaniowe? Jeżeli tak, to:

- w jaki sposób;
- jakie czynności podjął/zrealizował Pan w tym celu?

Odpowiedź: Oczywiście, że Wnioskodawca chciał realizować własne cele mieszkaniowe poprzez wybudowanie domu. Wnioskodawca przekształcił działkę rolną na budowlaną, kupił projekt domu, załatwił warunki zabudowy, załatwił pozwolenie na budowę, zatrudnił architekta oraz wymienił grunt pod budowę domu.

3. Poinformował Pan, że:

„5)kupno nieruchomości niezabudowanej stanowiącej działkę rolną dnia 01.03.2021 za kwotę (...) zł

6) sprzedaż działki budowlanej nastąpiła 12.01.2022 roku za kwotę (...) zł”.

W związku z powyższym należy wyjaśnić:

- czy przed sprzedażą przedmiotowej działki dokonał Pan zmiany przeznaczenia ww. działki z rolnej na budowlaną? Jeżeli tak, to kiedy i w jakich okolicznościach doszło do tej zmiany?

Odpowiedź: Tak, przed sprzedażą Wnioskodawca dokonał zmiany z działki rolnej na budowlaną.

4. Prosimy dokładnie opisać, jakie okoliczności spowodowały i co było powodem sprzedaży ww. działki budowlanej na rzecz Pana przyszłej żony?

Odpowiedź: Żona Wnioskodawcy chciała dołożyć się do budowy domu i było to potrzebne do załatwienia kredytu hipotecznego.

5. Dlaczego to Pana przyszła żona wystąpiła o kredyt a nie Pan? Na jaki cel został wzięty kredyt?

Odpowiedź: Wnioskodawca nie potrzebował kredytu bo miał własne środki na budowę domu. Poza tym, Wnioskodawca nie ma obywatelstwa polskiego i nawet gdyby chciał to kredytu by nie dostał.

6. W jakim celu Pana przyszła żona zakupiła przedmiotową działkę budowlaną, jakie były plany jej wykorzystania?

Odpowiedź: Żona kupiła od Wnioskodawcy ziemię, ponieważ musiała mieć działkę jako wkład własny do kredytu. Jedynym planem była budowa domu.

7. Kiedy rozpoczęła się budowa domu, w którym – jak Pan wskazał – przebywa Pan gdy znajduje się w Polsce? Kiedy przedmiotowy dom został oddany do użytku?

Odpowiedź: Prace budowlane rozpoczęły się w kwietniu 2022 roku. Na dniach powinien być już dom odebrany. Dokumenty są w urzędzie.

8. Czy materiały budowlane, które nabywał Pan od połowy 2022 r. do końca 2023 r., nabył Pan w celu ich wykorzystania do budowy domu na działce budowlanej nabytej przez Pana przyszłą żonę, w którym zamierzał/realizuje Pan własne cele mieszkaniowe?

Odpowiedź: Oczywiście, że tak.

9. Czy materiały budowlane, które Pan nabywał zostały faktycznie wykorzystane do budowy domu znajdującego się na działce nabytej przez Pana przyszłą żonę, w którym Pan przebywa gdy znajduje się w Polsce?

Odpowiedź: Oczywiście, że tak. To jest duży dom.

10. Jaki był powód (faktyczna przyczyna) nabycia od żony 50% udziału w gruncie i 50% udziałów w domu? Dlaczego nie zawarł Pan na tą okoliczność z żoną umowy majątkowej rozszerzającej ustawową wspólność majątkową małżeńską na majątek nabyty przez Pana żonę?

Odpowiedź: Po uzyskaniu kredytu żona Wnioskodawcy stała się jedynym właścicielem. Wnioskodawca wydając swoje pieniądze na tą samą nieruchomość musiał mieć zabezpieczenie, że w razie rozwodu do niego będzie należeć 50% udziałów. Wnioskodawca jest już po jednym rozwodzie i sprawy majątkowe muszą być zawsze uregulowane. Wnioskodawca wraz z żoną stwierdzili, że akt notarialny będzie najpewniejszą formą takiego zabezpieczenia.

Pytanie (sformułowane w uzupełnieniu z 21 stycznia 2024 r.)

