

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	586957
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2024-05-23T14:32:48.932
Tytuł (teza):	Możliwość skorzystania z ulgi mieszkaniowej.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2024-05-21T08:23:53.651
Sygnatura:	0112-KDSL1-2.4011.171.2024.2.MO
Słowa kluczowe:	• kredyt • kredyt-splata kredytu • nieruchomości-zbycie nieruchomości • ulga-ulga mieszkaniowa
Przepis:	• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131 • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 1-lit. a
Zagadnienie:	• Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.-Sprzedaż nieruchomości i praw majątkowych.
Załączniki:	brak

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko prawidłowe

Szanowni Państwo,

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

Niniejsza interpretacja nie rozstrzyga o możliwości zastosowania zwolnienia przewidzianego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w części dotyczącej wydatków poniesionych przez Pana oraz Pana żonę na

spłatę kredytu budowlanego, zaciągniętego przez Państwa na nabycie zbywanej Nieruchomości nr 1.

W tym zakresie zostało wydane odrębne rozstrzygnięcie.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

12 marca 2024 r. wpłynął Państwa wniosek wspólny z 12 marca 2024 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych. Uzupełnili go Państwo pismem z 14 marca 2024 r. (wpływ 14 marca 2024 r.) oraz – w odpowiedzi na wezwanie – pismami z 19 kwietnia 2024 r. (wpływ 19 kwietnia 2024 r.), z 25 kwietnia 2024 r. (wpływ 25 kwietnia 2024 r.) oraz z 25 kwietnia 2024 r. (wpływ 29 kwietnia 2024 r.). Treść wniosku wspólnego jest następująca:

Zainteresowani, którzy wystąpili z wnioskiem

1) Zainteresowany będący stroną postępowania:

A

2) Zainteresowana niebędąca stroną postępowania:

B

Opis stanu faktycznego

Wnioskodawca oraz jego Żona są podatnikami podatku dochodowego od osób fizycznych i mają nieograniczony obowiązek podatkowy na terytorium Polski w rozumieniu art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 226 ze zm.), zwanej dalej jako „ustawa PIT”.

Wnioskodawca wraz ze swoją przyszłą Żoną nabyli w 2017 r. za kwotę (...) zł prawo własności nieruchomości, nr księgi wieczystej (...) (dalej jako „Nieruchomość nr 1”). Na dzień dokonania zakupu kupujący nie byli jeszcze małżeństwem, lecz każdy nabył udział w prawie własności w wysokości 1/2. Zakup nieruchomości został sfinansowany w głównej mierze za środki pochodzące z kredytu hipotecznego w kwocie (...) zł. Co istotne, kredyt mieszkaniowy został zaciągnięty wspólnie przez Wnioskodawcę i Jego Żonę.

Wnioskodawca i Jego Żona zawarli związek małżeński w 2022 r.

Dnia 3 lutego 2021 r. Wnioskodawca i jego przyszła Żona dokonali odpłatnego zbycia Nieruchomości nr 1 za kwotę (...) zł (tym samym każdy ze współwłaścicieli otrzymał kwotę (...) zł). Nabywca Nieruchomości nr 1 przekazał środki pieniężne w następujący sposób:

- 1) Kwotę (...) zł Wnioskodawca i Jego przyszła Żona otrzymali w formie gotówki przed podpisaniem aktu notarialnego;
- 2) Kwotę (...) zł zapłacono przelewem na rachunek bankowy Wnioskodawcy w dniu dokonania zakupu Nieruchomości nr 1 (posiadaczem rachunku bankowego jest wyłącznie Wnioskodawca);
- 3) Kwotę (...) zł zapłacono przelewem bezpośrednio na rachunek Banku, tj. na rzecz banku, który udzielił Wnioskodawcy i jego Żonie kredytu hipotecznego.

Dnia 3 marca 2021 r. Wnioskodawca nabył prawo własności, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu typu mieszkalnego za kwotę (...) zł, – dalej jako „Nieruchomość nr 2”.

Wnioskodawca i Jego przyszła Żona podczas zbywania Nieruchomości nr 1 i Nieruchomości nr 2 kierowali się przepisami dot. ulgi mieszkaniowej w PIT. W związku z tym porozumieli się w ten sposób, że przyszła Żona Wnioskodawcy przeznaczy wszystkie uzyskane przez siebie środki ze zbycia swojego udziału w prawie własności nieruchomości (tj. (...) zł) na spłatę kredytu hipotecznego. Z kolei Wnioskodawca z uzyskanych przez siebie środków (również (...) zł) przeznaczył na pozostałą do spłaty część kredytu hipotecznego oraz na nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu typu mieszkalnego w celu zaspokajania własnych potrzeb mieszkaniowych.

