

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 587000
Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna
Status informacji: Aktualna
Data publikacji: 2024-05-31T07:27:15.404
Tytuł (teza): Możliwość skorzystania z ulgi mieszkaniowej.

Autor informacji:

- Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2024-05-21T10:45:08.813

Sygnatura: 0115-KDIT3.4011.239.2024.2.PS

Słowa kluczowe:

- koszt-koszty uzyskania przychodów
- kredyt-kredyt mieszkaniowy
- nieruchomości-zbycie nieruchomości
- prace-prace remontowe
- remonty
- ulga-ulga mieszkaniowa
- wydatek-wydatki mieszkaniowe

Przepis:

- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 10-ust. 1-pkt 8
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 4-art. 22-ust. 6f

Zagadnienie:

- Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.-Sprzedaż nieruchomości i praw majątkowych.
- Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Źródła przychodów.-Przychód z odpłatnego zbycia rzeczy lub praw.

Załączniki: brak

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko w części prawidłowe i w części nieprawidłowe

Szanowny Panie,

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

- nieprawidłowe - w części związanej z możliwością zastosowania zwolnienia przedmiotowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy;
- prawidłowe w zakresie możliwości powiększenia kosztów uzyskania przychodów poniesionych na nabycie mieszkania w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

8 marca 2024 r. wpłynął Pana wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych w zakresie ulgi mieszkaniowej. Uzupełnił go Pan – w odpowiedzi na wezwanie – pismem z 24 kwietnia 2024 r. Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzenia przyszłego (doprecyzowanego w wyniku uzupełnienia wniosku)

W 2020 roku dokonał Pan z żoną zakupu mieszkania w A na ul. B. Zakupu dokonaliście Państwo częściowo ze środków własnych, częściowo z kredytu. W obecnej chwili zostało Państwu do spłaty ok. 50 tys. tego kredytu.

9 lutego 2024 podpisaliście Państwo z deweloperem umowę przedwstępną na zakup budynku mieszkalnego jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej położonego w C, gmina D. Cena lokalu wynosi 700 000,00.

12 lutego 2024 zgodnie z umową przedwstępną dokonaliście Państwo przelewu na konto dewelopera kwoty 40 000,00 tytułem zadatku. Reszta kwoty będzie pochodziła z kredytu (610 000,00) oraz środków własnych (50 000,00).

Lokal, w dniu przeniesienia własności, zostanie Państwu dostarczony w stanie deweloperskim. Przeniesienie własności i podpisanie umowy sprzedaży ma nastąpić do dnia 9 kwietnia 2024.

Państwa obecne mieszkanie w A na ul. B planujecie wystawić na sprzedaż jeszcze w tym roku czyli przed upływem pięciu lat od zakupu, ale zanim sprzedacie tę nieruchomość chcielibyście przygotować dom do zamieszkania tak, żeby zaspokajał podstawowe potrzeby. Chcecie Państwo wyłożyć gresem całą podłogę na parterze (dom posiada parter i piętro), zrobić schody na piętro, na piętrze panele podłogowe, dostosować łazienkę (zakup muszli klozetowej, kabiny prysznicowej i brodzika), zakupić drzwi zewnętrzne i wewnętrzne, a także bramę garażową. Wszystkie te prace chcecie Państwo wykonać ze środków własnych jeszcze przed sprzedażą mieszkania. W dalszym terminie, czyli już po uzyskaniu przychodu ze sprzedaży nieruchomości w A planujecie Państwo wykonać resztę prac. Między innymi zamontować na dachu panele fotowoltaiczne, przystosować całe piętro.

Po sprzedaży mieszkania planujecie Państwo również spłacić całkowicie kredyt, który udzielony był na to mieszkanie, czyli pozostałą kwotę w wysokości ok. 50 tys i nadpłacić kredyt zaciągnięty na zakup domu. Kwoty nadpłaty nie jesteście jeszcze pewni bo nie wiecie Państwo jakie dokładnie wydatki poniesiecie w związku z wykończeniem domu.

Wydatki na cele mieszkaniowe na które składać się będą:

- a) powstałe przed uzyskaniem przychodu ze sprzedaży mieszkania - zadatek 40 tys. zł; - wkład własny 50 tys. zł; - przystosowanie domu do zamieszkania około 60 tys. (gresy,

panele podłogowe, drzwi wewnętrzne i zewnętrzne, brama garażowa, schody na piętro, dostosowanie łazienki (zakup muszli klozetowej, kabiny prysznicowej i brodzika));

- b) powstałe po uzyskaniu przychodu ze sprzedaży mieszkania - spłata kredytu zaciągniętego na zakup domu około 600 tys. zł; - dalsza część kosztów związanych wykończeniem domu (oświetlenie, szafy wnękowe itd.) ok. 50 tys. zł;

łącznie będą stanowić równowartość przychodu ze sprzedaży nieruchomości (ok. 800 tys.)

Z uwagi na poniesienie części kosztów ze środków własnych, część przychodu ze sprzedaży mieszkania pozostanie na Państwa rachunku bankowym ok. 150 tys. zł.