Czy wydatkowanie środków uzyskanych ze sprzedaży domu pod zakup działki, a także kupno 50% udziałów w gruncie i 50% udziałów w nieruchomości wypełnia zapis zwolnienia wynikający z art. 21 ust. 1 punkt 131 ustawy o PIT?

Pana stanowisko w sprawie (sformułowane w uzupełnieniu z 21 stycznia 2024 r.)

Według Wnioskodawcy, w rozumieniu art. 21 ust. 1 punkt 131 ustawy o PIT jest on uprawniony do skorzystania z ulgi.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 226 ze zm.):

Osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy).

Na podstawie art. 3 ust. 1a ww. ustawy:

Za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uważa się osobę fizyczną, która:

- 1) posiada na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych) lub
- 2) przebywa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej dłużej niż 183 dni w roku podatkowym.

Natomiast art. 3 ust. 2a cytowanej ustawy stanowi, że:

Osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiąganych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (ograniczony obowiązek podatkowy).

W myśl art. 3 ust. 2b pkt 4 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Za dochody (przychody) osiągane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez podatników, o których mowa w ust. 2a, uważa się w szczególności dochody (przychody) z położonej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej nieruchomości lub praw do takiej nieruchomości, w tym ze zbycia jej w całości albo w części lub zbycia jakichkolwiek praw do takiej nieruchomości.

Z informacji przedstawionych przez Pana wynika, że Pana centrum życiowe znajduje się w Norwegii. Jest Pan obywatelem Norwegii i na co dzień tam mieszka. W Norwegii

odprowadza Pan podatki oraz Pana dzieci tam mieszkają. Wskazał Pan również, że posiada Pan ograniczony obowiązek podatkowy na terenie Polski.

Z uwagi na powyższe, należy wskazać, że w Polsce podlega Pan obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiąganych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (tzw. ograniczony obowiązek podatkowy).

W tym miejscu należy wskazać, że na podstawie art. 4a omawianej ustawy:

Przepisy art. 3 ust. 1, 1a, 2a i 2b stosuje się z uwzględnieniem umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska.

Zatem w przedmiotowej sprawie zastosowanie znajdzie Konwencja z dnia 9 września 2009 r. między Rzeczpospolitą Polską a Królestwem Norwegii w sprawie unikania podwójnego opodatkowania i zapobiegania uchylaniu się od opodatkowania w zakresie podatków od dochodu oraz Protokół do tej Konwencji (Dz. U. z 2010 r. Nr 134 poz. 899 ze zm.; dalej jako: „Konwencja”).

Stosownie do art. 6 ust. 1-3 Konwencji:

1. Dochód uzyskany przez osobę mającą miejsce zamieszkania lub siedzibę w Umawiającym się Państwie z majątku nieruchomego (włączając w to dochód z gospodarstwa rolnego lub leśnego) położonego w drugim Umawiającym się Państwie może być opodatkowany w tym drugim Państwie.
2. Określenie „majątek nieruchomy” ma takie znaczenie, jakie nadaje mu prawo tego Umawiającego się Państwa, na którego terytorium dany majątek jest położony. Określenie to obejmuje w każdym przypadku mienie przynależne do majątku nieruchomego (włączając w to żywy inwentarz oraz wyposażenie używane w gospodarstwach rolnych i leśnych), prawa, do których mają zastosowanie przepisy prawa powszechnego dotyczące własności ziemi, prawo użytkowania majątku nieruchomego, jak również prawa do zmiennych lub stałych świadczeń z tytułu eksploatacji lub prawa do eksploatacji, złoża mineralne, źródła i inne zasoby naturalne; statki morskie i statki powietrzne nie stanowią majątku nieruchomego.
3. Postanowienia ustępu 1 niniejszego artykułu stosuje się do dochodu uzyskiwanego z bezpośredniego użytkowania, dzierżawy lub innych form korzystania z majątku nieruchomego.

Użycie w umowie sformułowanie „może być opodatkowany” oznacza, że dochód z majątku nieruchomego jest opodatkowany w Polsce, o ile polskie ustawy podatkowe przewidują ich opodatkowanie.