Zarówno Wnioskodawca, jak i Żona Wnioskodawcy wykorzystywali Nieruchomość nr 1 dla własnych celów mieszkaniowych, ponieważ zamieszkiwali w niej na stałe. Podobnemu celowi służy Nieruchomość nr 2.

W uzupełnieniach wniosku udzielił Pan następujących odpowiedzi na zadane w wezwaniu pytania:

1. W opisie sprawy wskazali Państwo:

Wnioskodawca i Jego przyszła Żona podczas zbywania Nieruchomości nr 1 i Nieruchomości nr 2 kierowali się przepisami dot. Ulgi mieszkaniowej w PIT.

Zadali Państwo pytania:

- 1) Czy w świetle opisanego stanu faktycznego Wnioskodawca będzie mógł skorzystać z całkowitego zwolnienia od podatku PIT dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia udziału Nieruchomości nr 1, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy PIT?
- 2) Czy w świetle opisanego stanu faktycznego Żona Wnioskodawcy będzie mogła skorzystać z całkowitego zwolnienia od podatku PIT dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia udziału w Nieruchomości nr 1, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy PIT?
- 3) Czy dla skorzystania z ulgi mieszkaniowej przez Żonę Wnioskodawcy ma znaczenie fakt, że środki ze sprzedaży Nieruchomości nr 1 zostały częściowo wpłacone na rachunek bankowy posiadany przez Wnioskodawcę?

Pojawiła się zatem nieścisłość między opisem sprawy, a zadanymi przez Państwa pytaniami. Proszę zatem wyjaśnić, zbycie jakiej Nieruchomości (nr 1, czy nr 2) jest przedmiotem wniosku?

Odpowiedź: W związku ze sprzedażą Nieruchomości nr 1 Wnioskodawca i jego Żona uzyskali przychód. Przychód ten został przeznaczony na realizację ich celów mieszkaniowych (w tym, między innymi, na nabycie Nieruchomości nr 2).

Część przychodu uzyskanego ze zbycia Nieruchomości nr 1 została przeznaczona na spłatę kredytu hipotecznego, a część na nabycie prawa własności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu typu mieszkalnego (czyli Nieruchomość nr 2) – są to dwa cele mieszkaniowe, których wystąpienie uzasadnia skorzystanie z ulgi mieszkaniowej.

Odpowiadając bezpośrednio na pytanie Organu – zbycie Nieruchomości nr 1 jest przedmiotem wniosku. Nieruchomość nr 2 nie została dotychczas zbyta.

2. W odniesieniu do kredytu zaciągniętego w Banku, na którego spłatę przekazali Państwo środki uzyskane ze sprzedaży Nieruchomości nr 1, proszę wskazać:

- a) kiedy (dd-mm-rrrr) został zaciągnięty ww. kredyt?
- b) czy w umowie kredytowej został określony cel, na jaki został on zaciągnięty? Jeżeli tak, to jaki cel wynika z tej umowy?
- c) jeżeli cel nie został określony w umowie kredytowej, to proszę wskazać na jaki cel został zaciągnięty ww. kredyt?
- d) czy zarówno Pan, jak i Pana Żona byliście stroną umowy kredytowej, czy odpowiadali Państwo za spłatę kredytu solidarnie, a więc do pełnej wysokości?

Odpowiedź:

- a) Kredyt został zaciągnięty w dniu (...) września 2017 r.
- b) Umowa nosi tytuł (...) umowy wynika, że kredyt był przeznaczony na pokrycie części ceny sprzedaży za nabywanie od firmy B:

a) prawo własności nieruchomości oznaczonej jako działka o łącznej powierzchni 0,0125 ha zabudowanej segmentem budynku szeregowego (...),

b) udziały w nieruchomości drogowej (...), za łączną kwotę (...) zł, z czego (...) zł stanowi wartość nieruchomości, a (...) zł wykończenie ww. nieruchomości.

Zatem z umowy kredytowej wynika, że kredyt zaciągnięty został w celu zapewnienia potrzeb mieszkaniowych Wnioskodawcy oraz jego przyszłej Żony.

c) Tak jak wskazano w odpowiedzi na poprzednie pytanie, kredyt został zaciągnięty w celu sfinansowania zakupu nieruchomości zabudowanej segmentem budynku szeregowego – nieruchomości, która była wykorzystywana przez Wnioskodawcę i jego Żonę do realizacji ich potrzeb mieszkaniowych.

d) Zarówno Wnioskodawca, jak również jego Żona, byli kredytobiorcami. Z (...) wynika, że ich odpowiedzialność była solidarna, a więc do pełnej wysokości.

3. Czy prowadzą Państwo działalność gospodarczą w rozumieniu art. 5a pkt 6 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 226 ze zm.)? W przypadku odpowiedzi twierdzącej:

- w jakim dokładnie zakresie prowadzą Państwo taką działalność?

