

# Interpretacja indywidualna

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ID informacji:        | 583246                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Kategoria informacji: | Interpretacja indywidualna                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Status informacji:    | Aktualna                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Data publikacji:      | 2024-04-18T14:27:56.955                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Tytuł (teza):         | W zakresie możliwości skorzystania ze zwolnienia na cele mieszkaniowe w przypadku wydatkowania środków z odpłatnego zbycia na budowę domu całorocznego na działce rekreacyjnej.                                                                                                                                                                                                                                             |
| Autor informacji:     | <ul style="list-style-type: none"><li>• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Data wydania:         | 2024-04-11T09:18:55.571                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Sygnatura:            | 0114-KDIP3-2.4011.146.2024.2.MN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Słowa kluczowe:       | <ul style="list-style-type: none"><li>• cel-cele mieszkaniowe</li><li>• darowizna</li><li>• działki</li><li>• sprzedaż-sprzedaż działek</li><li>• zniesienie-zniesienie współwłasności</li><li>• zwolnienie</li></ul>                                                                                                                                                                                                       |
| Przepis:              | <ul style="list-style-type: none"><li>• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 10-ust. 1-pkt 8</li><li>• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131</li><li>• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25</li><li>• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 6-art. 30e-ust. 1</li></ul> |
| Zagadnienie:          | <ul style="list-style-type: none"><li>• Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.</li><li>• Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Źródła przychodów.</li><li>• Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Źródła przychodów.-Specyfika źródeł przychodów.-</li></ul>                                                                          |

Odpłatne zbycie nieruchomości, prawa wieczystego użytkowania gruntów i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

**Załączniki:** brak

**Treść:**

### **Interpretacja indywidualna**

#### **– stanowisko w części prawidłowe i w części nieprawidłowe**

Szanowna Pani,

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

- prawidłowe – w zakresie skorzystania ze zwolnienia na cele mieszkaniowe w odniesieniu do części dochodu z tytułu sprzedaży udziału w nieruchomości nabytego w wyniku zniesienia współwłasności;
- nieprawidłowe – w zakresie skorzystania ze zwolnienia na cele mieszkaniowe w odniesieniu do części dochodu z tytułu sprzedaży udziału w nieruchomości nabytego w wyniku darowizny ze względu na brak przychodu do opodatkowania.

### **Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej**

6 lutego 2024 r. wpłynął Pani wniosek z 5 lutego 2024 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy możliwości skorzystania ze zwolnienia na cele mieszkaniowe w przypadku wydatkowania środków z odpłatnego zbycia na budowę domu całorocznego na działce rekreacyjnej. Uzupełniła go Pani – w odpowiedzi na wezwanie - pismem z 3 marca 2024 r. (wpływ 5 marca 2024 r.) oraz pismem z 6 marca 2024 r. (wpływ 11 marca 2024 r.).

Treść wniosku jest następująca:

#### **Opis stanu faktycznego**

W 2021 roku sprzedała Pani działkę, Rep. A Nr (...), którą miała Pani przepisaną przez mamę.

Zeznaniem PIT-em 39 rozliczyła się Pani z podatku, ponieważ nie minęło 5 lat od przepisania i powstał obowiązek podatkowy.

Częściowo z uzyskanych pieniędzy ze sprzedaży działki kupiła Pani działkę rekreacyjną o powierzchni (...) m<sup>2</sup>, do której doprowadziła Pani wodę i prąd. Na ww. działce chce Pani postawić dom mieszkalny całoroczny (plany budynku są w trakcie przygotowywania przez B. ul. (...)).

Dom będzie miał status domu rekreacyjnego całorocznego, ponieważ działka jest rekreacyjna. Dom ten będzie spełniał wszystkie warunki budowlano-konstrukcyjno-ciepne, które pozwolą na pobyt stały w ww. domu.

W perspektywie na pewno będzie Pani dążyła do przekształcenia formalnie tego domu na budynek mieszkalny i przekształcenie działki na budowlaną. Na ten moment w zagospodarowaniu przestrzennym nie ma takiego projektu (szansa w przyszłości).