Wobec tego należy stwierdzić, że w świetle powołanych wyżej przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz polsko-norweskiej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, przychody ze sprzedaży nieruchomości położonej w Polsce przez osobę zamieszkałą w Norwegii podlegają opodatkowaniu w Polsce, według zasad wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

Stosownie do art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ww. ustawy:

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 prawa przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie rodzi obowiązek podatkowy w postaci zapłaty podatku dochodowego. Tym samym, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości nastąpiło po upływie 5 lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie, nie jest źródłem przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 tej ustawy, a kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

Wobec powyższego, w przypadku sprzedaży nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ww. ustawy, decydujące znaczenie w kwestii opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych uzyskanego z tego tytułu dochodu ma moment i sposób ich nabycia.

Z opisu sprawy wynika, że 14 maja 2020 r. sprzedał Pan dom wolnostojący – który powstał na działce zakupionej przez Pana 10 lipca 2015 r., natomiast odbiór domu miał miejsce w 2017 roku w listopadzie – przed upływem pięciu lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym doszło do nabycia/wybudowania.

W tej sytuacji, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości następuje przed upływem 5 lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie i nie zostaje dokonane w wykonywaniu działalności gospodarczej stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Na podstawie 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.

Jednocześnie na mocy 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.

Stosownie do art. 19 ust. 1 ww. ustawy:

Przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych oraz innych rzeczy, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8, jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia. Jeżeli jednak cena, bez uzasadnionej przyczyny, znacznie odbiega od wartości rynkowej tych rzeczy lub praw, przychód ten określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej. Przepis art. 14 ust. 1 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.

Na gruncie art. 30e ust. 4 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

Z art. 30e ust. 5 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że:

Dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c nie łączy się z dochodami (przychodami) z innych źródeł.

Natomiast, zgodnie z art. 30e ust. 7 tej ustawy:

W przypadku niewypełnienia warunków określonych w art. 21 ust. 1 pkt 131 podatnik jest obowiązany do złożenia korekty zeznania, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 3, i do zapłaty podatku wraz z odsetkami za zwłokę; odsetki nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności, o którym mowa w art. 45 ust. 4 pkt 4, do dnia zapłaty podatku włącznie.

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.

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

Wolne od podatku dochodowego od osób fizycznych 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.

Katalog wydatków stanowiących własne cele mieszkaniowe podatnika wskazany w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ma charakter zamknięty – jest to wyliczenie enumeratywne. Ustawodawca w sposób jednoznaczny wskazał w nim cele mieszkaniowe, których realizacja pozwala na zwolnienie z opodatkowania dochodu uzyskanego ze zbycia nieruchomości.

Dochód zwolniony należy obliczyć według następującego wzoru:

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.

Cytowany powyżej przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wiąże skutki prawne w postaci zwolnienia od opodatkowania z faktem przeznaczenia – w warunkach określonych w ustawie – uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych dochodu wyłącznie na własne cele mieszkaniowe wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 ww. ustawy.

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 pkt 1 ww. ustawy, i tak:

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.

W świetle natomiast art. 21 ust. 25a cytowanej ustawy:

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.

W myśl art. 21 ust. 26 ww. ustawy:

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.

Ponadto art. 21 ust. 28 powołanej ustawy stanowi, że:

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.

Podkreślenia wymaga, że zwolnienia podatkowe oraz ulgi są wyjątkiem od zasady powszechności opodatkowania, dlatego do interpretacji przepisów ustanawiających zwolnienia podatkowe, jak również ulgi, należy stosować wykładnię ścisłą, która nie wychodzi poza literalne brzmienie przepisów. Stąd też, prawo do przedmiotowego zwolnienia przysługuje podatnikowi tylko i wyłącznie w sytuacji spełnienia wszystkich przesłanek wskazanych w przepisie prawa. Należy również zastrzec, że w przypadku korzystania z ulg i zwolnień podatkowych, wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych obowiązek udowodnienia, że określony wydatek został poniesiony przy spełnieniu wszystkich warunków wynikających z przepisów podatkowych spoczywa na podatniku, który wywodzi z tego określone skutki prawne.