- czy zbycie Nieruchomości nr 1 nastąpiło w ramach wykonywania tej działalności?

Odpowiedź: Wnioskodawca ani jego Żona nie prowadzą działalności gospodarczej w rozumieniu art. 5a pkt 6 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W związku z udzieleniem odpowiedzi negatywnej odstępuje Pan od udzielenia odpowiedzi na dwa dodatkowe pytania.

4. W związku ze wskazaniem:

Z kolei Wnioskodawca z uzyskanych przez siebie środków (również (...) zł) przeznaczył na pozostałą do spłaty część kredytu hipotecznego oraz na nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu typu mieszkalnego w celu zaspokajania własnych potrzeb mieszkaniowych.

Proszę wskazać:

a) jaką dokładnie kwotę przeznaczył Pan na „pozostałą do spłaty część kredytu hipotecznego”?

b) jaką dokładnie kwotę przeznaczył Pan na „nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu typu mieszkalnego w celu zaspokajania własnych potrzeb mieszkaniowych”?

Odpowiedź: W ramach dokonanego zbycia Nieruchomości nr 1 Wnioskodawca i jego Żona łącznie otrzymali kwotę (...) zł. Wnioskodawca oraz jego Żona dokonali wewnętrznego podziału całej uzyskanej kwoty, bez dokonywania podziału ze względu na sposób otrzymania tej sumy.

Na dzień zbycia Nieruchomości nr 1 Wnioskodawcy i jego Żonie pozostało (...) zł kredytu hipotecznego do spłaty.

Żona Wnioskodawcy z przypadającej jej części (tj. (...) zł) przeznaczyła na spłatę kredytu hipotecznego.

Zatem Wnioskodawca spłacił pozostałą do spłaty część kredytu hipotecznego, tj. (...) zł (obliczenia: (...)).

Pozostałą część kwoty ze sprzedaży Nieruchomości nr 1 przypadającej Wnioskodawcy, tj. (...) zł (obliczenia: (...)) została przeznaczona na zakup prawa własności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu typu mieszkalnego – dalej jako „Nieruchomość nr 2”.

Zatem Wnioskodawca wszystkie uzyskane środki (...) zł przeznaczył na własne cele mieszkaniowe – spłatę kredytu hipotecznego oraz nabycie prawa własności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu typu mieszkalnego, w którym zamieszkuje.

5. Na co konkretnie zostały przeznaczone środki otrzymane w formie gotówki przed podpisaniem aktu notarialnego w wysokości (...) zł, ze sprzedaży Nieruchomości nr 1?

a) w jakiej części i na jaki cel przeznaczył Pan ww. środki?

b) w jakiej części i na jaki cel przeznaczyła ww. środki Pana Żona?

Odpowiedź: Podkreślenia wymaga, że w pytaniu oznaczonym nr 5 Organ skupił się jedynie na wycinku kwoty otrzymanej w ramach transakcji sprzedaży Nieruchomości nr 1. W ramach odpowiedzi na pytanie nr 4 skoncentrował się Pan na przeznaczeniu środków otrzymanych przez Wnioskodawcę. W odpowiedzi na pytanie oznaczone nr 5 wyjaśnia Pan przeznaczenie jedynie części środków.

Jeszcze raz uprzejmie pragnie Pan podkreślić, że w ramach dokonanego zbycia Nieruchomości nr 1 Wnioskodawca i jego Żona łącznie otrzymali kwotę (...) zł. Wnioskodawca oraz jego Żona dokonali podziału całej uzyskanej kwoty, bez dokonywania podziału ze względu sposób otrzymania tej sumy (tzn. dla Wnioskodawcy i jego Żony nie jest istotny fakt, że część należności otrzymali przed podpisaniem aktu notarialnego, część na własny rachunek bankowy, a część na rachunek bankowy Banku).

Żona Wnioskodawcy swoją część kwoty otrzymanej przed podpisaniem aktu notarialnego (tj. (...) zł) wliczyła w sumę przeznaczoną na spłatę kredytu hipotecznego.

Natomiast Wnioskodawca swoją część kwoty otrzymanej przed podpisaniem aktu notarialnego (tj. (...) zł) wliczył w kwotę, która została przeznaczona na spłatę pozostałej części kredytu hipotecznego. Wnioskodawca przeznaczył (...) zł na spłatę pozostałej części kredytu hipotecznego, z czego kwotę (...) zł można przyporządkować do sumy otrzymanej przed podpisaniem aktu notarialnego, gdyż priorytetem Wnioskodawcy i jego Żony było wywiązanie się z zawartych umów.