Od momentu wybuchu pandemii COVID-19 mieszka Pani na stałe w miejscowości (...) i chce Pani, żeby to było Pani stałe miejsce zamieszkania. Myśli też Pani o swojej mamie, która ma 93 lata i na razie mieszka sama (jest samodzielna), ale na pewno chce ją Pani zabrać do siebie, jak będzie tylko tego wymagała.

### **Uzupełnienie opisu stanu faktycznego**

15 września 2007 r. Rep. A nr (...) aktem notarialnym Umowa Darowizny Pani mama H.L. darowała Pani 1/40 części nieruchomości położonej w (...), powiat (...), księga wieczysta (...).

15 maja 2018 r. Rep. A nr (...) aktem notarialnym Umowa Zniesienia Współwłasności ww. nieruchomości została Pani jedyną właścicielką.

1 lipca 2021 r. Rep. A nr (...) - akt notarialny Umowa Sprzedaży ww. nieruchomości.

Powstał obowiązek podatku w podatku dochodowym od osób fizycznych 19%, ponieważ nie minęło 5 lat od sprzedaży nieruchomości. Złożyła Pani PIT-39 w 2022 r.

11 sierpnia 2021 r. Rep. A nr (...) - akt notarialny Umowa Kupna działki rekreacyjnej o pow. (...) m<sup>2</sup> w miejscowości (...), powiat (...), działka nr (...), księga wieczysta (...) za kwotę (...) zł.

11 sierpnia 2022 r. zrobiła Pani przyłącza wody do działki z miejscowego wodociągu za kwotę (...) zł.

Ponadto poniosła Pani następujące wydatki:

- (...) 2022 r. – mapa do celów projektowych (geodeta) za kwotę (...) zł.
- (...) 2023 r. – umowa PGE przyłącza elektrycznego za kwotę (...) zł.
- (...) 2023 r. – projekt techniczny, projekt zagospodarowania terenu złożony do Starostwa Powiatowego (...), kwota (...) zł.

Razem do dnia dzisiejszego wydatkowała Pani (...) zł.

Jak dostanie Pani pozwolenie na budowę, będzie Pani kupowała materiały.

Projekt: budowa budynku rekreacji indywidualnej – całoroczny. Będzie trwale związany z gruntem za pomocą fundamentów. Powierzchnia użytkowa domu będzie wynosiła (...) m<sup>2</sup> + powierzchnia garażu i kotłowni (...) m<sup>2</sup>.

Powyższy dom będzie służył celom mieszkaniowym przez cały rok i będzie na stałe zamieszkiwany.

W czerwcu 2024 chce Pani rozpocząć budowę fundamentu.

Po wybudowaniu domu i odebraniu go przez Starostwo na pewno będzie się Pani starała w swojej Gminie (...) o przekształcenie ww. domu na dom mieszkalny, ponieważ będzie spełniał wszelkie wymogi konstrukcyjno-budowlano-mieszkaniowe i będzie na stałe zamieszkiwany.

W miejscowym rejestrze zagospodarowania przestrzeni działka, którą Pani kupiła nr (...) w miejscowości (...), gmina (...), ma status działki rekreacyjnej z pozwoleniem na budowę domu całorocznego.

### **Pytanie**

Czy może Pani skorzystać ze zwolnienia od podatku dochodowego na cele mieszkaniowe, wydając w ciągu 3 lat licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie – dochód ze sprzedaży nieruchomości na zakup działki rekreacyjnej i budowę domu rekreacji indywidualnej (całorocznego), wykonanie przyłączy, projektu budowy domu i fundamentu oraz wszelkich materiałów budowlanych?

## **Pani stanowisko w sprawie**

Uważa Pani, że tak.

Chciałaby Pani skorzystać ze zwolnienia od podatku dochodowego na cele mieszkaniowe. Nadpłatę podatku, którą Pani posiada, chce Pani przeznaczyć na budowę domu całorocznego.

Obowiązek podatkowy od sprzedaży nieruchomości powstał, ponieważ, jak Pani wspomniała, nie minęło 5 lat od umowy notarialnej – zniesienia współwłasności.

