

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	589264
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2024-06-20T10:29:29.615
Tytuł (teza):	Realizacja własnych celów mieszkaniowych, zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2024-06-12T08:10:08.955
Sygnatura:	0112-KDSL1-2.4011.234.2024.2.PSZ
Słowa kluczowe:	• budowa • cel-cele mieszkaniowe • dom-dom jednorodzinny • nieruchomości-zbycie nieruchomości • umowa • zamiana
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.
Załączniki:	brak

Treść:

Interpretacja indywidualna – stanowisko prawidłowe

Szanowna Pani,

stwierdzam, że Pani stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanych stanów faktycznych w podatku dochodowym od osób fizycznych jest prawidłowe.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

12 kwietnia 2024 r. wpłynął Pani wniosek z 12 kwietnia 2024 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych. Uzupełniła go

Pani – w odpowiedzi na wezwanie – pismem z 21 maja 2024 r. (wpływ 21 maja 2024 r.).
Treść wniosku jest następująca:

Opis stanów faktycznych

Wnioskodawczyni jest polskim rezydentem podatkowym.

W (...) 2018 r. na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr (...) Wnioskodawczyni nabyła nieruchomość położoną (...).

W (...) 2023 r. Wnioskodawczyni na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr (...) zawarła umowę zamiany i oświadczenie o ustanowieniu hipoteki. W ramach ww. aktu notarialnego Wnioskodawczyni przeniosła prawo własności nieruchomości położonej (...) na rzecz Nabywcy. W zamian Nabywca przeniósł na rzecz Wnioskodawczyni prawo własności lokalu położonego (...). W akcie notarialnym wskazano, iż wartość lokalu (...) wynosi (...) zł. Ponadto Wnioskodawczyni otrzymała od Nabywcy dopłatę.

W (...) 2024 r. Wnioskodawczyni wykorzystywała lokal położony (...) do własnych celów mieszkaniowych. Wnioskodawczyni przebywała w przedmiotowym lokalu wraz z mężem oraz dwójką dzieci. Z powodów rodzinnych i zawodowych (...) 2024 r. Wnioskodawczyni wyprowadziła się z (...) (opuszczając lokal położony przy ul. (...)), przenosząc się wraz z rodziną do (...).

We (...) 2024 r. lokal położony (...) został wynajęty. Wnioskodawczyni nie wyklucza, że w przyszłości lokal położony (...) będzie ponownie wykorzystywany do własnych celów mieszkaniowych.

Wnioskodawczyni rozpoczęła również budowę domu mieszkalnego położonego w (...). Po zakończeniu budowy Wnioskodawczyni będzie wykorzystywała przedmiotową nieruchomość do własnych celów mieszkaniowych.

W piśmie z 21 maja 2024 r. stanowiącym uzupełnienie wniosku udzieliła Pani odpowiedzi na następujące pytania:

1. Czy zgodnie z art. 3 ust. 1 oraz ust. 1a ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 226 ze zm.), ma Pani nieograniczony obowiązek podatkowy w Polsce?

Odpowiedź: Zgodnie z art. 3 ust. 1 oraz 1a ustawy o podatku dochodowym osób fizycznych ma Pani nieograniczony obowiązek podatkowy w Polsce.

2. Czy prowadzi Pani albo kiedykolwiek wcześniej prowadziła Pani działalność gospodarczą, w szczególności w zakresie obrotu nieruchomościami?

Odpowiedź: Prowadzi Pani działalność gospodarczą – kancelarię notarialną (...). Nigdy nie prowadziła Pani działalności gospodarczej w zakresie obrotu nieruchomościami.

3. W jaki sposób nabyła Pani mieszkanie położone (...), które zbyła Pani na podstawie umowy zamiany (np. kupno, spadek, darowizna itp.)?

Odpowiedź: Mieszkanie położone (...) nabyła Pani w ramach kupna.

4. Czy zbycie przez Panią nieruchomości położonej przy ul. (...) w ramach umowy zamiany nabytej w 2018 r. nastąpiło w ramach wykonywania działalności gospodarczej, w rozumieniu art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

W przypadku pozytywnej odpowiedzi proszę wskazać rodzaj i zakres prowadzonej działalności gospodarczej, formę opodatkowania, rodzaj dokumentacji podatkowej (np. podatkowa księga przychodów i rozchodów, księgi rachunkowe).