Pytania

1. Czy w świetle opisanego stanu faktycznego Wnioskodawca będzie mógł skorzystać z całkowitego zwolnienia od podatku PIT dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia udziału Nieruchomości nr 1, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy PIT?
2. Czy w świetle opisanego stanu faktycznego Żona Wnioskodawcy będzie mogła skorzystać z całkowitego zwolnienia od podatku PIT dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia udziału w Nieruchomości nr 1, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy PIT?
3. Czy dla skorzystania z ulgi mieszkaniowej przez Żonę Wnioskodawcy ma znaczenie fakt, że środki ze sprzedaży Nieruchomości nr 1 zostały częściowo wpłacone na rachunek bankowy posiadany przez Wnioskodawcę?

Państwa stanowisko w sprawie

Stanowisko Wnioskodawcy

Ad 1.

Zdaniem Wnioskodawcy, w świetle opisanego stanu faktycznego Wnioskodawca będzie mógł skorzystać z całkowitego zwolnienia od podatku PIT dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia udziału Nieruchomości nr 1, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy PIT.

Ad 2.

Zdaniem Wnioskodawcy, w świetle opisanego stanu faktycznego Żona Wnioskodawcy będzie mogła skorzystać z całkowitego zwolnienia od podatku PIT dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia udziału w Nieruchomości nr 1, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy PIT.

Ad 3.

Zdaniem Wnioskodawcy, w świetle opisanego stanu faktycznego nie ma znaczenia fakt, że środki ze sprzedaży Nieruchomości nr 1 zostały częściowo wpłacone na rachunek bankowy posiadany przez Wnioskodawcę. Dochód uzyskany przez Żonę Wnioskodawcy jest zwolniony od podatku PIT, ponieważ cały przychód uzyskany ze sprzedaży Żona Wnioskodawcy przeznaczyła na spłatę kredytu hipotecznego.

Uzasadnienie stanowiska Wnioskodawcy

Na wstępie należy przywołać przepisy prawa, które mają zastosowanie w przypadku opisanego zdarzenia przyszłego.

Na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy PIT 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,
- 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.

Wnioskodawca i jego przyszła Żona nabyli prawo własności Nieruchomości nr 1 (udziały wynosiły po 1/2) w 2021 r. w drodze zakupu. Odpłatne zbycie prawa własności zostało dokonane w 2021 r., czyli przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie prawa własności. Zbycie prawa własności nie nastąpiło w wykonaniu działalności gospodarczej. Okoliczności te wskazują, że Wnioskodawca powinien rozpoznać przychód z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy PIT.

Jednakże Wnioskodawca i jego Żona przeznaczyli środki pochodzące z odpłatnego zbycia nieruchomości na własne cele mieszkaniowe, co wskazuje na możliwość skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy PIT wolne od podatku dochodowego są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 30e, w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli poczynszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości lub tego prawa majątkowego został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe; udokumentowane wydatki poniesione na te cele uwzględnia się do wysokości przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych.

Stosownie do art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ustawy PIT za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki poniesione na nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną 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.

Natomiast zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy PIT za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131 uważa się wydatki poniesione na:

- 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,
- 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,
- 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,
- v 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.

Mając na uwadze art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a oraz z art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy PIT Wnioskodawca stoi na stanowisku, że dochód uzyskany przez Niego ze sprzedaży Nieruchomości nr 1 jest całkowicie wolny od podatku PIT, ponieważ Wnioskodawca przeznaczył część przychodu na spłatę kredytu hipotecznego, a część na zakup kolejnego mieszkania. Kredyt został zaciągnięty przed dniem dokonania odpłatnej sprzedaży nieruchomości w banku posiadającym siedzibę na terytorium państwa członkowskiego UE. Tym samym kwota uzyskana przez Niego ze sprzedaży Nieruchomości nr 1 (tj. (...) zł) w całości została przeznaczona na własny cel mieszkaniowy, więc nie ma on obowiązku podatkowego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat od nabycia nieruchomości.

Mając na uwadze z art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy PIT Wnioskodawca stoi na stanowisku, że dochód uzyskany przez Żonę Wnioskodawcy ze sprzedaży Nieruchomości nr 1 jest całkowicie wolny od podatku PIT, ponieważ Żona Wnioskodawcy w wyniku porozumienia z Wnioskodawcą przeznaczyła cały swój przychód na spłatę kredytu hipotecznego. Kredyt został zaciągnięty przed dniem dokonania odpłatnej sprzedaży nieruchomości w banku posiadającym siedzibę na terytorium państwa członkowskiego UE. Tym samym kwota uzyskana przez nią ze sprzedaży Nieruchomości nr 1 (tj. (...) zł) w całości została przeznaczona na własny cel mieszkaniowy, więc nie ma on obowiązku podatkowego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat od nabycia nieruchomości.