Postanowiła Pani – w porozumieniu z Pani mamą – sprzedać wcześniej, ponieważ bardzo chciała Pani, żeby Pani mama (93 lata) mogła jeszcze skorzystać z tych środków pieniężnych (był to dorobek jej życia), więc pomaga Pani jej finansowo, np. wykupuje bardzo drogie leki na serce, które są 100% płatne, nie ma zniżki oraz spełnia inne potrzeby, na które ma niewystarczającą emeryturę. Również będzie Pani chciała zabrać ją do siebie po wybudowaniu domu.

## **Ocena stanowiska**

Stanowisko, które przedstawiła Pani we wniosku jest w części prawidłowe i w części nieprawidłowe.

## **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 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.

## **Źródła przychodów**

Zgodnie z treścią art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ww. ustawy:

Źródłami przychodów są:

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; w przypadku zamiany okresy te odnoszą się do każdej z osób dokonującej zamiany.

Odpłatne zbycie nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz wymienionych praw majątkowych przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie (dalej nazywany: 5-letnim okresem) wiąże się z koniecznością zapłaty podatku dochodowego od osób fizycznych.

Jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz praw majątkowych następuje po upływie 5 lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym miało miejsce nabycie – nie jest źródłem przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Zatem przychód uzyskany z takiego odpłatnego zbycia nie podlega opodatkowaniu.

Decydujące znaczenie ma zatem moment i sposób jej nabycia.

Przedstawiła Pani informacje, z których wynika, że:

1. aktem notarialnym Umowa darowizny z 17 września 2007 r. nabyła Pani od swojej mamy 1/40 części nieruchomości w miejscowości (...);
2. aktem notarialnym Umowa zniesienia współwłasności z 15 maja 2018 r. nabyła Pani pozostałą część i tym samym stała się Pani jedyną właścicielką ww. nieruchomości;
3. aktem notarialnym z 1 lipca 2021 r. sprzedała Panię powyższą nieruchomość.

Powzięła Pani wątpliwość, czy może Pani skorzystać ze zwolnienia na cele mieszkaniowe, jeśli w przeciągu 3 lat licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie – dochód z tej sprzedaży przeznaczy Pani na zakup działki rekreacyjnej i budowę na tej działce domu całorocznego.

### **Nabycie nieruchomości w darowiźnie**

Zgodnie z art. 888 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.):

Przez umowę darowizny darczyńca zobowiązuje się do bezpłatnego świadczenia na rzecz obdarowanego kosztem swojego majątku.

Zgodnie z prawem cywilnym darowizna dochodzi do skutku w drodze umowy jednostronnie zobowiązującej, której treścią jest zarówno zobowiązanie darczyńcy do spełnienia świadczenia pod tytułem darmym na rzecz obdarowanego, czyli do dokonania rozporządzenia i wydania przedmiotu darowizny, jak i oświadczenie obdarowanego o przyjęciu darowizny.

Jeżeli przedmiotem darowizny jest nieruchomość, to umowa darowizny pod rygorem nieważności, powinna mieć formę aktu notarialnego.

Tym samym zawarcie umowy darowizny nieruchomości powoduje przejście jej własności na obdarowanego z chwilą zawarcia aktu notarialnego, w którym darczyńca daruje tę nieruchomość obdarowanemu, a obdarowany darowiznę przyjmuje.

Wskazała Pani, że 1/40 części nieruchomości nabyła Pani w drodze umowy darowizny w 2007 r. Zatem 2007 r. jest dla Pani datą nabycia dla udziału odpowiadającego 1/40 części nieruchomości.

### **Pani skutki podatkowe z tytułu sprzedaży udziału w nieruchomości nabytego w darowiźnie**

Skoro sprzedała Pani nieruchomość w 2021 r., to 5-letni okres liczony od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie - w odniesieniu do udziału nabytego w wyniku darowizny niewątpliwie upłynął.

W konsekwencji, odpłatne zbycie nieruchomości, w części odpowiadającej udziałowi nabytemu przez Panią w wyniku darowizny, nie będzie stanowić źródła przychodu.