Wydatki, które zostaną poniesione i objęte są Pana wnioskiem, nie obejmują wymienionych w interpretacji ogólnej.

Zapytanie dotyczy:

- ułożenia płytek gresowych i paneli podłogowych;
- kabiny prysznicowej z brodzikiem;
- muszli klozetowej;
- drzwi wewnętrznych i drzwi zewnętrznych;
- bramy garażowej do garażu znajdującego się w bryle budynku.

Pytania (zakres doprecyzowano w uzupełnieniu wniosku)

1. Czy środki pieniężne przeznaczone na zakup nowej nieruchomości jako wkład własny do kredytu mieszkaniowego, czyli w Państwa sytuacji 40 000,00 zadatku oraz 50 000,00, które zapłacicie Państwo przy podpisaniu aktu notarialnego przenoszącego na Państwa własność, zaliczane są jako wydatek na cele mieszkaniowe, jeśli nastąpią przed uzyskaniem przychodu ze sprzedaży starej nieruchomości?
2. Czy poniesione ze środków własnych wydatki na przystosowanie do zamieszkania w podstawowym zakresie zakupionego domu (gres na całą podłogę na parterze, zrobienie schodów na piętro, na piętrze panele podłogowe, dostosowanie łazienki - zakup muszli klozetowej, kabiny prysznicowej i brodzika, zakup drzwi zewnętrznych i wewnętrznych, brama garażowa) zaliczane są jako wydatek na cele mieszkaniowe, jeśli nastąpią przed uzyskaniem przychodu ze sprzedaży starej nieruchomości?
3. Czy jest możliwość powiększenia kosztów uzyskania przychodów poniesionych na nabycie mieszkania w A w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych?

Pana stanowisko w sprawie (doprecyzowane w uzupełnieniu wniosku)

Pana zdaniem może Pan zaliczyć do wydatków na cele mieszkaniowe wydatki poniesione przed powstaniem przychodu ze sprzedaży nieruchomości zgodnie z wyrokiem NSA w którym stwierdzono, że ulga mieszkaniowa należy się podatnikowi nawet wówczas, gdy zapłata za nową nieruchomość nastąpiła jeszcze przed sprzedażą starej – potwierdził to wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 21 listopada 2023 r. (sygn. akt II FSK 1310/21).

W tym przypadku rozpatrywana była sprawa podatnika, który w 2018 r. zdecydował o zakupie nowego mieszkania. Podpisał z deweloperem przedwstępną umowę jego nabycia i zapłacił cenę. Ostatnią ratę wpłacił 31 października 2018 r. Niemal rok później, 20

sierpnia 2019 r. zawarł umowę przedwstępną sprzedaży swojego starego mieszkania, które nabył w 2014 roku (a więc przed upływem 5 lat, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT). Umowę przenoszącą jego własność zawarł 6 września 2019 r. Cztery tygodnie później uzyskał własność nowego mieszkania. Ponieważ wysokość środków przeznaczonych na zakup nowego mieszkania i jego remont przekroczyła wysokość przychodu osiągniętego ze sprzedaży starego, podatnik był przekonany, że nie będzie zobowiązany do zapłaty podatku. Nie zgodził się z nim Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej. W interpretacji z lutego 2021 r. uznał, że podatnik sfinansował zakup i remont nowego mieszkania ze środków niepochodzących ze sprzedaży poprzedniego, bo te otrzymał później. Przez to nie może skorzystać ze zwolnienia z PIT, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku (w wyroku z 3 sierpnia 2021 r., sygn. akt I SA/Gd 531/21) stwierdził, że na potrzeby zastosowania ulgi mieszkaniowej podatnik zachował chronologię zdarzeń: najpierw sprzedał swoje mieszkanie a dopiero miesiąc później nabył własność nowego. Nabycie służyło realizacji własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika. W ocenie sądu Dyrektor KIS dokonał błędnej wykładni art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o PIT (ten ostatni przepis wskazuje, co może zostać uznane za wydatek na cel mieszkaniowy). Dla możliwości zastosowania ulgi mieszkaniowej ustawa wymaga jedynie, aby przychód ze zbycia jednego mieszkania został wydatkowany w przewidzianym terminie na określone cele mieszkaniowe. Nie przesądza jednak, aby musiał być w całości spożytkowany po definitywnym przeniesieniu własności na nabywcę. Dla skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania nie musi zaistnieć chronologia zdarzeń – najpierw sprzedaż dotychczas posiadanej nieruchomości, a dopiero potem poniesienie wydatków na własne cele mieszkaniowe.