Podstawową okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy w stosunku do dochodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości i praw majątkowych, jest fakt wydatkowania środków wyłącznie na enumeratywnie wskazane w ustawie cele mieszkaniowe. Zawarty w art. 21 ust. 25 ustawy katalog wydatków uprawniających do zwolnienia ma charakter zamknięty i w związku z tym tylko wydatkowanie środków na realizację celów w nim wskazanych pozwala na skorzystanie ze zwolnienia z opodatkowania. Inne wydatki niewymienione w tym katalogu nie będą uprawniały do skorzystania z powyższego zwolnienia.

Ustawodawca uzależnia prawo do skorzystania ze zwolnienia od wydatkowania przez podatnika w ściśle określonym czasie, środków uzyskanych z odpłatnego zbycia 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 realizację własnego celu mieszkaniowego.

Intencją ustawodawcy tworzącego to zwolnienie było zachęcenie podatników do nabywania w miejsce zbywanych nieruchomości czy praw majątkowych, innych nieruchomości lub praw majątkowych przeznaczonych do zaspakajania ich indywidualnych potrzeb mieszkaniowych.

Zwolnieniem tym nie są objęte przychody ze sprzedaży nieruchomości i praw przeznaczone na zakup innych nieruchomości lub praw w sytuacji, gdy czynności te wskazują np. na działanie o charakterze zarobkowym, spekulacyjnym, inwestycyjnym lub innym nie wskazującym na działanie ukierunkowane na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych.

W świetle powyższego, skorzystanie ze zwolnienia od podatku dochodowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych uzależnione jest od kumulatywnego spełnienia dwóch przesłanek:

- wydatkowania przychodu na cele mieszkaniowe i
- dokonania tej czynności przed upływem trzyletniego terminu.

Rozstrzygając Pana wątpliwości dotyczące możliwości zastosowania zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w przypadku opisanego we wniosku wydatkowania środków pochodzących ze sprzedaży domu należy w pierwszej kolejności wskazać, że ustawodawca w ww. przepisie wskazał, że przychód ze sprzedaży nieruchomości ma zostać wydatkowany na „własne cele mieszkaniowe”. Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne”, świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia i dopisując ten przymiotnik, przesądził, że celem nadrzędnym jest możliwość uwzględnienia przy obliczaniu dochodu zwolnionego z opodatkowania tylko takich wydatków, które poniesione zostały na zaspokojenie „własnych” potrzeb mieszkaniowych podatnika.

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 dłuższej perspektywie czasowej. 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 celów mieszkaniowych.

Z przedstawionego opisu sprawy wynika, że w 14 maja 2020 r. sprzedał Pan dom – przed upływem pięciu lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym doszło do nabycia /wybudowania. 1 marca 2021 r. kupił Pan działkę rolną w celu wybudowania na niej domu jednorodzinnego. Na tej działce chciał Pan realizować własne cele mieszkaniowe poprzez wybudowanie domu. Dlatego przekształcił Pan działkę rolną na budowlaną, kupił Pan projekt domu, załatwił Pan warunki zabudowy, pozwolenie na budowę, zatrudnił architekta oraz wymienił grunt pod budowę domu. Jeszcze przed sprzedażą działki narzeczonej dokonał Pan zmiany przeznaczenia działki z rolnej na budowlaną. 12 stycznia 2022 r. dokonał Pan sprzedaży działki narzeczonej. Pomimo tej sprzedaży nabywał Pan materiały do budowy domu na przedmiotowej działce, prace budowlane rozpoczęły się w kwietniu 2022 roku. W lutym 2023 r. zawarł Pan związek małżeński, nie posiada Pan rozdzielności majątkowej. Wskazał Pan, również, że żona (wtedy jeszcze narzeczona) nabyła od Pana działkę, ponieważ chciała dołożyć się do budowy domu i było to potrzebne do załatwienia kredytu hipotecznego (jako jej wkład własny). Jedynym planem wykorzystania przez Pana żonę przedmiotowej działki była budowa domu. Po uzyskaniu kredytu (i nabyciu działki) Pana żona stała się jedynym jej właścicielem. Pan wydatkując swoje pieniądze na tą samą nieruchomość musiał mieć zabezpieczenie, że w razie rozwodu do niego będzie należeć 50% udziałów. Dlatego 9 marca 2023 r. kupił Pan od żony 50% udziałów w gruncie oraz 50% udziałów w domu. Jest Pan już po jednym rozwodzie i w Pana ocenie sprawy majątkowe muszą być zawsze uregulowane. Razem z żoną stwierdził Pan, że akt notarialny będzie najpewniejszą formą takiego zabezpieczenia. Podał Pan, że nie potrzebował kredytu bo miał własne środki na budowę domu, po za tym nie ma Pan obywatelstwa polskiego i nawet gdyby chciał uzyskać kredyt to by go nie dostał. W wybudowanym domu będzie Pan realizował własne cele mieszkaniowe. Mieszka Pan w tym domu jak przebywa na terenie Polski. Nie jest Pan w stanie określić dat, ponieważ czasami jest Pan 2 tygodnie, czasami tydzień w miesiącu. Zdarza się, że nie ma Pana w Polsce i po 2-3 miesiące. Wskazał Pan, że ma to być głównie Pana dom wakacyjny, kiedy przyjeżdża Pan z dziećmi na wakacje, ale jednocześnie stanowi miejsce nocowania, gdy jest Pan w Polsce.