Tym samym nie może być mowy o zwolnieniu z podatku dochodowego, ponieważ aby móc zastosować zwolnienie z opodatkowania, to musi najpierw powstać przychód.

W tej części Pani stanowisko należało więc uznać za **nieprawidłowe**.

### **Nabycie nieruchomości w wyniku zniesienia współwłasności**

Odrębną kwestią jest nabycie nieruchomości w drodze zniesienia współwłasności.

Celem postępowania o zniesienie współwłasności, w rozumieniu przepisów ustawy Kodeks cywilny jest nowe ukształtowanie prawa własności rzeczy, która stanowi przedmiot współwłasności.

Stosownie do art. 195 Kodeksu cywilnego:

Własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom (współwłasność).

Zgodnie z art. 210 § 1 ww. Kodeksu:

Każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Uprawnienie to może być wyłączone przez czynność prawną na czas nie dłuższy niż lat pięć. Jednakże w ostatnim roku przed upływem zastrzeżonego terminu dopuszczalne jest jego przedłużenie na dalsze lat pięć; przedłużenie można ponowić.

W myśl art. 211 Kodeksu cywilnego:

Każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Zgodnie natomiast z art. 212 § 1 ww. Kodeksu:

Jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Przy podziale gruntu sąd może obciążyć poszczególne części potrzebnymi służebnościami gruntowymi.

Współwłasność charakteryzuje się trzema podstawowymi cechami: jednością przedmiotu, wielością podmiotów oraz niepodzielnością wspólnego prawa.

Jedność przedmiotu oznacza, że w stosunku współwłasności przedmiotem prawa własności przysługującego kilku osobom jest jedna rzecz ruchoma lub nieruchomość. Jeśli rzecz wchodzi w skład zbioru rzeczy, stanowiącego pewną funkcjonalną całość, to współwłasność dotyczy każdej pojedynczej rzeczy wchodzącej w skład takiego zbioru, nie zaś zbioru. Istotną cechą charakteryzującą współwłasność jest wielość podmiotów prawa własności jednej rzeczy. Chodzi tu o co najmniej dwie lub więcej osób, które pomimo łączącego je stosunku współwłasności są nadal odrębnymi podmiotami prawa. We współwłasności prawo własności przysługuje, jak wynika z brzmienia zacytowanego przepisu, niepodzielnie kilku osobom. Żaden ze współwłaścicieli nie ma więc wyłącznego prawa do fizycznie wydzielonej części rzeczy, a każdemu z nich przysługuje jednakowe prawo do całej rzeczy, ograniczone jedynie takim samym prawem pozostałych współwłaścicieli.

Zgodnie z teorią prawa rzeczowego, przyznanie danej osobie na wyłączną własność rzeczy w drodze zniesienia współwłasności jest nabyciem tych rzeczy.

Natomiast biorąc pod uwagę przyjętą linię orzecznictwa Naczelnego Sądu Administracyjnego, nabyciem rzeczy w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, nie jest przyznanie jej na wyłączną własność jednemu ze współwłaścicieli w wyniku dokonanego zniesienia współwłasności, jeśli:

- podział taki jest ekwiwalentny w naturze i nie towarzyszą mu spłaty i dopłaty, lub
- wartość rzeczy mieści się w udziale, jaki przysługiwał pierwotnie tej osobie.

Jeżeli więc spełnione są wymienione wyżej warunki zniesienia współwłasności nieruchomości nie może być rozpatrywane w kategoriach nabycia. W takiej sytuacji za datę jej nabycia uznać należy datę pierwotnego nabycia udziału w nieruchomości. Jeżeli jednak na skutek dokonanego zniesienia współwłasności przysługujący danej osobie udział ulega powiększeniu lub też towarzyszą mu spłaty i dopłaty, wówczas czynność ta skutkuje nabyciem ponad dotychczas posiadany udział.

Wskazała Pani, że pozostałą część nieruchomości nabyła Pani w wyniku zniesienia współwłasności w 2018 r., stając się tym samym jedyną właścicielką całej nieruchomości.

