

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 583124

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2024-04-12T09:23:54.016

Tytuł (teza): Prawo do skorzystania ze zwolnienia wskazanego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy w odniesieniu do wydatków poniesionych na budowę domu oraz remont domu.

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2024-04-05T08:40:25.800

Sygnatura: 0112-KDSL1-1.4011.36.2024.2.MJ

Słowa kluczowe: • budowa
• cel-cele mieszkaniowe
• dom
• nieruchomości-zbycie nieruchomości
• remonty

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. d

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 w części prawidłowe i w części nieprawidłowe

Szanowny Panie,

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

- nieprawidłowe w części dotyczącej prawa do skorzystania ze zwolnienia wskazanego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w odniesieniu do wydatków poniesionych na budowę domu położonego w miejscowości A oraz
- prawidłowe w części dotyczącej prawa do skorzystania ze zwolnienia wskazanego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w odniesieniu do wydatków poniesionych na remont domu położonego w miejscowości B.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

23 stycznia 2024 r. wpłynął Pana wniosek z 17 stycznia 2024 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych. Uzupełnił go Pan – w odpowiedzi na wezwanie – pismem z 6 marca 2024 r. (wpływ 7 marca 2024 r.). Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

Czy zbywając lokal mieszkalny na podstawie aktu notarialnego przed upływem 5 lat od daty nabycia Wnioskodawca może być zwolniony z podatku dochodowego od osób fizycznych, na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy, ponieważ zbył lokal z zamiarem budowy domu. Na ziemi należącej do mamy i ojczyma Wnioskodawcy. Wnioskodawca posiada rachunki imienne na siebie na zakup materiałów budowlanych, które zostały wykorzystane po części do budowy powstającej ówczesznie na ziemi mamy i ojczyma. Mama zmarła xx 2023 r. Zgodnie z postanowieniem Sądu z (...) 2023 r. Wnioskodawca stał się współwłaścicielem w 1/8 części dobytku po zmarłej mamie.

Mieszkanie w C Wnioskodawca zbył dnia 7 kwietnia 2022 r. Za część pieniędzy ze sprzedaży Wnioskodawca nabył materiały budowlane do ukończenia surowego stanu budowy w miejscowości A. Ziemia należąca do mamy i ojczyma miała być przepisana Wnioskodawcy po ukończeniu budowy, jednak w trakcie trwania budowy ojczym poróżnił się z Wnioskodawcą ponieważ otrzymał z góry wynagrodzenie za drugi etap budowy którego nie ukończył. W międzyczasie mama Wnioskodawcy zmarła nagłą śmiercią, a on zablokował już wcześniej telefon Wnioskodawcy i unikał wszelkich prób porozumienia się polubownie. Przez co Wnioskodawca był zmuszony skierować sprawę do Sądu.

Zdając sobie sprawę, że ciąży na Wnioskodawcy obowiązek rozliczenia skarbowego z urzędem chcąc wywiązać się z obowiązku, babcia żony Wnioskodawcy przepisała na nią dom w miejscowości B, po czym żona przepisała na Wnioskodawcę jego część 28.06.2023 r., którego Wnioskodawca stał się współwłaścicielem. Pozostałe materiały budowlane z imiennymi fakturami na Wnioskodawcę, Wnioskodawca przewiózł do miejscowości B i wykorzystał do remontu domu, a resztę środków finansowych wydaje na materiały budowlane i usługi robotników na faktury imienne pod wyżej wymienionym adresem.

W piśmie z 6 marca 2024 r., stanowiącym uzupełnienie wniosku, udzielił Pan następujących odpowiedzi na zawarte w wezwaniu organu pytania:

- 1) Czego dotyczy Pana wniosek w zakresie zadanego pytania, tj. należało wskazać:
 - a) czy w ramach zadanego pytania oczekuje Pan oceny, czy może skorzystać ze zwolnienia od podatku na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych przeznaczając fundusze ze sprzedaży mieszkania na nieruchomość położoną w miejscowości B,

- b) czy w ramach zadanego pytania oczekuje Pan oceny, czy może skorzystać ze zwolnienia od podatku na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych przeznaczając fundusze ze sprzedaży mieszkania zarówno na nieruchomości położoną w miejscowości B jak i na nieruchomość położoną w miejscowości A.

