

# Interpretacja indywidualna

ID informacji: 587967

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2024-06-06T14:41:07.412

**Tytuł (teza):** Skorzystanie z ulgi w opodatkowaniu dochodu ze sprzedaży mieszkania, przyznanej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w odniesieniu do środków przeznaczonych na nabycie 2 mieszkań, które będą zaspokajały własne potrzeby mieszkaniowe.

**Autor informacji:** • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

**Data wydania:** 2024-06-04T11:27:08.719

**Sygnatura:** 0115-KDIT1.4011.266.2024.1.MK

**Słowa kluczowe:**

- cel-cele mieszkaniowe
- mieszkanie-zakup mieszkania
- nieruchomości-sprzedaż nieruchomości
- zwolnienie-zwolnienie przedmiotowe

**Przepis:** • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131

**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

Szanowny Panie,

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

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

10 kwietnia 2024 r. wpłynął Pana wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy możliwości zastosowania zwolnienia przedmiotowego. Treść wniosku jest następująca:

### **Opis zdarzenia przyszłego**

W roku 2021 nabył Pan mieszkanie, w którym obecnie zamieszkuje. Jest to jedyna nieruchomość, której jest Pan właścicielem. Siedziba firmy, w której obecnie Pan pracuje znajduje się w A., ale ma ona również oddział w B., gdzie jest Pan często odsyłany w sprawach służbowych.

Do chwili obecnej centrum Pana interesów życiowych znajdowało się w A. W najbliższym czasie planuje Pan zmianę i częściową relokację do B.. Jest to związane z planowanymi zmianami zawodowymi i osobistymi.

Tym samym w związku z Pana planami życiowymi planuje Pan sprzedaż mieszkania i zakup 2 mniejszych mieszkań zlokalizowanych w A. i B.. Zamierza Pan dzielić swój czas pomiędzy te dwie lokalizacje i częściowo mieszkać w A. i miejscowości na terenie województwa (...) pracując i prowadząc gospodarstwo domowe w obydwu tych miejscach. Żadne z mieszkań nie będzie przez Pana wynajmowane.

### **Pytanie**

Czy może Pan skorzystać z ulgi w opodatkowaniu dochodu ze sprzedaży mieszkania, przyznanej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w odniesieniu do środków przeznaczonych na nabycie 2 mieszkań, które będą zaspokajały Pana własne potrzeby mieszkaniowe (będzie Pan w nich mieszkał i dzielił czas pomiędzy te dwie lokalizacje)?

### **Pana stanowisko w sprawie**

Pana zdaniem, ulga w opodatkowaniu dochodów ze sprzedaży nieruchomości na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, pod warunkiem przeznaczenia środków na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych, będzie przysługiwała. Nie ma znaczenia przeznaczenie środków ze sprzedaży mieszkania na nabycie 2 oddzielnych mieszkań, tak długo jak będą one zaspokajały własne potrzeby mieszkaniowe w związku ze specyficzną sytuacją zawodową i osobistą wnioskodawcy.

Podstawową zasadą obowiązującą w przepisach ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych jest zasada powszechności opodatkowania, która wyrażona została w art. 9 ust. 1 tej ustawy. Według tej zasady 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 ww. ustawy, źródłem przychodów jest odpłatne zbycie, z zastrzeżeniem ust. 2:

- a) nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości,
- b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- c) prawa wieczystego użytkowania gruntów,
- 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.

W świetle powyższego, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości lub ww. praw majątkowych następuje przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie i nie zostaje dokonane w wykonaniu działalności gospodarczej stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Do dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości może mieć zastosowanie zwolnienie na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 tej ustawy, przy spełnieniu warunków określonych w tym przepisie.

Stosownie art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy: 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.

Wyżej wymieniony przepis wskazuje na możliwość zastosowania zwolnienia, uwarunkowaną przeznaczeniem środków pozyskanych ze zbycia nieruchomości.

Własne cele mieszkaniowe, uprawniające do skorzystania z ulgi, wymienione zostały w przepisie art. 21 ust. 25 ww. ustawy.