Skoro doszło do przysporzenia w Pani majątku ponad udział we współwłasności nieruchomości posiadanej przez Panią przed dokonaniem tej czynności, to doszło do nowego nabycia.

Zatem 2018 r. jest dla Pani datą nabycia w odniesieniu do pozostałej części nieruchomości.

## **Sprzedaż udziału w nieruchomości nabytego w wyniku zniesienia współwłasności**

Skoro powyższą nieruchomość sprzedała Pani w 2021 r. – to w części nabytej w 2018 r. w wyniku zniesienia współwłasności – powstał przychód podlegający opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, ze względu na to, że 5-letni termin nie upłynął.

Stosownie więc do 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.

Stosownie do art. 30e ust. 2 tej 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.

Przy czym, w myśl 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.

Z kolei jak stanowi art. 19 ust. 3 ww. ustawy:

Wartość rynkową, o której mowa w ust. 1, rzeczy lub praw majątkowych określa się na podstawie cen rynkowych stosowanych w obrocie rzeczami lub prawami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem w szczególności ich stanu i stopnia zużycia oraz czasu i miejsca odpłatnego zbycia.

Natomiast w myśl art. 19 ust. 4 ww. ustawy:

Jeżeli wartość wyrażona w cenie określonej w umowie odpłatnego zbycia znacznie odbiega od wartości rynkowej nieruchomości lub praw majątkowych oraz innych rzeczy, organ podatkowy wezwie strony umowy do zmiany tej wartości lub wskazania przyczyn uzasadniających podanie ceny znacznie odbiegającej od wartości rynkowej. W razie nieudzielenia odpowiedzi, niedokonania zmiany wartości lub niewskazania przyczyn, które uzasadniają podanie ceny znacznie odbiegającej od wartości rynkowej, organ podatkowy określi wartość z uwzględnieniem opinii biegłego lub biegłych. Jeżeli wartość ustalona w ten sposób odbiega co najmniej o 33% od wartości wyrażonej w cenie, koszty opinii biegłego lub biegłych ponosi zbywający.

Przychodem z odpłatnego zbycia jest wartość wyrażona w cenie określonej w umowie, o ile odpowiada wartości rynkowej, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia.

Pojęcie kosztów odpłatnego zbycia nie zostało przez ustawodawcę zdefiniowane w ustawie, należy zatem stosować językowe rozumienie tego wyrażenia, zgodnie z którym za koszty odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uważa się wszystkie wydatki poniesione przez zbywającego, które są konieczne, aby transakcja mogła dojść do skutku (wszystkie niezbędne wydatki bezpośrednio związane z tą czynnością). Można do takich kosztów zaliczyć np.: koszty wyceny sprzedawanej nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, koszty pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, wydatki związane ze sporządzeniem przez notariusza umowy cywilnoprawnej, koszty i opłaty sądowe, o ile były ponoszone przez zbywcę. Pomędzy tymi wydatkami, a dokonaniem zbyciem musi istnieć związek przyczynowo skutkowy.

Ustalenie kosztów uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia odbywa się natomiast zgodnie z art. 22 ust. 6c lub 6d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w zależności od tego, czy zbywaną nieruchomości lub prawo nabyto odpłatnie, czy nieodpłatnie.

W myśl art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Koszty uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), z zastrzeżeniem ust. 6d, stanowią udokumentowane koszty nabycia lub udokumentowane koszty wytworzenia, powiększone o udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania.