Odpowiedź: Nie, zbycie ww. nieruchomości nie nastąpiło w ramach wykonywania działalności gospodarczej.

5. W jaki sposób została ustalona wartość nieruchomości podlegających zamianie? Czy wartość ta wynika z wyceny nieruchomości, określającej wartość rynkową nieruchomości, sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego?

Odpowiedź: Wartość obu nieruchomości została ustalona przez strony transakcji w oparciu o ceny rynkowe mieszkań o podobnych parametrach (w okresie zawarcia transakcji). Z uwagi, iż druga strona transakcji potrzebowała finansowania z banku (kredyt), bank również weryfikował wskazane wartości obu nieruchomości. Bank nie zgłosił zastrzeżeń.

6. Wobec wskazania we wniosku, że:

W akcie notarialnym wskazano, iż wartość lokalu położonego (...) wynosi (...) PLN. Ponadto Wnioskodawczyni otrzymała od Nabywcy dopłatę.

Proszę wskazać:

Czy towarzyszące zamianie nieruchomości dopłaty wynikały z różnic wartości rynkowej zamienianych nieruchomości, przysługujących poszczególnym właścicielom przed zamianą?

Odpowiedź: Tak, dopłata wynikała z różnic wartości zamienianych nieruchomości.

7. Czy otrzymaną dopłatę w związku z zamianą nieruchomości (...) przeznaczy Pani w całości w terminie trzech lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym dokonała Pani zamiany mieszkania na własne cele mieszkaniowe? Jeżeli tak, należy wskazać jakie to są cele? Jeżeli nie przeznaczy Pani całej kwoty dopłaty, proszę wskazać jaką część tej kwoty zamierza Pani przeznaczyć na własne cele mieszkaniowe?

Odpowiedź: Całą dopłatę zamierza Pani przeznaczyć we wskazanym terminie na własne cele mieszkaniowe. Będą to wydatki związane z budową domu (nabycie materiałów i usług).

8. W treści wniosku wskazała Pani, że:

W sierpniu 2024 r. Wnioskodawczyni wykorzystywała lokal położony (...) do własnych celów mieszkaniowych. Wnioskodawczyni przybywała w przedmiotowym lokalu wraz z mężem oraz dwójką dzieci. Z powodów rodzinnych i zawodowych we (...) 2024 r. Wnioskodawczyni wyprowadziła się z (...) (opuszczając lokal położony (...)), przenosząc się wraz z rodziną do (...). We (...) 2024 r. lokal położony (...) został wynajęty.

W związku z powyższym powstała nieścisłość dotycząca okresu opisanych zdarzeń.

Proszę o doprecyzowanie, kiedy (mm-rrrr) wykorzystywała Pani lokal położony przy ul. (...) do własnych celów mieszkaniowych, kiedy Pani wyprowadziła się z tego lokalu oraz kiedy został on wynajęty?

Odpowiedź: Potwierdza Pani, że wskazane w stanie faktycznym daty (miesiące i lata) są nieprawidłowe. Lokal położony (...) był wykorzystywany do własnych celów mieszkaniowych ponad miesiąc czasu (przełom sierpnia i września 2023 r.). We wniosku zamiast roku 2023 wskazała Pani mylnie rok 2024. Prosi Pani o przyjęcie, że:

„W sierpniu 2023 r. Wnioskodawczyni wykorzystywała lokal położony (...) do własnych celów mieszkaniowych. Wnioskodawczyni przybywała w przedmiotowym lokalu wraz z mężem oraz dwójką dzieci.

Z powodów rodzinnych i zawodowych we (...) 2023 r. Wnioskodawczyni wyprowadziła się z (...) (opuszczając lokal położony (...)), przenosząc się wraz z rodziną do (...). We (...) 2023 r. lokal położony (...) został wynajęty”.