Wydatkami takimi są 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 - położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej.

Wydatki, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. a-c, uznaje się za wydatki poniesione na cele mieszkaniowe, jeżeli przed upływem okresu, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, nastąpiło nabycie własności rzeczy lub praw wymienionych w ust. 25 pkt 1 lit. a-c, w związku z którymi podatnik ponosił wydatki na nabycie.

Stosownie do art. 21 ust. 28 ww. ustawy: za wydatki, o których mowa w ust. 25, nie uważa się wydatków poniesionych na:

- 1) nabycie gruntu lub udziału w gruncie, prawa wieczystego użytkowania gruntu lub udziału w takim prawie, budynku, jego części lub udziału w budynku, lub
- 2) budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, adaptację lub remont budynku albo jego części - przeznaczonych na cele rekreacyjne.

Zwolnienia podatkowe oraz ulgi są wyjątkiem od zasady powszechności opodatkowania, należy zatem stosować wykładnię ścisłą przepisów w zakresie możliwości ich zastosowania.

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.

Przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wskazuje jasno, że podstawową okolicznością decydującą o możliwości skorzystania z przedmiotowego zwolnienia jest przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym została ona dokonana, na wskazane w art. 21 ust. 25 ww. ustawy własne cele mieszkaniowe.

Nabycie lokalu mieszkalnego mieści się w definicji wydatków określonych jako przeznaczonych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Nie mniej istotne jest, aby owe zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych dotyczyło podatnika korzystającego ze zwolnienia - stąd powołanie się w przepisie na zaspokojenie „własnych” potrzeb mieszkaniowych.

Wydatkowanie przychodu na własne cele mieszkaniowe oznacza, według stanowiska prezentowanego w orzecznictwie i doktrynie, że celem podatnika jest realizacja potrzeby zapewnienia sobie tzw. „dachu nad głową”. W orzecznictwie dość jednolicie przyjmuje się, że cel mieszkaniowy wiąże się z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych.

Podkreślenia wymaga fakt, że ustawodawca, regulując omawiane zwolnienie, nie ograniczył wydatkowania przychodu z tytułu zbycia nieruchomości tylko do jednego z wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 1 ww. ustawy celów, jednakże - przy spełnieniu pozostałych przesłanek - wydatkowanie przychodu musi być ukierunkowane na zrealizowanie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika. Innymi słowy, ustawodawca nie zastrzegł, że własne cele mieszkaniowe podatnika ograniczać się muszą do posiadania przez niego tylko jednej nieruchomości mieszkalnej.

Nie określono również, że potrzeby mieszkaniowe podatnika muszą koncentrować się tylko na jednym lokalu w jednej lokalizacji. Sytuacja zawodowa i osobista podatnika może być uzależniona od wielu czynników i zmuszać go do dzielenia obowiązków zawodowych i życiowych pomiędzy dwie lokalizacje, co właśnie ma miejsce w sytuacji będącej przedmiotem tego wniosku. Częste podróże pomiędzy tymi dwiema, bardzo odległymi od siebie, lokalizacjami powodują znaczne obciążenia finansowe i czasowe, z tego względu zdecydował się Pan na prowadzenie równoległe dwóch mieszkań, które komplementarnie zaspokajają Pana własne potrzeby mieszkaniowe.

Ustawodawca w powołanych wyżej przepisach mówi o własnych potrzebach mieszkaniowych, nie ograniczając ich do konieczności realizacji ich pod jednym adresem, stąd wniosek, że przeznaczenie środków na nabycie mieszkań w 2 miastach, odległych od siebie, może zaspokajać Pana specyficzne potrzeby mieszkaniowe.

## **Ocena stanowiska**

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest prawidłowe.

Odstępuję od uzasadnienia prawnego tej oceny.

## **Dodatkowe informacje**

### **Informacja o zakresie rozstrzygnięcia**

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

### **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 stanu faktycznego lub 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 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. 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).

Podstawą prawną dla odstąpienia od uzasadnienia interpretacji jest art. 14c § 1 Ordynacji podatkowej.