Zgodnie natomiast z art. 22 ust. 6d tej ustawy:

Za koszty uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, nabytych w drodze spadku, darowizny lub w inny nieodpłatny sposób, uważa się udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania oraz kwotę zapłaconego podatku od spadków i darowizn w takiej części, w jakiej wartość zbywanej rzeczy lub prawa przysięta do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn odpowiada łącznej wartości rzeczy i praw majątkowych przyjętej do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn. Do kosztów uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, nabytych w drodze spadku zalicza się również udokumentowane koszty nabycia lub wytworzenia poniesione przez spadkodawcę oraz przypadające na podatnika ciężary spadkowe, w takiej części, w jakiej wartość zbywanej rzeczy lub zbywanego prawa odpowiada łącznej wartości rzeczy i praw majątkowych nabytych przez podatnika. Przez ciężary spadkowe, o których mowa w zdaniu drugim, rozumie się spłacone przez podatnika długi spadkowe, zaspokojone roszczenia o zachówek oraz wykonane zapisy zwykłe i polecenia, również w przypadku, gdy podatnik spłacił długi spadkowe, zaspokoił roszczenia o zachówek lub wykonał zapisy zwykłe i polecenia po dokonaniu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c.

Stosownie do art. 22 ust. 6e ww. ustawy:

Wysokość nakładów, o których mowa w ust. 6c i 6d, ustala się na podstawie faktur VAT w rozumieniu przepisów o podatku od towarów i usług oraz dokumentów stwierdzających poniesienie opłat administracyjnych.

W świetle 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 (PIT-39), 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.

Na mocy art. 30e ust. 5 cytowanej ustawy:

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.

Art. 30e ust. 7 ww. ustawy stanowi, że:

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.

## Zwolnienie przedmiotowe

Stosownie do art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Wolne od podatku dochodowego są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 30e, w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli poczynwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości lub tego prawa majątkowego został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe; udokumentowane wydatki poniesione na te cele uwzględnia się do wysokości przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych.

Cele mieszkaniowe zostały natomiast wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1 ww. ustawy:

1) 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;

2) wydatki poniesione na:

- a) spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na cele określone w pkt 1,
- b) spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na spłatę kredytu (pożyczki), o którym mowa w lit. a,
- c) spłatę każdego kolejnego kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w lit. a lub b,

– w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, z zastrzeżeniem ust. 29 i 30.

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

a) budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, lub

b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, lub udziału w tych prawach, lub

c) gruntu lub udziału w gruncie, prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie przeznaczonych pod budowę budynku mieszkalnego, w tym również gruntu lub udziału w gruncie albo prawa wieczystego użytkowania gruntu lub udziału w takim prawie z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego, lub

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

W myśl 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 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.

Stosownie do 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.

Stosownie do art. 21 ust. 28 ww. 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.

Zawarte w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wyliczenie wydatków mieszkaniowych ma charakter wyczerpujący. Tylko realizacja w wymaganym terminie celów w nim wymienionych pozwala na zwolnienie z opodatkowania dochodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości.

Omawiana regulacja art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy wprowadza również termin, w jakim należy dokonać wydatkowania przychodu ze zbycia nieruchomości lub prawa majątkowego, aby uprawniało ono do skorzystania z omawianej ulgi podatkowej.

Warunkiem skorzystania ze zwolnienia jest, aby przychód ten został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.

Przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych limituje wartość dochodu, jaki podlega zwolnieniu do wysokości, która odpowiada iloczynowi:

- dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych oraz
- udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z tego odpłatnego zbycia.

Podstawową okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia określonego w przywołanym wcześniej przepisie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – jest przeznaczenie przychodów uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości lub praw majątkowych na własne cele mieszkaniowe wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 ww. ustawy poczynwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie środków z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych na wskazane w ustawie „własne cele mieszkaniowe” podatnika.

### **Wydatkowanie środków ze sprzedaży nieruchomości na zakup działki rekreacyjnej i budowę domu**

Za wydatki na cele mieszkaniowe uważa się m.in. budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego. Podkreślenia wymaga fakt, że o charakterze budynku decyduje funkcja, jakiej ma on służyć – czyli funkcja mieszkalna i tylko wydatki związane z budową takiego budynku uprawniają do ulgi.

Zgodnie z art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.):

Ileokroć w ustawie jest mowa o budynku - należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach.