Przy tak przedstawionym stanie faktycznym, przedmiotem Pana wątpliwości jest m.in. możliwość zaliczenia wydatku poniesionego przez Pana na nabycie działki rolnej na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Jak wynika z przywołanych uregulowań prawnych, aby skorzystać ze zwolnienia, grunt, na zakup którego zostały wydatkowane środki ze sprzedaży innych nieruchomości, ma stanowić grunt pod budowę budynku mieszkalnego. O charakterze nabytego gruntu nie rozstrzyga jedynie zamiar podatnika wybudowania na nim budynku mieszkalnego, ale charakter gruntu – jego przeznaczenie. Tak więc podstawowym warunkiem uprawniającym do skorzystania z przedmiotowego zwolnienia jest nabycie gruntu przeznaczonego pod budowę budynku mieszkalnego. Innymi słowy zwolnienie to związane jest z konkretnym zdarzeniem, tj. nabyciem określonego gruntu w określonym celu.

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie precyzuje, jaki grunt jest gruntem pod budowę budynku mieszkalnego, ani co oznacza zmiana przeznaczenia gruntu na

grunt pod budowę budynku mieszkalnego, uprawniającą do skorzystania ze zwolnienia. W związku z tym konieczne jest odniesienie się, w tym zakresie, do odpowiednich przepisów zawartych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

W myśl art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ww. ustawy:

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

- 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Stosownie natomiast do treści art. 6 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy:

Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich.

Gruntami pod budowę budynków mieszkalnych są przede wszystkim działki budowlane. Zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ileokroć w ustawie jest mowa o „działce budowlanej” – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

Charakter gruntu może zatem wynikać z przeznaczenia jakie zostało mu nadane w planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy, która w sytuacji, gdy dla danego terenu nie został uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego określa sposób zagospodarowania i zabudowy terenu.

Należy także uznać, że ustawodawca nie uzależnił przedmiotowego zwolnienia od konieczności istnienia planu zagospodarowania przestrzennego na moment nabycia nieruchomości, z którego będzie wynikało przeznaczenie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego, wystarczy aby nie później niż w okresie trzech lat od sprzedaży nieruchomości, która to jest źródłem przychodu, taki warunek został spełniony. Również w przypadku posiadania pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z przeznaczeniem pod budowę budynku mieszkalnego (wydanej nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym doszło do sprzedaży nieruchomości), zakup gruntu spełni wymogi uprawniające do skorzystania z przedmiotowego zwolnienia, określone w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W przypadku więc, gdy przychód ze sprzedaży nieruchomości zostanie przeznaczony w okresie trzech lat od końca roku, w którym nastąpiło zbycie, na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. c ustawy, tj. na nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego, przeznaczenie którego potwierdzać będą plan zagospodarowania przestrzennego albo aktualne warunki zabudowy – uzyskany z tego tytułu dochód będzie

zwolniony z opodatkowania na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W konsekwencji, dochód uzyskany ze sprzedaży domu wydatkowany na nabycie działki, która została przez Pana przekształcona w działkę budowlaną w ustawowym terminie, spełnia kryteria do skorzystania ze zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Przedmiotem analizy w niniejszej sprawie jest także możliwość zaliczenia wydatków poniesionych przez Pana na zakup 50% udziałów w gruncie oraz 50% udziałów w domu z majątku odrębnego Pana żony – jako wydatku na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Celem wyjaśnienia powyższych wątpliwości należy odnieść się do przepisów ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2809 ze zm.).