Ponadto zdaniem Wnioskodawcy, w świetle opisanego stanu faktycznego nie ma znaczenia fakt, że środki ze sprzedaży Nieruchomości nr 1 zostały częściowo wpłacone na rachunek bankowy posiadany przez Wnioskodawcę. Możliwe jest precyzyjne ustalenie przychodu uzyskanego przez przyszłą Żonę Wnioskodawcy. Dochód uzyskany przez Żonę Wnioskodawcy jest zwolniony od podatku PIT, ponieważ cały przychód uzyskany ze sprzedaży przyszła Żona Wnioskodawcy przeznaczyła na spłatę wspólnie zaciągniętego kredytu hipotecznego.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawili Państwo we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z 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.

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

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 nienastępujące w wykonywaniu działalności gospodarczej odpłatne zbycie nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub praw wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ww. ustawy, przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, rodzi obowiązek podatkowy w postaci zapłaty podatku dochodowego. Zatem, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub praw następuje 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 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a tym samym przychód uzyskany z odpłatnego zbycia nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub praw w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

Zatem, w przypadku nienastępującego w wykonywaniu działalności gospodarczej odpłatnego zbycia nieruchomości, decydujące znaczenie w kwestii opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych ma data nabycia tej nieruchomości i forma prawna jej nabycia.

Z przedstawionego w opisie sprawy oraz uzupełnieniach stanu faktycznego wynika, że w 2017 r. nabyli Państwo prawo własności nieruchomości zabudowanej segmentem budynku szeregowego (Nieruchomość nr 1). Na dzień dokonania zakupu, nie byli Państwo jeszcze małżeństwem, lecz każdy nabył udział w prawie własności w wysokości 1/2. Zakup nieruchomości został sfinansowany w głównej mierze za środki pochodzące z kredytu budowlanego. Kredyt został zaciągnięty (...) września 2017 r. Zarówno Pan, jak i Pana żona byliście Państwo kredytobiorcami, a z umowy kredytu wynika, że Państwa odpowiedzialność była solidarna, a więc do pełnej wysokości. Wskazał Pan, że kredyt został zaciągnięty w celu zapewnienia potrzeb mieszkaniowych Pana oraz wówczas Pana przyszłej Żony. 3 lutego 2021 r. dokonali Państwo odpłatnego zbycia ww. nieruchomości za kwotę (...) zł (tym samym każdy z Państwa otrzymał kwotę (...) zł). Na dzień zbycia nieruchomości Panu i Pana Żonie pozostało do spłaty (...) zł kredytu hipotecznego. Pana Żona przypadającą jej część (tj. (...) zł) przeznaczyła na spłatę kredytu hipotecznego. Natomiast Pan spłacił pozostałą do spłaty część kredytu hipotecznego, (tj. (...) zł). Pozostała część kwoty ze sprzedaży nieruchomości przypadającej Panu, została przeznaczona na zakup w marcu 2021 r. prawa własności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu typu mieszkalnego (Nieruchomość nr 2). Zatem wszystkie uzyskane środki ((...) zł) przeznaczył Pan na własne cele mieszkaniowe – spłatę kredytu hipotecznego oraz nabycie prawa własności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu typu mieszkalnego, w którym Państwo zamieszkujecie.

W świetle powyższego stwierdzić należy, że sprzedaż 3 lutego 2021 r. nieruchomości zabudowanej segmentem budynku szeregowego (Nieruchomość nr 1), nabytej w 2017 r., stanowi źródło przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o podatku

dochodowym od osób fizycznych i podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, ponieważ odpłatne zbycie zostało dokonane przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jej nabycie.

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.

Art. 30e ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych 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. 19 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

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 odpłatne zbycie mogło dojść do skutku (wszystkie niezbędne wydatki bezpośrednio związane z tą czynnością). Pomędzy tymi wydatkami, a dokonaniem odpłatnym zbyciem musi istnieć związek przyczynowo-skutkowy. Koszty te nie są kosztami nabycia, lecz jako koszty odpłatnego zbycia pomniejszają przychód.

Nie należy ich jednak utożsamiać z kosztami uzyskania przychodu, których zasady ustalania uregulowane zostały w sposób szczególny w art. 22 ust. 6c i 6d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w zależności od tego, czy zbywaną nieruchomość lub prawo nabyto odpłatnie, czy nieodpłatnie.

Art. 22 ust. 6c cytowanej ustawy stanowi, że:

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.