Odpowiedź: Wnioskodawca oczekuje oceny, czy może skorzystać ze zwolnienia od podatku art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych przeznaczając fundusze ze sprzedaży mieszkania na nieruchomość położoną w miejscowości A jak i na nieruchomość położoną w miejscowości B.

- 2) Jeśli oczekuje Pan oceny, czy w opisanej sytuacji faktycznej może skorzystać Pan ze zwolnienia od podatku na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych przeznaczając fundusze ze sprzedaży mieszkania na nieruchomość położoną w miejscowości B oraz nieruchomość położoną w miejscowości A – prosimy aby doprecyzował Pan opis sytuacji faktycznej, tj. wskazał:

- a) czy w domu budowanym na ziemi należącej ówczesznie do Pana mamy i ojczyma w miejscowości A realizuje/będzie Pan realizował własne cele mieszkaniowe tj., czy Pan w nim mieszka/zamieszka?

Odpowiedź: W miejscowości A Wnioskodawca realizował własne cele mieszkaniowe do czasu w którym żyła mama Wnioskodawcy i żywił on nadzieję, że w przyszłości tam zamieszka. Wnioskodawca zakupił materiały budowlane na faktury imienne do ukończenia surowego stanu, jednak budowa stanęła w martwym punkcie już w listopadzie 2022 gdy ojczym otrzymał pieniądze na ukończenie II etapu budowy: - czyli postawienie murów do drugiego wieńca. Czego nie uczynił po dziś dzień, postawił tylko mury i na tym poprzestał. Toczy się przeciw niemu postępowanie w sprawie cywilnej za nieukończenie II etapu budowy i zwrot kosztów poniesionych na jego budowę. (...). Po śmierci mamy Wnioskodawcy obiecywał, że ukończy budowę ale okazało się, że to tylko pustymi obietnicami. Wnioskodawca (...) doszedł z żoną do wniosku, że mieszkając na wspólnej ziemi zrodzi to konflikt, który stanie się nieunikniony. Stwarzał problemy żeby oddać Wnioskodawcy resztę materiałów budowlanych w postaci: drzewa na więźbę, dachówki, styropianu i całej reszty co uczynił łaskawie dopiero w towarzystwie dzielnicowego.

Wnioskodawca nie mieszka w miejscowości A, nie zamieszka tam ponieważ nie posiada już funduszy na jego ukończenie.

- b) czy obecnie jest Pan współwłaścicielem tej nieruchomości?

Odpowiedź: Wnioskodawca jest współwłaścicielem w 1/8 tej nieruchomości.

- 3) Doprecyzował Pan opis okoliczności sprawy w wyniku odpowiedzi na pytania:

- a) W treści wniosku podał Pan „(...) babcia mojej żony przepisała na nią dom w miejscowości B po czym żona przepisała na mnie jego część 28.06.2023, którego stałem się współwłaścicielem” dlatego prosimy aby wskazał Pan:

Czy jest Pan współwłaścicielem części domu położonego pod adresem B, czy też współwłaścicielem całego domu? Jeżeli jest Pan współwłaścicielem części domu należy wskazać jakiej części oraz czy fundusze ze sprzedaży mieszkania zostały wydatkowane na remont w tej części. Jeżeli fundusze ze sprzedaży mieszkania zostały wydatkowane na inną część domu niż ta której jest Pan współwłaścicielem, prosimy o wskazanie co to za część, oraz kto jest jej właścicielem.