9. W odniesieniu do sformułowanego przez Panią pytania nr 1 „Czy wydatki poniesione na nabycie lokalu położonego (...), w szczególności kwota (...)” należy wskazać:

- co należy rozumieć przez stwierdzenie „wydatki poniesione na nabycie lokalu położonego (...)”? Proszę wskazać w formie katalogu zamkniętego jakie konkretnie wydatki związane z nabyciem ww. lokalu Pani poniosła i w jakiej wysokości?
- czy oprócz kwoty (...) na nabycie lokalu przeznaczyła Pani także kwotę (część kwoty – jaką?), którą otrzymała Pani jako dopłatę od Nabywcy nieruchomości przy ul. (...)?

Odpowiedź: W przedmiotowym stanie faktycznym doszło do transakcji barterowej. Umowę barteru podatkowo traktuje się jak dwie odrębne transakcje sprzedaży, co oznacza, że po obu stronach występuje przychód oraz koszt. Wnioskodawczyni zatem zbyła nieruchomość położoną (...) (za kwotę odpowiadającą sumie wartości nieruchomości przy ul. (...) – przedmiotowe (...) oraz dopłaty) oraz nabyła nieruchomość przy ul. (...) za przedmiotowe (...) zł. Stwierdzenie wskazane we wniosku „wydatki poniesione na nabycie lokalu położonego przy ul. (...)” dotyczy przede wszystkim ww. kwoty.

Poniosła Pani również koszty transakcyjne (wynagrodzenie notariusza, podatek od czynności cywilnoprawnych oraz opłaty sądowe) o łącznej wartości około (...) zł.

Nie przeznaczyła Pani środków otrzymanych jako dopłatę na nabycie nieruchomości przy ul. (...).

10. W odniesieniu do sformułowanego przez Panią pytania nr 2 „Czy udokumentowane wydatki poniesione przez Wnioskodawczynię na budowę domu mieszkalnego w (...) poniesione nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie lokalu położonej (...) będą wydatkami poniesionymi na własne cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych” należy wskazać:

- jakie środki (skąd pochodzące) przeznaczy Pani na budowę domu mieszkalnego w (...), które zamierza Pani potraktować jako wydatki na własne cele mieszkaniowe?
- czy na budowę domu mieszkalnego w (...) przeznaczy Pani dochód pochodzący z odpłatnej zamiany nieruchomości przy ul. (...), tj. kwotę dopłaty otrzymaną od Nabywcy?

Odpowiedź: Na budowę nieruchomości położonej w (...) zamierza Pani przeznaczyć kwotę dopłaty w pełnej wysokości oraz inne środki własne lub należące do wspólności małżeńskiej (oszczędności, dochód z działalności notarialnej, dochód małżonka).

11. Czy w przeszłości dokonywała Pani sprzedaży innych nieruchomości niż wskazana we wniosku? Jeśli tak – proszę wskazać: jakie to były nieruchomości, ile ich było, kiedy je Pani sprzedała.

Odpowiedź: W przeszłości zbyła Pani miejsce postojowe położone (...) (rok 2019).

12. Czy zamierza Pani nabyć inne nieruchomości w celu ich sprzedaży?

Odpowiedź: Nie zamierza Pani nabyć innych nieruchomości w celu ich sprzedaży.

Pytania

1. Czy wydatki poniesione na nabycie lokalu położonego (...), w szczególności kwota (...) zł, są wydatkami poniesionymi na własne cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?
2. Czy udokumentowane wydatki poniesione przez Wnioskodawczynię na budowę domu mieszkalnego w (...) poniesione nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie lokalu położonego (...) będą wydatkami poniesionymi na własne cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

Pani stanowisko w sprawie

Ad 1.

Zdaniem Wnioskodawczynie, wydatki poniesione na nabycie lokalu położonego (...), w szczególności kwota (...) zł, są wydatkami poniesionymi na własne cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Ad 2.

Zdaniem Wnioskodawczynie, udokumentowane wydatki poniesione przez Wnioskodawczynię na budowę domu mieszkalnego w (...) poniesione nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie lokalu położonego (...) będą wydatkami poniesionymi na własne cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Pytanie dotyczy wyłącznie wydatków niezwróconych Wnioskodawczynie w żaden sposób oraz wydatków, które nie będą ujęte w ramach jakichkolwiek ulg podatkowych.

Uzasadnienie

Stosownie do treści art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych: wolne od podatku dochodowego są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 30e, w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli 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. 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. 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 wymienione w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych,

P – przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa.

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 lub wymienionych praw majątkowych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych 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 ww. ustawy, w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.