W świetle art. 22 ust. 6e ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

Z kolei, art. 22 ust. 6f powołanej ustawy stanowi:

Koszty nabycia lub koszty wytworzenia, o których mowa w ust. 6c, są corocznie podwyższane, począwszy od roku następującego po roku, w którym nastąpiło nabycie lub wytworzenie zbywanych rzeczy lub praw majątkowych, do roku poprzedzającego rok podatkowy, w którym nastąpiło ich zbycie, w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w

okresie pierwszych trzech kwartałów roku podatkowego w stosunku do tego samego okresu roku ubiegłego, ogłaszanemu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

Jak wynika z powyższych przepisów, podstawą obliczenia podatku jest dochód, stanowiący różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości określonym zgodnie z art. 19 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych a kosztami uzyskania przychodu ustalonymi zgodnie z art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Tak obliczony dochód podlega opodatkowaniu 19% podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Stosownie do treści art. 30e ust. 4 ww. ustawy:

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.

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.

Na podstawie art. 45 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Podatnicy są obowiązani składać urzędom skarbowym zeznanie, według ustalonego wzoru, o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) w roku podatkowym, w terminie od dnia 15 lutego do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym. Zeznania złożone przed początkiem terminu uznaje się za złożone w dniu 15 lutego roku następującego po roku podatkowym.

Stosownie do art. 45 ust. 1a pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

W terminie określonym w ust. 1 podatnicy są obowiązani składać urzędom skarbowym odrębne zeznania, według ustalonych wzorów, o wysokości osiągniętego w roku podatkowym dochodu (poniesionej straty) z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych opodatkowanych na zasadach określonych w art. 30e.

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 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.

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 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.

Z art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, 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.

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.

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.

Treść art. 21 ust. 26 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wskazuje, że:

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

Zgodnie z art. 21 ust. 29 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

W przypadku gdy kredyt (pożyczka), o którym mowa w ust. 25 pkt 2 lit. a-c, stanowi część kredytu (pożyczki) przeznaczonego na spłatę również innych niż wymienione w tych przepisach zobowiązań kredytowych (pożyczkowych) podatnika, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki przypadające na spłatę kredytu (pożyczki) określonego w ust. 25 pkt 2 lit. a-c oraz zapłacone odsetki od tej części kredytu (pożyczki), która proporcjonalnie przypada na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w ust. 25 pkt 2 lit. a-c.

W myśl art. 21 ust. 30 ww. ustawy:

Przepis ust. 1 pkt 131 nie ma zastosowania do tej części wydatków, o których mowa w ust. 25 pkt 2, które podatnik uwzględnił korzystając z ulg podatkowych, w rozumieniu Ordynacji podatkowej, przy opodatkowaniu podatkiem dochodowym oraz do tej części wydatków, o których mowa w ust. 25 pkt 2, którymi sfinansowane

zostały wydatki określone w ust. 25 pkt 1, uwzględnione przez podatnika korzystającego z ulg podatkowych, w rozumieniu Ordynacji podatkowej, przy opodatkowaniu podatkiem dochodowym.

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.

Wskazać należy, że 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.

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. W przypadku wydatkowania przychodu ze sprzedaży nieruchomości na spłatę kredytu istotne jest również, aby kredyt został zaciągnięty przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa majątkowego oraz to, żeby kredyt został wykorzystany na cel mieszkaniowy wymieniony w ustawie. Spłata kredytu stanowi bowiem etap realizacji tego celu.

Ponadto, zgodnie z dyspozycją art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, za wydatki na własne cele mieszkaniowe uznaje się wyłącznie spłatę kredytu (pożyczki), którymi sfinansowane zostały wydatki mieszkaniowe oraz odsetki od tego kredytu (pożyczki).

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.

Wyjaśnienia wymaga, że 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 art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy zwolnienie od podatku dochodowego, w zamierzeniach ustawodawcy realizować ma cel, jakim jest 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 dłuższym okresie czasu. Sądy administracyjne podkreślają, że zwolnienie z opodatkowania dochodów opisanych w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ma charakter mieszany, podmiotowo-przedmiotowy: wydatkowanie środków na określony przedmiot w połączeniu z funkcją, jaką ten przedmiot realizuje na rzecz nabywcy – zaspokojenie jego własnych celów mieszkaniowych.

Zwolnieniem tym nie są zatem objęte dochody ze sprzedaży nieruchomości i praw w przypadku przeznaczenia przychodu na nabycie innych nieruchomości lub praw w sytuacji, gdy czynności te wskazują np. na działanie o charakterze zarobkowym, spekulacyjnym, inwestycyjnym lub innym niewskazującym na działanie ukierunkowane na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych.

W świetle takiego wyjaśnienia 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. rodziców lub najemców. Same subiektywne deklaracje podatników o nabyciu lokalu w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych nie są wystarczające do uzyskania zwolnienia podatkowego. Nie wystarczy poczynienie wydatków na nabycie, lecz konieczne jest, aby nastąpiło to jednocześnie w celu realizacji własnych potrzeb mieszkaniowych.