Sąd powołał się m.in. na rozwiewającą jakiegokolwiek wątpliwości w tym zakresie uchwałę składu 7 sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z 17 lutego 2020 r. (sygn. akt II FPS 4 /19), w której NSA orzekł, że instytucja ulgi mieszkaniowej służy realizacji konstytucyjnego obowiązku prowadzenia przez państwo polityki wspierającej zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych obywateli. Dopuszczanie warunku, aby obywatel najpierw zbył swoją nieruchomość, a dopiero potem nabył nową, która zaspokoi jego potrzeby mieszkaniowe, znacznie utrudniałoby realizację ww. celu obywatelom, którzy dysponują tylko jedną nieruchomością. Zmuszeni bowiem byłiby do sprzedaży nieruchomości zaspakajającej ich potrzeby mieszkaniowe bez gwarancji, że uda im się pozyskać inną nieruchomość, która te potrzeby będzie zaspakajać. Interpretacja przepisów prezentowana przez organ stoi więc w sprzeczności z art. 32 ust. 1 Konstytucji RP (równość wobec prawa i równość traktowania przez władze publiczne) oraz z ideą ulgi mieszkaniowej.

Kolejny przykład braku wymogu chronologii to uchwała Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 lutego 2020 r. w sprawie II FPS 4/19, w której wskazano m.in. a. wprowadzenie przesłanki pierwszeństwa zawarcia umowy zbycia nieruchomości przed umową nabycia następnej nieruchomości, w znacznym stopniu utrudniłoby realizację tego celu tym podatnikom, którzy dysponują tylko jedną nieruchomością. Oznaczałoby to bowiem konieczność zbycia nieruchomości, która służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez pewności, czy dojdzie do transakcji nabycia następnej nieruchomości; b. wykładnia celowościowa art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych prowadzi zatem jednoznacznie do korzystnej dla podatników interpretacji, uzależniając prawo do ulgi od przeznaczenia środków z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości na własne cele mieszkaniowe, niezależnie od zachowania kolejności transakcji; c. w procesie wykładni prawa interpretatorowi nie wolno całkowicie ignorować wykładni systemowej lub funkcjonalnej poprzez ograniczenie się wyłącznie do wykładni językowej pojedynczego przepisu; d. wąska wykładnia językowa art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy, ignorująca powyższe konstatacje orzecznictwa i nauki prawa w zakresie metod interpretacji prawa, prowadziłaby do skutków niezgodnych z art. 32 ust. 1 Konstytucji RP; e. przyjęcie, że ze zwolnienia wyłączono podatników, którzy wydatkowali przychód z tytułu odpłatnego

zbycia na własne cele mieszkaniowe, ale nie zachowali chronologii czynności prawnych: zbycia i nabycia nieruchomości, prowadziłoby do wyniku sprzecznego z art. 32 ust. 1 Konstytucji RP.

Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził także końcowo w tejże uchwale, że decydującym warunkiem dla realizacji prawa do ulgi z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jest wydatkowanie dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości na własne cele mieszkaniowe w terminie dwóch lat (obecnie trzech) od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło zbycie, a nie wydatkowanie tego dochodu po uprzednim zbyciu nieruchomości.

Wykładnia taka nie jest już obecnie kwestionowana w orzecznictwie sądów administracyjnych, czego przykładem jest choćby wyrok WSA w Łodzi z dnia 15 września 2020 r. (I SA/Łd 244/20) na tle sprawy, w której podatnik najpierw zawarł przedwstępną umowę nabycia lokalu mieszkalnego, uiszczając niemal całą cenę (z własnych środków pochodzących z oszczędności zgromadzonych na rachunku bankowym), a dopiero potem zbył dotychczas wykorzystywany na cele mieszkaniowe lokal mieszkalny i dopiero wówczas pozyskał fizycznie środki (przychód) z jego sprzedaży. Jak wskazał w uzasadnieniu przywołanego wyroku WSA w Łodzi, „dokonując wykładni art. 21 ust. 1 pkt 131 u.p.d.o.f. nie można stwierdzić, że nabycie, jak i wydatki związane z tym nabyciem winny być dokonane po sprzedaży lokalu mieszkalnego”. Jak dalej wskazuje Sąd, „z wykładni językowej art. 21 ust. 1 pkt 131 u.p.d.o.f. nie wynika, by dla skorzystania ze zwolnienia musiała zaistnieć chronologia zdarzeń (najpierw odpłatne zbycie, a następnie poniesienie wydatków na własne cele mieszkaniowe). Podstaw ku temu nie daje użyty w przepisie zwrot „począwszy od dnia odpłatnego zbycia”, który należy uznać za element normy wyznaczającej termin wydatkowania dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości. Termin ten, jak z przepisu wyraźnie wynika, ma charakter terminu ad quem, który kończy się upływem dwóch lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie. Warunkiem skorzystania ze zwolnienia jest zatem wydatkowanie w tym terminie dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości na własne cele mieszkaniowe, pod rygorem wygaśnięcia prawa do zwolnienia podatkowego. Jednocześnie zauważyć należy, że z treści tego przepisu nie wynika, by ustawodawca uzależnił nabycie prawa do zwolnienia od uprzedniego chronologicznie odpłatnego zbycia nieruchomości”. Jak słusznie bowiem wskazał Sąd, „zadaniem, jakie ma spełnić ta norma jest rozwój określonej dziedziny życia gospodarczego i społecznego (R. Mastalski, Wprowadzenie do prawa podatkowego, Warszawa, 1995 r., str. 113-114). Celem wprowadzenia tego przepisu było preferowanie przeznaczenia przez podatników środków pieniężnych uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości i praw majątkowych na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych”.

