

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 588093

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2024-06-13T13:33:02.904

Tytuł (teza): Możliwość skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania dochodu osiągniętego z odpłatnego zbycia nieruchomości – spłata zaciągniętego kredytu hipotecznego.

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2024-06-05T11:26:03.964

Sygnatura: 0115-KDIT1.4011.156.2024.2.JG

Słowa kluczowe: • kredyt-spłata kredytu
• nieruchomości-sprzedaż nieruchomości
• wydatek-wydatki mieszkaniowe
• zwolnienie-zwolnienie przedmiotowe

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 2
• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-
Rozdział 3-art. 21-ust. 30a

Zagadnienie: • Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-
Źródła przychodów.-Specyfika źródeł przychodów.-
Odpłatne zbycie nieruchomości, prawa wieczystego
użytkowania gruntów i spółdzielczego własnościowego
prawa do lokalu.

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

21 lutego 2024 r. wpłynął Pana wniosek z 13 lutego 2024 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy zastosowania zwolnienia z opodatkowania dochodu osiągniętego z odpłatnego zbycia nieruchomości. Uzupełnił go Pan – w odpowiedzi na wezwanie – 7 maja 2024 r. Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzenia przyszłego

Wnioskodawca jest właścicielem mieszkania w A przy ul. B 2, którego akt przeniesienia własności nastąpił (...) 2019 r., natomiast akt zakupu z deweloperem Wnioskodawca podpisał (...) 2017 r. Kredyt hipoteczny został uruchomiony w X S.A., A 1, (...) w dniu (...) 2017 r. z przeznaczeniem na zakup i wykończenie nieruchomości. Obecnie ww. nieruchomość jest jeszcze obciążona kredytem hipotecznym w wysokości (...) zł. W mieszkaniu tym Wnioskodawca mieszkał wraz rodziną od (...) 2019 r. do (...) 2021 r., po tym okresie korzystali z niego okazjonalnie podczas wakacji, ferii czy weekendów oraz Wnioskodawca osobiście 2-3 noce w tygodniu ze względu na położenie jego miejsca pracy. Mieszkanie Wnioskodawca sprzedaje jako osoba fizyczna.

W roku 2021 Wnioskodawca wraz z małżonką A. A z uwagi na powiększenie się rodziny zakupił dom w miejscowości B, ul. C 2, który obecnie jest również obciążony kredytem hipotecznym w wysokości (...) zł. Kredyt na zakup działki zabudowanej domem zaciągnęli wspólnie w Y Spółka Akcyjna z siedzibą w V przy ul. B 2, (...), kredyt został uruchomiony w dniu (...) 2021 r.

Obecnie Wnioskodawca nosi się z zamiarem sprzedania mieszkania w A przy ul. B 2, a kwotę uzyskaną ze sprzedaży zamierza w całości przeznaczyć na spłatę jej hipoteki oraz spłatę hipoteki domu w miejscowości B, który obecnie zamieszkuje wraz z dwójką dzieci. Dom w B jest docelową nieruchomością rodziny, przeznaczoną na własne cele mieszkaniowe.

Pytanie

Czy jeżeli sprzedamy mieszkanie w A przed upływem 5 lat od daty aktu o przeniesieniu własności, a uzyskaną kwotę w całości przeznaczymy na spłatę hipoteki mieszkania i hipoteki domu, który obecnie zamieszkujemy, to zostaniemy obciążeni podatkiem dochodowym w wysokości 19% od kwoty opodatkowania? Całość uzyskanej kwoty ze sprzedaży mieszkania w A przeznaczymy na spłatę hipotek, więc de facto na cele mieszkaniowe.

Pana stanowisko w sprawie

Pana zdaniem, jest Pan uprawniony do skorzystania ze zwolnienia od podatku dochodowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT, jeżeli sprzeda Pan mieszkanie w A przed upływem 5 lat od daty aktu o przeniesieniu własności, a uzyskaną kwotę w całości i niezwłocznie przeznaczy na spłatę hipoteki mieszkania i hipoteki domu, który obecnie zamieszkuje wraz z rodziną, czyli uzyskane środki przeznaczy na własne cele mieszkaniowe. Upřednio podane okoliczności wskazują, że w zakupionym lokalu w A Wnioskodawca realizował własne potrzeby mieszkaniowe (mieszkał wraz rodziną od (...) 2019 r. do (...) 2021 r. oraz podczas podróży służbowych i urlopów spędzanych z rodziną). To samo dotyczy nieruchomości w B, która została w pełni przeznaczona na własne cele mieszkaniowe.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 226 ze zm.):

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.

Cele mieszkaniowe, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uprawnia do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, wymienione zostały m.in. w art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Stosownie do art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się 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 (tj. nabycie m.in. budynku mieszkalnego, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość),
- 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.

Ponadto art. 21 ust. 29 powyższej ustawy stanowi, że:

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.

Z kolei na podstawie art. 21 ust. 30a ustawy:

Wydatki, o których mowa w ust. 25 pkt 2, obejmują także wydatki na spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki), zaciągniętego w związku ze zbywaną nieruchomością lub prawem majątkowym na cele określone w ust. 25 pkt 1, w tym także gdy wydatki te odpowiadają równowartości wydatków uwzględnionych w kosztach uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, które sfinansowane zostały tym kredytem (pożyczką).

Zawarte w przepisie art. 21 ust. 25 tejże 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 jest fakt wydatkowania środków z odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż, wyłącznie na wskazane w ustawie cele mieszkaniowe. Istotne jest również, aby kredyt zaciągnięty został przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa majątkowego oraz to, żeby z umowy kredytu bankowego wynikało, iż kredyt został udzielony na cel mieszkaniowy wymieniony w ustawie. Spłata kredytu stanowi bowiem etap realizacji tego celu.

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

Z treści wniosku wynika, że środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego zamierza Pan przeznaczyć na spłatę kredytów hipotecznych zaciągniętych przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia na zakup mieszkania, w którym w latach 2019-2021 realizował Pan własne cele mieszkaniowe oraz domu, w których obecnie realizuje Pan własne cele mieszkaniowe i zamierza docelowo mieszkać wraz z rodziną.

Tym samym wydatkowanie przychodu uzyskanego ze sprzedaży lokalu mieszkalnego, w okresie trzech lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpi odpłatne zbycie, na spłatę kredytów mieszkaniowych zaciągniętych na zakup i wykończenie mieszkania oraz na zakup działki wraz z domem, w których realizuje Pan własne cele mieszkaniowe, uprawniać będzie do zastosowania zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Spłata tych kredytów wraz z odsetkami spełnia bowiem warunki do uznania jej za wydatek na cele mieszkaniowe określone w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

Z uwagi na to, że interpretacje prawa podatkowego wydawane są w indywidualnej sprawie zainteresowanego, co wynika z art. 14b § 1 ustawy Ordynacja podatkowa, ta interpretacja dotyczy tylko Pana sytuacji prawnopodatkowej i nie wywołuje skutków prawnych dla Pana żony.

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 zaskarżania interpretacji indywidualnych reguluje ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – 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 z