W przypadku nabycia lokalu mieszkalnego ze środków ze sprzedaży innej nieruchomości podatnik faktycznie powinien w nowo nabytej nieruchomości realizować własne cele mieszkaniowe, 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, której zakup mógłby zostać uznany za realizację własnego celu mieszkaniowego.

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

Jak Pan wskazał w opisie sprawy, przychód z dokonanej 3 lutego 2021 r. sprzedaży udziału w nieruchomości zabudowanej segmentem budynku szeregowego (Nieruchomość nr 1) przeznaczył Pan w całości, w terminie trzech lat licząc od końca roku podatkowego, w którym dokonał Pan sprzedaży tego lokalu na spłatę pozostałej części kredytu budowlanego zaciągniętego w związku z nabyciem Nieruchomości nr 1 wykorzystywanej do realizacji własnych celów mieszkaniowych oraz na nabycie prawa własności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu typu mieszkalnego (Nieruchomość nr 2), które wykorzystuje Pan dla własnych celów mieszkaniowych, ponieważ zamieszkuje Pan w nim na stałe.

Biorąc powyższe pod uwagę stwierdzić należy, że może Pan skorzystać ze zwolnienia przedmiotowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z wydatkowaniem części przychodu z odpłatnego zbycia udziału w nieruchomości zabudowanej segmentem budynku szeregowego (Nieruchomość nr 1) na nabycie prawa własności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu typu mieszkalnego (Nieruchomość nr 2). Wydatek ten mieści się w ustawowym pojęciu własnych celów mieszkaniowych. Nabycie bowiem lokalu mieszkalnego, które – jak Pan wskazuje – wykorzystuje dla własnych potrzeb mieszkaniowych, może Pan kwalifikować jako wydatki na własne cele mieszkaniowe.

Podsumowując, mając na uwadze obowiązujące przepisy prawa oraz przedstawiony opis stanu faktycznego, stwierdzić należy, że nabycie prawa własności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu typu mieszkalnego (Nieruchomość nr 2) będzie stanowiło dla Pana wydatek na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Zatem wydatkowanie części przychodu ze sprzedaży udziału w nieruchomości zabudowanej segmentem budynku szeregowego (Nieruchomość nr 1) na zakup ww. lokalu typu mieszkalnego uprawnia Pana do zastosowania zwolnienia przedmiotowego wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Jak wynika z treści wniosku oraz jego uzupełnień, sprzedana 3 lutego 2021 r. nieruchomość zabudowana segmentem budynku szeregowego (Nieruchomość nr 1) stanowiła Państwa współwłasność. Każdemu z Państwa przypadła udział w prawie własności nabytej w 2017 r. nieruchomości w wysokości 1/2. Jak Pan wskazał, kredyt został zaciągnięty w 2017 r. w celu zapewnienia potrzeb mieszkaniowych Pana oraz Pana przyszłej Żony. Ponadto, z umowy wynika, że Państwa odpowiedzialność była solidarna, a więc do pełnej wysokości. Nabywca Nieruchomości nr 1 przekazał środki pieniężne w następujący sposób: kwotę (...) zł Pan i Pan przyszła Żona otrzymali w formie gotówki przed podpisaniem aktu notarialnego; kwotę (...) zł zapłacono przelewem na rachunek bankowy Pana w dniu dokonania zakupu Nieruchomości nr 1 (posiadaczem rachunku bankowego jest wyłącznie Pan); kwotę (...) zł zapłacono przelewem bezpośrednio na rachunek Banku, tj. na rzecz banku, który udzielił Panu i Pana przyszłej Żonie kredytu hipotecznego. Porozumieliście się Państwo w ten sposób, że zarówno Pan, jak i Pana przyszła Żona wydatkowaliście wszystkie uzyskane środki pochodzące ze sprzedaży Nieruchomości nr 1 (tj. po (...) zł każdy z Państwa), na własne cele mieszkaniowe, tj. na spłatę pozostałej części kredytu budowlanego zaciągniętego w 2017 r. na nabycie Nieruchomości nr 1 oraz na nabycie w 2021 r. prawa własności spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego (Nieruchomość nr 2), w którym Państwo zamieszkują.

Podkreślić należy, że z treści art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jasno wynika, że kredyt, na którego spłatę zostanie przeznaczony przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych musi być kredytem zaciągniętym na udokumentowane własne cele mieszkaniowe, które zostały wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1 powołanej ustawy.