Podobnie argumentuje NSA w wyroku z dnia 9 stycznia 2020 r. (II FSK 159/18), wskazując: „art. 21 ust. 1 pkt 131 u.p.d.o.f. jest normą celu społecznego (socjalnego), która w zamierzeniach ustawodawcy realizować ma cel, jakim jest zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych obywateli. Zadaniem, jakie ma spełnić ta norma, jest rozwój określonej dziedziny życia gospodarczego i społecznego. Celem wprowadzenia tego przepisu było preferowanie przeznaczenia przez podatników środków pieniężnych uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości i praw majątkowych na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych. Ustawodawca, przyjmując taką regulację, wyznaczył cel - podejmowanie przez podatników inwestycji mieszkaniowych służących zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych, który ze względów społecznych, nawet kosztem zasady równości podatkowej, zasługuje na preferencyjne potraktowanie podatkowe. Do podatnika należy z kolei decyzja co do tego, w jaki możliwie racjonalny z jego punktu widzenia sposób, uwzględniając ograniczone zazwyczaj możliwości finansowe, z preferencji takich skorzysta”.

Nadmienić należy, iż powołaną wcześniej, kluczową uchwałą NSA z dnia 17 lutego 2020 r., z mocy art. 269 p.p.s.a., związany jest każdy sąd administracyjny, w konsekwencji - stosownie do art. 121 §1 Ordynacji podatkowej - także organy podatkowe, z uwagi na

powinność prowadzenia postępowania w sposób budzący zaufanie do organów podatkowych. Nie mogą one bowiem obecnie dokonywać interpretacji przedmiotowych przepisów z oczywistym pominięciem wniosków z niej płynących. Przyjęcie odmiennej – od wyrażonej w uchwale NSA z dnia 17 lutego 2020 r. - interpretacji prowadziłoby natomiast do wniosku, iż organ podatkowy oczekuje od podatnika, że ten najpierw sprzeda nieruchomość, w której zamieszkuje i uzyska środki finansowe tytułem ceny, a dopiero wówczas nabędzie nowy lokal, na który wyda środki uzyskane ze sprzedaży poprzedniego. Stanowisko takie należałoby uznać za całkowicie sprzeczne z celem ulgi przewidzianej przez ustawodawcę oraz doświadczeniem życiowym - nie wiadomo bowiem jak w takiej sytuacji podatnicy mieliby zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe między zbyciem jednego mieszkania, a nabyciem kolejnego. Jak zauważył WSA w Gliwicach w wyroku z dnia 27 lipca 2020 r. (I SA/GI 379/20), „wprowadzenie przesłanki pierwszeństwa zawarcia umowy zbycia nieruchomości przed umową nabycia następnej nieruchomości, w znacznym stopniu utrudniłoby realizację tego celu tym podatnikom, którzy dysponują tylko jedną nieruchomością. Oznaczałoby to bowiem konieczność zbycia nieruchomości, która służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez pewności, czy dojdzie do transakcji nabycia następnej nieruchomości (vide: wyrok NSA z dnia 28 marca 2017 r., II FSK 500/16)”.

Nadmienić należy także, iż zgodnie z art. 21 ust. 25a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych - wydatki, o których mowa w art. 21 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. Nawet więc z dosłownego brzmienia przepisu wynika, iż ustawodawca uzależnił skorzystanie z ulgi jedynie od „nabycia własności rzeczy przed upływem okresu” - nie formułując żadnego wymogu co do momentu poniesienia wydatków. Wnioskodawca ten warunek formalny spełnił: podatnik najpierw zbył nieruchomość (6 września 2019 r.), a dopiero potem (4 października 2019 r.) nabył kolejną nieruchomość zaspokajającą jego potrzeby mieszkaniowe. W świetle wykładni językowej przywołanego przepisu, nie ma więc znaczenia moment poniesienia wydatków na cele mieszkaniowe.

Pana zdaniem ma Pan możliwość powiększenia kosztów uzyskania przychodów poniesionych na nabycie mieszkania w A w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych na zasadach wskazanych w art. 22 ust. 6f ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych za pełne 3 lata posiadania mieszkania.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest:

- nieprawidłowe - w części związanej z możliwością zastosowania zwolnienia przedmiotowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy;
- prawidłowe w zakresie możliwości powiększenia kosztów uzyskania przychodów poniesionych na nabycie mieszkania w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych.

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.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c omawianej ustawy, źródłem przychodu 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.

Tym samym, każda czynność prawna, której przedmiotem jest odpłatne zbycie nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub praw wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c cytowanej ustawy, stanowi źródło przychodów w rozumieniu tego przepisu, jeżeli zostanie dokonana w określonym czasie, tj. przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie i nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej.