Natomiast zgodnie z art. 3 pkt 2a ww. ustawy:

Ileokroć w ustawie jest mowa o budynku mieszkalnym jednorodzinnym - należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

Ustawa dotycząca prawa budowlanego ani ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie zawiera definicji „domu letniskowego”. Z wykładni systemowej można wywieść, że w pojęciu budynku mieszkalnego mieści się także pojęcie budynku mieszkalnego letniskowego.

Co do zasady, o tym czy dom można uznać za letniskowy czy za budynek mieszkalny, decyduje jego przeznaczenie, a więc funkcja, której ma służyć.

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) (Dz. U. z 1999 r. Nr 112 poz. 1316 ze zm.) dom letniskowy należy do klasy budynków mieszkalnych.

Jednakże dla oceny możliwości skorzystania z ulgi istotne jest ustalenie, czy w danym budynku podatnik będzie realizował swoje cele mieszkaniowe, czy jedynie potrzeby związane z rekreacją i wypoczynkiem.

W orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego oraz Sądu Najwyższego utrwaliło się stanowisko, że dom letniskowy może być zaliczony do kategorii budynków mieszkalnych tylko wtedy, gdy będzie użytkowany faktycznie przez właściciela i jego bliskich, służąc tym samym zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkaniowych. Jeżeli podatnik korzysta z domu jedynie w celach wypoczynkowych, sezonowo, wówczas dom taki uznać należy za letniskowy.

### **Pani skutki podatkowe z tytułu sprzedaży udziału w nieruchomości nabytego w wyniku zniesienia współwłasności**

Z treści wniosku wynika, że część środków, które uzyskała Pani ze sprzedaży nieruchomości położonej w (...), przeznaczyła Pani na zakup działki rekreacyjnej, a część przeznacza Pani na wydatki związane z budową domu, w którym zamierza Pani zamieszkać, tj. na wykonanie przyłączy, projektu budowy domu i fundamentu oraz zakup materiałów budowlanych.

Powyższe wydatki - poniesione ze środków uzyskanych ze sprzedaży opisanej we wniosku nieruchomości w okresie trzech lat licząc od końca 2021 r. - wypełniają warunki do skorzystania ze zwolnienia na cele mieszkaniowe, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Powyższe zwolnienie obejmuje taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia udziału w nieruchomości nabytego w wyniku zniesienia współwłasności, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na nabycie działki i budowę domu w przychodzie uzyskanym ze sprzedaży udziału w nieruchomości nabytego w wyniku zniesienia współwłasności.

Zatem ta część przychodu z odpłatnego zbycia, którą już przeznaczyła Pani na zakup działki rekreacyjnej i przeznaczy Pani również na budowę domu służącego Pani celom mieszkaniowym, może skorzystać z omawianego zwolnienia.

Pani stanowisko w zakresie skorzystania ze zwolnienia na cele mieszkaniowe w odniesieniu do części dochodu z tytułu sprzedaży udziału w nieruchomości nabytego w wyniku zniesienia współwłasności należało więc uznać za **prawidłowe**.

### **Dodatkowe informacje**

#### **Informacja o zakresie rozstrzygnięcia**

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, który Pani przedstawiła i stanu prawnego, który obowiązywał w dacie zaistnienia zdarzenia.

#### **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: Pani sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem zdarzenia przyszłego i zastosuje się Pani do interpretacji.
- Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej:

Przepisów art. 14k-14n Ordynacji podatkowej nie stosuje się, jeśli stan faktyczny lub zdarzenie przyszłe będące przedmiotem interpretacji indywidualnej jest elementem czynności, które są przedmiotem decyzji wydanej:

- 1) z zastosowaniem art. 119a;

2) w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;

3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.

- Zgodnie z art. 14na § 2 Ordynacji podatkowej:

Przepisów art. 14k-14n nie stosuje się, jeżeli korzyść podatkowa, stwierdzona w decyzjach wymienionych w § 1, jest skutkiem zastosowania się do utrwalonej praktyki interpretacyjnej, interpretacji ogólnej lub objaśnień podatkowych.

### **Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację**

Ma Pani prawo do zaskarżenia tej interpretacji indywidualnej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego (...) Zasady zaskarżania interpretacji indywidualnych reguluje ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1634; 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.).