Cele mieszkaniowe, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uprawnia do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, wymienione zostały w art. 21 ust. 25 ww. ustawy. Stosownie do treści 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 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.

Zgodnie z art. 21 ust. 25a ww. 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.

W myśl art. 21 ust. 26 ww. ustawy: przez własny budynek, lokal lub pomieszczenie, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. d i e, rozumie się budynek, lokal lub pomieszczenie stanowiące własność lub współwłasność podatnika lub do którego podatnikowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udział w takich prawach. Przez własne budynek, lokal lub pomieszczenie, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. d i e, rozumie się również niestanowiące własności lub współwłasności podatnika budynek, lokal lub pomieszczenie, jeżeli w okresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, podatnik nabędzie ich własność lub współwłasność albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udział w takich prawach, jeżeli uprzednio prawo takie mu nie przysługiwało.

Natomiast 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.

Z kolei, jak stanowi 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.

Stosownie do 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 łącznie.

Wskazać w tym miejscu należy, że ulgi i zwolnienia są wyjątkiem od zasady powszechności opodatkowania wynikającej z art. 84 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 1997 r. Nr 78 poz. 483 z późn. zm.) stanowiącego, że: każdy jest obowiązany do ponoszenia ciężarów i świadczeń publicznych, w tym podatków, określonych w ustawie. Oznacza to, że wszelkie odstępstwa od tej zasady muszą bezwzględnie wynikać z przepisów prawa i być interpretowane ściśle z jego literą. Tym samym podkreślenia wymaga fakt, że tylko określone zdarzenia prawne, bądź spełnienie określonych przesłanek, od których ustawodawca uzależnia prawo do zwolnienia z opodatkowania, skutkuje zwolnieniem dochodu z opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych. Oznacza to, że w prawie podatkowym w stosunku do wszelkich ulg i zwolnień zabronione jest stosowanie rozszerzającej wykładni przepisów. Z istoty rozwiązania zawartego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że podstawową okolicznością decydującą o możliwości skorzystania z przedmiotowego zwolnienia jest przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości i określonych praw majątkowych w terminie 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. Zawarte w tym przepisie wyliczenie tzw. wydatków mieszkaniowych, których realizacja uprawnia do zastosowania ww. zwolnienia ma charakter enumeratywny (wyczerpujący). 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 ustawy zwolnienie od podatku dochodowego w zamierzeniach ustawodawcy realizować ma cel, jakim jest zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika.

Zatem, przy zwolnieniu uwzględnić można tylko takie wydatki, które poniesione zostaną na „własne cele mieszkaniowe”. Przy czym „własne cele mieszkaniowe” należy rozumieć jednoznacznie zgodnie z wykładnią literalną. Podkreślenia wymaga bowiem, że ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wpływa daleko idąca konsekwencja zawarta w stwierdzeniu „własne cele mieszkaniowe”. U podstaw omawianego zwolnienia legło bowiem założenie, że nie powinny być opodatkowane środki wydane na realizację własnego celu mieszkaniowego zbywającego. Powyższy warunek wynika wprost z brzmienia przepisu normującego zwolnienie. Warunkiem zwolnienia podatkowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jest wykazanie przez podatnika, że wydatek poniesiony został na zrealizowanie jego własnych celów mieszkaniowych.

Mając na uwadze fakt, iż Wnioskodawczyni wykorzystywała lokal położony (...) do realizacji własnych celów mieszkaniowych wydatki poniesione na nabycie tego lokalu są wydatkami poniesionymi na własne cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Wnioskodawczyni podkreśla jednocześnie, iż nie wyklucza, że w przyszłości lokal położony (...) będzie ponownie wykorzystywany do własnych celów mieszkaniowych. Z uwagi na fakt, iż nieruchomość mieszkalna (dom) położona w (...) zostanie wybudowana w celu realizacji własnych celów mieszkaniowych przez Wnioskodawczynię udokumentowane wydatki poniesione przez Wnioskodawczynię na jego budowę poniesione nie później niż w okresie trzech lat od końca roku

podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie lokalu położonego (...) będą wydatkami poniesionymi na własne cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pani we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z przepisem art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 226):

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.