Wobec powyższego, w przypadku sprzedaży nieruchomości decydujące znaczenie w kwestii opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych uzyskanego z tego tytułu przychodu ma moment i sposób nabycia tej nieruchomości.

Z przedstawionych we wniosku okoliczności wynika, że w 2020 roku dokonał Pan z żoną zakupu mieszkania w którym realizowaliście Państwo własne cele mieszkaniowe. Obecnie planujecie je Państwo wystawić na sprzedaż (jeszcze w tym roku).

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że skoro sprzedaż tego lokalu mieszkalnego dokonana zostanie przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jego nabycie, stanowi dla Pana źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku od osób fizycznych.

Przechodząc więc do skutków podatkowych w zakresie dokonanej sprzedaży lokalu mieszkalnego należy wskazać, co następuje:

Zgodnie z 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.

Zgodnie z 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.

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 (sprzedaży) (nie mylić z kosztem uzyskania przychodów) nie zostało przez ustawodawcę zdefiniowane w ustawie. Należy zatem stosować językowe (potoczne) rozumienie tego wyrażenia, zgodnie z którym za koszty sprzedaży nieruchomości lub praw majątkowych uważa się wszystkie wydatki poniesione

przez sprzedającego, które są konieczne, aby transakcja mogła dojść do skutku (wszystkie niezbędne wydatki bezpośrednio związane z tą czynnością). Pomiędzy tymi wydatkami a dokonaniem odpłatnego zbyciem musi istnieć bezpośredni 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.

Przy czym, zgodnie z art. 22 ust. 6f ustawy:

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”.

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 (tj. wartością wyrażoną w cenie określonej w umowie sprzedaży pomniejszoną o koszty odpłatnego zbycia) a kosztami uzyskania przychodu ustalonymi zgodnie z art. 22 ust. 6c lub 6d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Tak obliczony dochód podlega opodatkowaniu 19% podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Jak stanowi natomiast art. 30e ust. 4 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 3, wykazać:

- 1) dochody uzyskane w roku podatkowym z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c i obliczyć należny podatek dochodowy od dochodu, do którego nie ma zastosowania art. 21 ust. 1 pkt 131, lub
- 2) dochody, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131.

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

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

W myśl natomiast art. 30e ust. 7 ww. ustawy:

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

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

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 począwszy 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.

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.

Dochód zwolniony należy obliczyć według następującego wzoru:

dochód zwolniony = $D \times (W / P)$ gdzie: D - dochód ze sprzedaży, W - wydatki poniesione na cele mieszkaniowe wymienione w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, P - przychód ze sprzedaży.

W sytuacji, gdy przychód z odpłatnego zbycia zostanie w całości przeznaczony na cele mieszkaniowe, to wówczas uzyskany z tego tytułu dochód będzie w całości korzystał ze zwolnienia od podatku dochodowego.

Cele mieszkaniowe, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości uprawniają do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, wymienione zostały w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W myśl art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

- 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.

Stosownie natomiast do treści art. 21 ust. 25 pkt 2 tej ustawy:

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

- 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.

Nadmieniam, że zawarte w przepisie art. 21 ust. 25 ustawy wyliczenie wydatków mieszkaniowych ma charakter wyczerpujący, w związku z czym tylko realizacja w wymaganym terminie celów w nim wymienionych pozwala na zwolnienie od podatku dochodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości lub praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Ponadto, 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”. Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 cytowanej 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 podatnika.

Na podstawie art. 21 ust. 26 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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 natomiast z ust. 28 ww. przepisu:

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.

Nadmienić trzeba też, że zgodnie z art. 21 ust. 30 omawianej 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.

Ponadto należy zauważyć, że wszelkiego rodzaju ulgi czy zwolnienia są odstępstwem od konstytucyjnej zasady równości i powszechności opodatkowania, w sposób szczegółowy uregulowanymi w przepisach materialnego prawa podatkowego. Są one przywilejami, z których podatnik ma prawo, a nie obowiązek skorzystania. Zatem oceniając ciążące na nim obowiązki wynikające z zastosowania danej ulgi czy zwolnienia podatkowego należy dokonać ścisłej, literalnej wykładni przepisu regulującego daną ulgę czy zwolnienie. W związku z tym, tylko wydatkowanie środków uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych – w terminie i na cele wskazane w art. 21 ust. 1 pkt 131, a szczegółowo określone w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych pozwala na zastosowanie przedmiotowego zwolnienia.

Podkreślenia wymaga również kwestia, 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 przez podatnika przy spełnieniu wszystkich warunków wynikających z przepisów podatkowych spoczywa na podatniku, który wywodzi z tego określone skutki prawne.

Odnosząc się do art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, zgodnie z którym, za wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe uważa się wydatki poniesione na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, wskazać trzeba, że przepisy ustawy o podatku dochodowym nie definiują pojęcia „budowa”, nie określają również jakiego rodzaju wydatki wchodzi w zakres tego zwolnienia. Wymienione pojęcie rozumieć należy zatem w znaczeniu powszechnie stosowanym w zakresie inwestycji.