Odpowiedź: Wnioskodawca jest współwłaścicielem 1/2 udziału w domu w B a pieniądze oraz część materiałów na faktury imienne z A zostają wykorzystane w B na całość domu. Pieniądze do tej pory Wnioskodawca przeznaczył na wymianę ogrzewania oraz remont łazienki, wymianę instalacji elektrycznej i hydraulicznej. Natomiast materiały budowlane, wymiana więźby dachowej wraz z dachówką oraz przewody elektryczne.

b) czy w Pana małżeństwie obowiązuje wspólność majątkowa w rozumieniu art. 31 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2809)?

Odpowiedź: W małżeństwie Wnioskodawcy nie obowiązuje wspólnota majątkowa gdyż wraz z żoną mają rozdzielność majątkową.

c) czy w domu położonym pod adresem B realizuje/będzie Pan realizował własne cele mieszkaniowe tj., czy Pan w nim mieszka/zamieszka?

Odpowiedź: W domu położonym w miejscowości B Wnioskodawca realizuje własne cele mieszkaniowe gdyż ciągle go remontuje inwestując pieniądze ze sprzedaży mieszkania wraz z pozostałymi materiałami przewiezionymi z A. Wnioskodawca mieszka w B od czerwca 2023 r. Wnioskodawca zamierza mieszkać tutaj na stałe wraz z rodziną.

Wnioskodawca oczekuje skorzystania ze zwolnienia od podatku na obie nieruchomości, a nie wie czy może i urząd skarbowy to uwzględni, stąd złożone dwuczłonowe pytanie. Czy materiały zakupione na fakturę w miejscowości A mogą być wykorzystane w miejscowości B oraz fundusze ze sprzedaży mieszkania.

Okoliczności faktyczne są takie, że wszelkimi możliwymi środkami Wnioskodawca próbował porozumieć z panem (...), swoim ojczymem, ale unikał on Wnioskodawcę jak ognia. Miał on przepisać na Wnioskodawcę ziemię w A pod budowę domu Wnioskodawcy w trakcie budowy ale tego nie uczynił, a mama zmarła śmiercią nagłą (...). Po śmierci mamy xx 2023 r. Wnioskodawca klika razy rozmawiał z panem (...), nic z czego obiecywał nie zrealizował.

Wraz z rodziną Wnioskodawca od 1 stycznia 2023 r. przeprowadził się z miejscowości B do C na wynajmowane mieszkanie licząc, że na miejscu blisko A uda się Wnioskodawcy kontynuować budowę z pomocą ojczyma lub innych ekip budowlanych ale przez cały ten okres budowa nie posunęła się naprzód ponieważ Wnioskodawca nawet nie został wpuszczony na teren budowy. W miejscowości B Wnioskodawca mieszkał wcześniej wraz z rodziną i babcią od lutego 2022 r. do grudnia 2022 r.

Wnioskodawca napisał wcześniej, że nie widział innej możliwości ponieważ wszelkie próby kontynuacji budowy w A spełzły na niczym, a gdy pan (...) ustalił z Wnioskodawcą termin kontynuacji budowy od maja 2023 r. i Wnioskodawca przyszedł w ustalonym terminie obrażał Wnioskodawcę (...) i nie dał Wnioskodawcy dojść do słowa. Wnioskodawca zrozumiał, że on po prostu nie zamierza udostępnić Wnioskodawcy terenu do kontynuacji budowy i stąd pomysł o przeprowadzce powtórnej do miejscowości B.

Wnioskodawca opłacił transport wszystkich pozostałych materiałów budowlanych z miejscowości A do miejscowości B. Babcia przepisała dom na żonę, a żona 1/2 udziałów na Wnioskodawcę, żeby dopełnić wszelkich formalności prawnych, po czym Wnioskodawca rozpoczął remont domu w miejscowości B co czyni w dalszym ciągu.

Pytanie

W związku z zaistniałą sytuacją Wnioskodawca prosi o informację czy może skorzystać ze zwolnienia przeznaczając fundusze ze sprzedaży mieszkania na 2 nieruchomości.