Celem ustawodawcy było bowiem premiowanie zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych przez podatnika. Spłacony kredyt (pożyczka) nie ma być jakimkolwiek kredytem (pożyczką), lecz musi spełniać ściśle określone ustawą wymagania. Musi to być bowiem kredyt (pożyczka) – co wynika literalnie z art. 21 ust. 25 pkt 2 ww. ustawy – zaciągnięty przez podatnika na cele określone w pkt 1, tj. m.in. na nabycie udziału w lokalu mieszkalnym stanowiącym odrębną nieruchomość (art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a), na 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 (art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) z uwzględnieniem art. 21 ust. 25a ww. ustawy. Przepis wyraźnie bowiem stanowi, że kredyt (pożyczka) ma być zaciągnięty na cele określone w pkt 1, a więc na cele mieszkaniowe.

Istotne jest także, aby spłacany kredyt zaciągnięty był przed dniem uzyskania przychodu ze sprzedaży oraz żeby kredyt ten zaciągnięty był przez osobę, która uzyskuje przychód ze sprzedaży.

Co istotne, jeżeli kredytobiorcy ponoszą solidarną odpowiedzialność za zobowiązania wynikające z umowy kredytowej, czyli zgodnie z umową kredytobiorcy odpowiadają solidarnie za kredyt, to podatnik jako kredytobiorca solidarny za zadłużenie wynikające z tej umowy również odpowiada solidarnie, a więc do pełnej wysokości.

Zgodnie bowiem z treścią art. 366 § 1 i § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 614):

§ 1. Kilku dłużników może być zobowiązanych w ten sposób, że wierzyciel może żądać całości lub części świadczenia od wszystkich dłużników łącznie, od kilku z nich lub od każdego z osobna, a zaspokojenie wierzyciela przez któregośkolwiek z dłużników zwalnia pozostałych (solidarność dłużników).

§ 2. Aż do zupełnego zaspokojenia wierzyciela wszyscy dłużnicy solidarni pozostają zobowiązani.

Z istoty solidarnej odpowiedzialności dłużników wynika zatem, że aż do zupełnego zaspokojenia wierzyciela wszyscy dłużnicy solidarni pozostają zobowiązani. Każdy z

dłużników solidarnych odpowiada więc za całość długu, a nie tylko za część, jaką można by mu przypisać poprzez, np. równy podział kwoty długu pomiędzy zobowiązanych.

W związku z powyższym, bez znaczenia pozostaje fakt, że podatnik jest współwłaścicielem nieruchomości i posiada określoną wielkość udziału we współwłasności. Przy obliczaniu dochodu zwolnionego można uwzględnić całą kwotę jaka została wydatkowana np. na spłatę kredytu zaciągniętego na zakup nieruchomości lub na nabycie innej nieruchomości.

W konsekwencji dla skorzystania z ulgi mieszkaniowej przez Pana żonę nie ma znaczenie fakt, że środki ze sprzedaży 3 lutego 2021 r. nieruchomości zabudowanej segmentem budynku szeregowego zostały częściowo wpłacone na rachunek bankowy posiadany przez Pana.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

- Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, który Państwo przedstawili 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 z opisem stanu faktycznego przedstawionego w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregośkolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu sprawy, udzielona interpretacja traci swoją aktualność.
- Organ nie dokonuje wyliczeń kwoty przychodu, dochodu (straty) oraz wysokości zaliczek na podatek. Zgodnie bowiem z zasadą samoopodatkowania, obowiązującą w polskim systemie podatkowym, to na podatniku spoczywa obowiązek dokonania oceny własnej sytuacji podatkowoprawnej, a po jego dokonaniu zachowania się zgodnie z przepisami prawa podatkowego.
- Informuję, że w niniejszej interpretacji indywidualnej załatwiono wniosek w części dotyczącej stanu faktycznego w podatku dochodowym od osób fizycznych w zakresie możliwości zastosowania przez Pana zwolnienia przewidzianego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w przypadku przeznaczenia środków ze sprzedaży nieruchomości zabudowanej segmentem budynku szeregowego na nabycie prawa własności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu typu mieszkalnego oraz w części dotyczącej pytania trzeciego we wniosku.
- Natomiast w części dotyczącej stanu faktycznego w podatku dochodowym od osób fizycznych w zakresie możliwości zastosowania zwolnienia przewidzianego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w części dotyczącej wydatków poniesionych przez Państwa 3 lutego 2021 r. na spłatę kredytu budowlanego, który został zaciągnięty w celu zakupu sprzedanej 3 lutego 2021 r. nieruchomości zabudowanej segmentem budynku szeregowego zabudowanej segmentem budynku szeregowego zostało wydane postanowienie o zastosowaniu interpretacji ogólnej nr 0112-KDSL1-1.4011.291.2024.1.MO.

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

- Funkcję ochronną interpretacji indywidualnych określają przepisy art. 14k-14nb ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2383 ze zm.). Interpretacja będzie mogła pełnić funkcję ochronną, jeśli: Pana sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem zdarzenia przyszłego i zastosuje się Pan do interpretacji.
- Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej:

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

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.).