Stosownie do art. 3 pkt 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.), przez budowę należy rozumieć:

(...) wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego.

Budowa realizowana jest na podstawie pozwolenia na budowę, a kończy się z chwilą zakończenia robót budowlanych (budowy) i uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego.

Zgodnie z art. 3 pkt 7 ww. ustawy, przez roboty budowlane należy rozumieć:

(...) budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego.

Natomiast stosownie do art. 3 pkt 7a tej ustawy:

Ileokroć w ustawie jest mowa o przebudowie – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego ().

W świetle natomiast przepisu art. 3 pkt 8 ww. ustawy Prawo budowlane, poprzez „remont” należy rozumieć:

(...) wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

Niemniej jednak, ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie odwołuje się do tego przepisu. Tym samym, definicja „remontu” funkcjonująca na gruncie Prawa budowlanego nie może być wprost przenoszona na grunt omawianej ustawy podatkowej.

Może być natomiast uwzględniona jako jeden z elementów służących ustaleniu znaczenia pojęcia „remontu” dla celów podatku dochodowego od osób fizycznych.

W orzecznictwie przyjmuje się, że za wydatki spełniające kryteria art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych można uważać, w szczególności, wykonanie robót budowlanych w istniejącym lub nowopowstałym budynku/lokalu mieszkalnym wraz z wymianą/installacją składników wyposażenia technicznego budynku lub lokalu (np. instalacji wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazu przewodowego).

Stosownie do wyżej wskazanej definicji remontu, za „remont” budynku mieszkalnego, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych należy uznać prace dotyczące tego budynku jako nieruchomości i jej części składowych (tj. wszystkiego, co nie może być odłączone od budynku bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego), służące utrzymaniu budynku we właściwym stanie, doprowadzeniu go do pożądanej zdolności użytkowej, modernizacji jego elementów składowych.

„Remontem” w rozumieniu omawianego przepisu jest również tzw. wykończenie np. budynku mieszkalnego, a więc prace służące doprowadzeniu do zdolności użytkowej nowo wybudowanego budynku.

W każdym przypadku remont dotyczy „materii” budynku mieszkalnego, a więc jego ścian, podłóg, sufitu, okien, drzwi, wyposażenia technicznego takiego jak instalacje: wodna, kanalizacyjna, elektryczna, grzewcza, gazowa bądź innych elementów trwale połączonych konstrukcyjnie z elementami budowlanymi budynku.

Wydatki na prace wykończeniowe budynku mieszkalnego mieszczą się zatem w zakresie wydatków na własne cele mieszkaniowe, jeśli stanowią stosownie do treści art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wydatki, np. na remont własnego budynku mieszkalnego.

Z opisu sprawy wynika, że jeszcze przed planowaną sprzedażą mieszkania, 9 lutego 2024 podpisał Pan wraz z żoną przedwstępną umowę z deweloperem na zakup budynku mieszkalnego jednorodzinnego. 12 lutego 2024 zgodnie z umową przedwstępną dokonał Pan przelewu na konto dewelopera kwoty 40 000,00 tytułem zadatku. Reszta kwoty będzie pochodziła z kredytu (610 000,00) oraz środków własnych (50 000,00).. Lokal, w dniu przeniesienia własności, zostanie Państwu dostarczony w stanie deweloperskim. Przeniesienie własności i podpisanie umowy sprzedaży ma nastąpić do dnia 9 kwietnia 2024 r.

Jak wskazał Pan również we wniosku, zanim sprzedacie Państwo mieszkanie chcielibyście przygotować dom do zamieszkania tak, żeby zaspokajał podstawowe potrzeby. Chcecie Państwo zatem wyłożyć gresem całą podłogę na parterze (dom posiada parter i piętro), zrobić schody na piętro, na piętrze panele podłogowe, dostosować łazienkę (zakup muszli klozetowej, kabiny prysznicowej i brodzika), zakupić drzwi zewnętrzne i wewnętrzne, a także bramę garażową. Wszystkie te prace chcecie Państwo wykonać ze środków własnych jeszcze przed sprzedażą mieszkania.

Na wydatki na cele mieszkaniowe powstałe przed uzyskaniem przychodu ze sprzedaży mieszkania składają się:

- zadatek 40 tys. zł;
- wkład własny 50 tys. zł;
- przystosowanie domu do zamieszkania około 60 tys. (gresy, panele podłogowe, drzwi wewnętrzne i zewnętrzne, brama garażowa, schody na piętro, dostosowanie łazienki (zakup muszli klozetowej, kabiny prysznicowej i brodzika).

Z treści art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że do zastosowania ulgi w nim przewidzianej konieczne jest spełnienie dwóch warunków,

a mianowicie: wydatkowanie przychodu na własne cele mieszkaniowe i dokonanie tej czynności przed upływem trzyletniego terminu od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło zbycie.