Pana stanowisko w sprawie (sformułowane ostatecznie w uzupełnieniu wniosku z dnia 6 marca 2024 r.)

Wnioskodawca uważa, że powinien zostać zwolniony z podatku zarówno na nieruchomość położoną w miejscowości A gdyż posiada wszystkie faktury imienne na materiały budowlane, które tam zostały wykorzystane oraz 1/8 współwłasności, oraz że 1/2 udziałów domu w B, na której Wnioskodawca wykorzystuje pozostałe materiały zakupione na faktury imienne w miejscowości A i nadal gromadzi faktury imienne na materiały budowlane w miejscowości B.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest w części prawidłowe i w części nieprawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 226 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.

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

Jednym ze źródeł 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,
- d) innych rzeczy,

- 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, a innych rzeczy - przed upływem pół roku, licząc od końca miesiąca, w którym nastąpiło nabycie; w przypadku zamiany okresy te odnoszą się do każdej z osób dokonującej zamiany.

Wobec powyższego, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości i ww. praw majątkowych 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 wskazanej 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.

Art. 30e ust. 2 cytowanej ustawy stanowi, że:

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. 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.

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 zostać objęty zwolnieniem z opodatkowania przy spełnieniu warunków określonych w tym przepisie. Przepis ten stanowi, że:

Wolne od podatku 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 poczynawszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości lub tego prawa majątkowego został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe; udokumentowane wydatki poniesione na te cele uwzględnia się do wysokości przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych.

Dochód zwolniony należy obliczyć według następującego wzoru:

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

gdzie:

D – dochód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa,

W – wydatki poniesione na cele mieszkaniowe,

P – przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa.

Należy wyjaśnić, że powyższe zwolnienie obejmuje więc 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. 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.

Tym samym, aby dochód z tytułu sprzedaży nieruchomości był w całości zwolniony z podatku dochodowego, cały przychód ze zbytej nieruchomości musi być wydatkowany na własne cele mieszkaniowe, wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.

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 cele mieszkaniowe, których realizacja pozwala na zwolnienie z opodatkowania dochodu uzyskanego ze zbycia nieruchomości.

Art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych stanowi, że:

Za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się 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;

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 na realizację własnego celu mieszkaniowego.

Zawarte w art. 21 ust. 25 ww. ustawy wyliczenie wydatków mieszkaniowych ma charakter wyczerpujący, w związku z czym tylko realizacja w wymaganym terminie celów w nim wymienionych pozwala na zwolnienie z opodatkowania dochodu uzyskanego z odpłatnego zbycia nieruchomości.

Zaznaczyć również należy, że podstawową okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w stosunku do dochodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości jest fakt wydatkowania środków z ich odpłatnego zbycia – począwszy od dnia sprzedaży i nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż – wyłącznie na enumeratywnie (wyczerpująco) wskazane w ustawie cele mieszkaniowe.

Z treści art. 21 ust. 1 pkt 131 cytowanej ustawy wynika, że dla możliwości skorzystania z przedmiotowego zwolnienia istotnym jest, aby zostały zaspokojone własne cele mieszkaniowe podatnika.

Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy 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. Tak więc, uregulowane w powołanym przepisie zwolnienie od podatku dochodowego w zamierzeniach ustawodawcy realizować ma cel, jakim jest zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika.

Z opisu sprawy wynika, że 7 kwietnia 2022 r. zbył Pan mieszkanie w C przed upływem 5 lat od daty jego nabycia. Za część pieniędzy ze sprzedaży nabył Pan materiały budowlane, z których część wykorzystał do budowy domu w miejscowości A, na ziemi należącej wówczas do mamy i ojczyma. Po śmierci matki z uwagi na brak możliwości kontynuacji budowy przewiózł Pan resztę materiałów budowlanych do miejscowości B. Wykorzystał i wykorzystuje Pan przewiezione materiały do remontu domu położonego w tej miejscowości, którego stał się współwłaścicielem 28 czerwca 2023 r. Resztę środków finansowych wydaje Pan na materiały budowlane i usługi robotników pod tym adresem. Pieniądze ze sprzedaży mieszkania przeznaczył Pan na wymianę ogrzewania,