Zgodnie z art. 31 § 1 wskazanej wyżej ustawy:

Z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa (wspólność ustawowa) obejmująca przedmioty majątkowe nabyte w czasie jej trwania przez oboje małżonków lub przez jednego z nich (majątek wspólny). Przedmioty majątkowe nieobjęte wspólnością ustawową należą do majątku osobistego każdego z małżonków.

Na podstawie art. 33 pkt 1 i pkt 10 cytowanej ustawy:

Do majątku osobistego każdego z małżonków należą:

- 1) przedmioty majątkowe nabyte przed powstaniem wspólności ustawowej,
- 10) przedmioty majątkowe nabyte w zamian za składniki majątku osobistego, chyba, że przepis stanowi inaczej.

Należy podkreślić, że przedmioty, o których mowa w art. 33 Kodeksu, tj. należące do majątku osobistego danego małżonka, pomimo istnienia wspólnoty majątkowej między małżonkami nie stanowią ich majątku wspólnego. Przedmioty takie stanowią majątek odrębny danego małżonka. Innymi słowy sam fakt, że między małżonkami istnieje wspólność ustawowa nie czyni małżonków współwłaścicielami majątku osobistego jednego z nich.

Zgodnie z przepisami prawa rodzinnego o zaliczeniu przedmiotów majątkowych do wspólnego, czy też odrębnego majątku decyduje przede wszystkim moment oraz sposób ich nabycia. Nieruchomości nabyte przed powstaniem wspólności ustawowej czy też przedmioty majątkowe nabyte w zamian za składniki majątku osobistego – zgodnie z art. 33 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego – stanowią wyłączną własność małżonka, którą może on swobodnie rozporządzać bez zgody drugiego z nich.

Mając na względzie opis przedstawiony we wniosku i jego uzupełnieniach oraz przedstawione powyżej uregulowania prawne należy stwierdzić, że skoro uzyskany przez Pana przychód ze sprzedaży domu, w okresie trzech lat licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, został wydatkowany przez Pana na zakup 50% udziału w gruncie oraz 50% udziałów w domu (stanowiących majątek odrębny Pana małżonki), w których Pan będzie realizował własne cele mieszkaniowe poprzez zamieszkiwanie w domu w czasie, gdy będzie Pan przebywał w Polsce, to osiągnięty dochód ze sprzedaży domu korzystać będzie ze zwolnienia z opodatkowania na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Spełnione bowiem zostaną określone w tej ustawie przesłanki uprawniające do zastosowania przedmiotowego zwolnienia.

Zatem, dochód uzyskany ze sprzedaży domu, wydatkowany na nabycie 50% udziałów w gruncie oraz 50% udziałów w domu (z majątku odrębnego Pana żony), może korzystać ze zwolnienia od podatku na zasadach określonych w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Reasumując, wydatkowanie przez Pana środków uzyskanych ze sprzedaży domu pod zakup działki, a także kupno 50% udziałów w gruncie i 50% udziałów w domu wypełnia zapis zwolnienia wynikający z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

- Interpretacja dotyczy zaistniałego stanu faktycznego przedstawionego przez Pana i stanu prawnego obowiązującego w dacie zaistnienia zdarzenia.
- Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, gdy rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie z opisem stanu faktycznego przedstawionego przez Pana w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregokolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu sprawy, udzielona interpretacja traci swoją aktualność.
- Ponadto należy zaznaczyć, że w niniejszej interpretacji udzielono odpowiedzi w zakresie zadanego pytania i przedstawionego w jego zakresie stanowiska. Inne kwestie nieobjęte pytaniem nie mogą być – zgodnie z art. 14b § 1 ustawy Ordynacja podatkowa – rozpatrzone.

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. 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 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.).