Przy czym, jak już uprzednio wskazano, 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.

Należy również zauważyć, że z punktu widzenia powołanych powyżej przepisów art. 21 ust. 1 pkt 131 oraz art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ustawy, momentem wydatkowania przez podatnika kwot uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości na nabycie innej nieruchomości jest data faktycznego wydatkowania przychodu, tj. data zapłaty całości lub części ceny nabywanej nieruchomości. Powołane przepisy wiążą bowiem skutek prawny w postaci zwolnienia z podatku określonego dochodu, nie z faktem zawarcia umowy, lecz z terminem wydatkowania środków pieniężnych określonych w tej umowie.

W określonych przypadkach zwolnieniem, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, mogą być objęte również przychody uzyskane na poczet ceny sprzedaży (zadek, zaliczka, przedpłata) i wydatkowane na własne cele mieszkaniowe przed zawarciem definitywnej umowy sprzedaży, jeżeli ich otrzymanie przez sprzedawcę zostało udokumentowane w sposób przyjęty w obrocie cywilnoprawnym. Zadek, zaliczka czy wpłata części lub całości ceny, które zostały otrzymane tytułem umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości zbywanej, a następnie wydatkowane na cele mieszkaniowe wskazane w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych przed zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży mogą być uznane za wydatki na własne cele mieszkaniowe.

W konsekwencji zauważyć trzeba, że z wykładni językowej przepisu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych nie wynika, by dla skorzystania ze zwolnienia musiała zaistnieć chronologia zdarzeń (najpierw odpłatne zbycie, a następnie poniesienie wydatków na własne cele mieszkaniowe).

Podstaw ku temu nie daje użyty w przepisie zwrot „począwszy od dnia odpłatnego zbycia”, który należy uznać za element normy wyznaczającej termin wydatkowania dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości.

Termin ten, jak z przepisu wynika, ma charakter terminu przewidzianego, ustalonego jako końcowy, tj. terminu, który kończy się z upływem trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.

Warunkiem skorzystania ze zwolnienia jest jednak wydatkowanie w tym terminie przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości na własne cele mieszkaniowe, pod rygorem wygaśnięcia prawa do zwolnienia podatkowego. Natomiast z przepisu nie wynika, by ustawodawca uzależniał je od uprzedniego chronologicznie odpłatnego zbycia nieruchomości.

Istotnym jest więc, czy w momencie dokonywania wydatków na własne cele mieszkaniowe podatnik dysponuje/uzyskał przychód ze sprzedaży nieruchomości.

Powołana przez Pana uchwała Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 lutego 2020 r. w sprawie II FPS 4/19 dotyczy rozstrzygnięcia, czy podatnik zawierając umowę przedwstępną, mocą której otrzymuje zadek (zaliczkę) pozwalający na dokonanie zakupu innej nieruchomości realizuje cel mieszkaniowy, spełnia warunki do uzyskania prawa do ulgi, pomimo tego, że zakłócona zostaje chronologia czynności prawnych. Do zakupu nieruchomości na własne cele mieszkaniowe dochodzi bowiem przed odpłatnym zbyciem nieruchomości generującym dochód w rozumieniu przepisów ustawy.

Jak wskazano w uchwale, skoro środki pochodzące z otrzymanego zadatku (zaliczki) w momencie zawarcia umowy przenoszącej własność zalicza się na poczet ceny, to stanowią one przychód (dochód) z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości. Powyższe oznacza, że

środki wydatkowane z otrzymanego zadatku (zaliczki) są środkami wydatkowanymi z przychodu (dochodu) uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości.

Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że decydującym warunkiem dla realizacji prawa do ulgi z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy jest wydatkowanie dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości na własne cele mieszkaniowe w terminie dwóch lat (obecnie trzech) od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło zbycie, a nie wydatkowanie tego dochodu po uprzednim zbyciu nieruchomości.

Przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 wskazuje, że chodzi w nim o wydatkowanie dochodu, który został uzyskany z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości, bowiem jego treść odnosi się jedynie do źródła przychodu, a nie do preferowanej kolejności dokonywanych transakcji.

Wydatkowanie środków na cele mieszkaniowe określone w art. 21 ust. 25 ustawy przed zbyciem nieruchomości, nie niweczy prawa do zwolnienia podatkowego.

Nie mniej w sprawie tej chodzi o wydatkowanie środków uzyskanych z zadatku, a nie z środków własnych.

Omawiana uchwała Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 lutego 2020 r. w sprawie II FPS 4/19 nie ma więc zastosowania w Pana przypadku.

Z Pana sprawy nie wynika, aby podpisał Pan przedwstępną umowę sprzedaży mieszkania, a środki przeznaczone na zadatek i wkład własny, czy na przystosowanie domu do zamieszkania pochodziły z zaliczki otrzymanej w związku z planowaną sprzedażą mieszkania.