remont łazienki, wymianę instalacji elektrycznej oraz hydraulicznej w tym domu. Wskazał Pan, że nie mieszka w miejscowości A i nie zamieszka tam ponieważ nie posiada już funduszy na jego ukończenie. Ponadto pozostaje Pan w konflikcie z ojczymem, który uniemożliwił Panu udostępnienie terenu do kontynuacji budowy. Jest Pan współwłaścicielem w 1/8 tej nieruchomości. Z kolei w domu położonym w miejscowości B realizuje Pan własne cele mieszkaniowe, gdyż ciągle go remontuje inwestując pieniądze ze sprzedaży mieszkania wraz z pozostałymi materiałami przewiezionymi z A. Mieszka Pan w B od czerwca 2023 r. i zamierza mieszkać na stałe wraz z rodziną.

Odnosząc się do przedstawionego opisu sprawy należy zauważyć, że odpłatne zbycie nieruchomości, dokonane przed upływem pięciu lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie, stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Osiągnięty z tego źródła dochód podlega – co do zasady – opodatkowaniu podatkiem dochodowym na zasadach określonych w art. 30e cytowanej ustawy.

Jak wskazano powyżej, dochód ze sprzedaży nieruchomości może być jednak zwolniony od podatku na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Warunkiem zastosowanie wskazanego zwolnienia podatkowego jest wykazanie przez podatnika, że wydatek poniesiony został na zrealizowanie jego własnych celów mieszkaniowych.

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”. 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, tj. wydatkowanie środków na określony przedmiot w połączeniu z funkcją jaką ten przedmiot realizuje na rzecz nabywcy – zaspokojenie jego własnych celów mieszkaniowych.

Nie zaspokajają swoich własnych celów mieszkaniowych osoba, która np. posiadając własne miejsce zamieszkania nabywa kolejne nieruchomości w celach lokaty kapitału, prowadzenia inwestycji w postaci najmu, remontu celem późniejszej ich odsprzedaży z zyskiem lub dla realizacji potrzeb mieszkaniowych innych osób np. dzieci lub najemców. Same subiektywne deklaracje podatników o nabyciu nieruchomości w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych nie są wystarczające do uzyskania zwolnienia podatkowego. Nie wystarczy poczynienie wydatków na nabycie/budowę, lecz konieczne jest, aby nastąpiło to jednocześnie w celu realizacji własnych potrzeb mieszkaniowych.

W przypadku budowy domu/remontu domu ze środków ze sprzedaży innej nieruchomości podatnik faktycznie powinien w tym domu własne cele mieszkaniowe realizować, a więc mieszkać. Nie wystarczy być zatem właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości. Nieruchomość, która nie jest zamieszkała przez podatnika, nie jest wykorzystywana przez niego do zamieszkania lub jest wykorzystywana do innych celów niż zaspokojenie własnych potrzeb podatnika (np. zamieszkują ją lub zamieszkiwać będą inne niż podatnik osoby), nie jest nieruchomością na rzecz której wydatki mogłyby zostać uznane za realizację własnego celu mieszkaniowego.

Stanowisko takie jest dość powszechnie akceptowane w orzecznictwie sądowym. Przykładowo NSA w wyroku z 29 listopada 2016 r., sygn. akt II FSK 3126/14 stwierdził:

(...) Zgodzić się jednak należy z Sądem I instancji, że dla uznania spełnienia warunków skorzystania z ulgi nie jest wystarczająca sama deklaracja podatnika, że poprzez wskazane zakupy realizuje swój cel mieszkaniowy. Ustawodawca nie odniósł bowiem

skorzystania z prawa do zwolnienia z opodatkowania od werbalnej deklaracji takiego zamiaru w chwili nabycia, lecz wyraźnie wskazał, że nabycie musi być dokonane na własne cele mieszkaniowe.