Resumując uznać należy, że w określonych przypadkach zwolnieniem mogą być objęte również przychody uzyskane na poczet ceny sprzedaży (zadatek, przedpłata) i wydatkowane na własne cele mieszkaniowe, np. nabycie prawa do lokalu przed zawarciem definitywnej umowy sprzedaży.

Sfinansowanie nabycia lokalu mieszkalnego (lub spłaty kredytu/pożyczki zaciągniętego i wykorzystanego na własne cele mieszkaniowe) z zadatku (zaliczki) uzyskanego tytułem umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości zbywanej, może być podstawą do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy, gdy przyrzeczona (ostateczna) umowa sprzedaży zbywanej nieruchomości, została zawarta już po poniesieniu wydatków na nabycie nowego lokalu (lub po spłacie w/w kredytu/pożyczki).

Stanowisko takie znajduje potwierdzenie w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego, w którym wskazuje się, że rezultaty wykładni językowej przepisów dotyczących tzw. ulgi mieszkaniowej "(...)nie dają podstaw do twierdzenia aby kolejność nabycia i zbycia nieruchomości była przesłanką zwolnienia dochodu z opodatkowania. Ustawodawca wymaga jedynie, żeby dochód uzyskany ze sprzedaży nieruchomości został spożytkowany w przewidzianym terminie na określone cele. Przepisy te nie przesądzają, że dochód uzyskany ze sprzedaży nieruchomości musi być wydatkowany w całości po definitywnym przeniesieniu własności na nabywcę" (patrz wyroki NSA: z dnia 28 marca 2017 r. sygn. akt II FSK 500/16; z dnia 12 maja 2017 r. sygn. akt II FSK 1079/15; z dnia 22 listopada 2017 r. sygn. akt II FSK 2937/15; z dnia 24 stycznia 2018 r. sygn. akt II FSK 1153/16; z dnia 8 marca 2018 r. sygn. akt II FSK 589/16).

W Pana sprawie mamy jednak do czynienia z sytuacją, w której nie otrzymał Pan zadatku /zaliczki i jeszcze przed uzyskaniem przychodu ze sprzedaży mieszkania wpłaca Pan zadatek, wkład własny oraz ponosi Pan wydatki na przystosowanie domu do zamieszkania.

W konsekwencji wpłaty zadatku i wkładu czy też poniesienia wydatków wykończeniowych przed uzyskaniem przychodu ze sprzedaży mieszkania nie można uznać za wydatki na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Zatem w stosunku do dochodu

uzyskanego ze sprzedaży mieszkania – w odniesieniu do wydatków wymienionych w stanie faktycznym - nie będzie miała zastosowania ulga mieszkaniowa określona w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Reasumując, Pana stanowisko w zakresie pytania pierwszego i drugiego jest zatem nieprawidłowe.

Za prawidłowe należy jednak uznać Pana stanowisko w zakresie pytania trzeciego, w świetle którego ma Pan możliwość powiększenia kosztów uzyskania przychodów poniesionych na nabycie mieszkania w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych na zasadach wskazanych w art. 22 ust. 6f ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych za pełne 3 lata posiadania mieszkania.

Odnosząc się do powołanych przez Pana orzeczeń wskazać należy, że są one rozstrzygnięciami w konkretnych sprawach, osadzonymi w określonym stanie faktycznym. Podstawowym zadaniem organu administracji podatkowej jest działanie zgodnie z przepisami.

Przykładowo, powołany przez Pana wyrok NSA II FSK 159/18 dotyczy zastosowania zwolnienia podatkowego w sytuacji przeznaczenia w ciągu dwóch lat środków uzyskanych ze zbycia nieruchomości uzyskanej przez Skarżącego w drodze spadku po rodzicach na nabycie udziału w lokalu mieszkalnym w wyniku podziału majątku wspólnego.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy zdarzenia przyszłego, który Pan przedstawił i stanu prawnego, który obowiązuje w dacie wydania interpretacji.

Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe wyłącznie wobec Pana i tylko wtedy, gdy rzeczywisty stan faktyczny (zdarzenie przyszłe) sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie ze stanem faktycznym (zdarzeniem przyszłym) podanym przez wnioskodawcę w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregośkolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego, udzielona odpowiedź traci swą aktualność.

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

- Funkcję ochronną interpretacji indywidualnych określają przepisy art. 14k-14nb ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2383 ze zm.). Interpretacja będzie mogła pełnić funkcję ochronną, jeśli Pani sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego 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.
- Zgodnie z art. 14c § 1 Ordynacji podatkowej:

Interpretacja indywidualna zawiera wyczerpujący opis przedstawionego we wniosku stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego oraz ocenę stanowiska wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem prawnym tej oceny. Można odstąpić od uzasadnienia prawnego, jeżeli stanowisko wnioskodawcy jest prawidłowe w pełnym zakresie.

Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację

Ma Pan prawo do zaskarżenia tej interpretacji indywidualnej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Zasady zaskarzania 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. Teodora Sixta 17, 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, art. 14b § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2383 ze zm.).