W świetle powyższego, co do zasady, podatnik może skorzystać z omawianego zwolnienia w związku z budową/remontem domu jedynie w sytuacji, gdy dokonuje tego w celu realizacji własnych celów mieszkaniowych i faktycznie realizuje lub będzie realizował w nim swoje potrzeby mieszkaniowe.

Tymczasem, z treści wniosku wynika, że rozpoczął Pan budowę domu w miejscowości A wprawdzie z zamiarem zamieszkania w nim, lecz w nim nie mieszka i nie zamieszka.

Biorąc pod uwagę powyższe, nie przysługuje Panu prawo do skorzystania ze zwolnienia wskazanego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w odniesieniu do wydatków poniesionych na budowę domu położonego w miejscowości A, ponieważ zgodnie przedstawionymi informacjami Pan tam nie mieszka i nie zamieszka, a więc nie realizuje i nie będzie realizował własnych celów mieszkaniowych.

Tym samym Pana stanowisko w tym zakresie jest nieprawidłowe.

Odnosząc się z kolei do kwestii prawa do skorzystania ze zwolnienia wskazanego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych dla wydatków poniesionych na remont domu położonego w miejscowości B należy wskazać, że ustawa nie definiuje pojęcia „remont” użytego w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d tej ustawy. Dla wyjaśnienia tego pojęcia, należy odnieść się do jego znaczenia funkcjonującego w języku powszechnym. I tak, „remont” to „doprowadzenie jakiegoś budynku lub urządzenia do stanu używalności; naprawa, odnawianie (czegoś)”. Synonimami tego pojęcia są m.in. „naprawa, przebudowa, odrestaurowanie, modernizacja”.

Pojęcie remontu zostało zdefiniowane w art. 3 pkt 8 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.):

Ilekroć w ustawie jest mowa o remoncie - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

Niemniej jednak, ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie odwołuje się do tego przepisu. Tym samym, definicja „remontu” funkcjonująca na gruncie Prawa budowlanego nie może być wprost przenoszona na grunt omawianej ustawy podatkowej. Może być natomiast uwzględniona jako jeden z elementów służących ustaleniu znaczenia pojęcia „remontu” dla celów podatku dochodowego od osób fizycznych.

Za „remont” budynku mieszkalnego, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych należy więc uznać prace dotyczące tego budynku, służące jego utrzymaniu we właściwym stanie, doprowadzeniu go do pożądanej zdolności użytkowej, modernizacji jego elementów składowych. „Remontem” w rozumieniu omawianego przepisu jest również tzw. wykończenie budynku mieszkalnego, a więc prace służące doprowadzeniu do zdolności użytkowej nowo wybudowanego budynku. W każdym przypadku remont dotyczy „materii” budynku mieszkalnego, a więc jego ścian, podłóg, sufitu, okien, drzwi, wyposażenia technicznego takiego jak instalacje: wodna, kanalizacyjna, elektryczna, grzewcza, gazowa bądź innych elementów trwale połączonych konstrukcyjnie z elementami budowlanymi budynku.

Biorąc uwagę powyższe, przysługuje Panu prawo do skorzystania ze zwolnienia wskazanego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w odniesieniu do wydatków poniesionych na remont domu położonego w miejscowości B (w tym materiałów budowlanych przewiezionych z miejscowości A do miejscowości B i

wykorzystanych w trakcie remontu), ponieważ zgodnie przedstawionymi informacjami mieszka Pan w tym domu i zamierza mieszkać na stałe wraz z rodziną, a więc realizuje /będzie realizował własne cele mieszkaniowe.

Tym samym Pana stanowisko w tym zakresie jest prawidłowe.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, gdy rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie ze stanem faktycznym podanym przez wnioskodawcę w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregokolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu sprawy, udzielona interpretacja traci swoją aktualność.

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: Pan 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.).