Stosownie do art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy:

Źródłami przychodów są odpłatne zbycie, z zastrzeżeniem ust. 2:

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

c) prawa wieczystego użytkowania gruntów,

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.

Powyższy przepis formułuje generalną zasadę, że 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 pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie rodzi obowiązek podatkowy w postaci zapłaty podatku dochodowego. W konsekwencji, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub praw następuje po upływie pięciu 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 kwota uzyskana z odpłatnego zbycia nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub praw w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

Wobec powyższego, w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ww. ustawy, co do zasady decydujące znaczenie w kwestii opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych ma moment nabycia oraz forma prawna ich nabycia.

Pojęcie to należy rozumieć szeroko, co oznacza, że z nabyciem nieruchomości lub praw majątkowych wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych mamy do czynienia z chwilą uzyskania prawa własności do nieruchomości lub tych praw, bez względu na charakter czynności prawnej, na podstawie której doszło do przysporzenia majątkowego w postaci własności rzeczy lub praw. Zatem, poprzez „nabycie” należy rozumieć każde zwiększenie aktywów podatnika.

Natomiast moment przeniesienia prawa własności w prawie podatkowym określony jest zgodnie z normami prawa cywilnego.

Mając na uwadze jego znaczenie językowe należy odwołać się do przepisów ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.), a w szczególności do art. 155 § 1, który stanowi, że:

Umowa sprzedaży, zamiany, darowizny, przekazania nieruchomości lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy co do tożsamości oznaczonej przenosi własność na nabywcę, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo że strony inaczej postanowiły.

Zauważyć należy, że użyte w cytowanym przepisie art. 10 ust. 1 pkt 8 cytowanej ustawy pojęcie „odpłatne zbycie” oznacza przeniesienie prawa własności lub innych praw rzeczowych w zamian za korzyść majątkową. Aby dana czynność miała charakter odpłatnej, nie musi jej jednak towarzyszyć świadczenie pieniężne i przepływ gotówkowy.

Umowa zamiany – forma bezpośredniej wymiany towarów – uregulowana w art. 603 Kodeksu cywilnego stanowi odpłatne zbycie. Umowa zamiany jest bowiem umową konsensualną, odpłatną i wzajemną, w której świadczenia obu stron mają charakter niepieniężny.

Zgodnie z art. 603 ustawy Kodeks cywilny:

Przez umowę zamiany każda ze stron zobowiązuje się przenieść na drugą stronę własność rzeczy w zamian za zobowiązanie się do przeniesienia własności innej rzeczy.

Tym samym „odpłatne zbycie” obejmuje swoim zakresem nie tylko umowę sprzedaży, ale również umowę zamiany. Aby dana czynność miała charakter odpłatnej nie musi jej bowiem towarzyszyć świadczenie pieniężne i przepływ gotówkowy. Forma bezpośredniej wymiany towarów, jaką jest uregulowana w powyższym przepisie umowa zamiany, w wyniku której każda ze stron zobowiązuje się przenieść na drugą stronę własność rzeczy w zamian za zobowiązanie się do przeniesienia własności innej rzeczy, również stanowi odpłatne zbycie rzeczy.

Ekwiwalentem w tym wypadku jest inna rzecz, a nie wartości pieniężne. Innym argumentem przemawiającym za tym, że umowa zamiany stanowi odpłatną czynność prawną, jest art. 604 Kodeksu cywilnego. Na mocy art. 604 Kodeksu cywilnego:

Do zamiany stosuje się odpowiednio przepisy o sprzedaży.

Zasadnicza różnica między umową sprzedaży a umową zamiany polega jedynie na tym, że w umowie zamiany nie występuje świadczenie pieniężne, a formę zapłaty stanowi inna rzecz. Zamiana więc, podobnie jak umowa sprzedaży stanowi formę odpłatnego zbycia. Nie ma przy tym znaczenia czy zamieniane nieruchomości mają taką samą wartość lub powierzchnię, bowiem niezależnie od tego czy przedmiotem zamiany są nieruchomości mające taką samą wartość lub powierzchnię, czy też nie, zamiana stanowi formę odpłatnego zbycia, przez co wywołuje określone skutki podatkowe. W następstwie umowy zamiany, mają miejsce dwie czynności. Z jednej strony, dochodzi u każdej ze stron do odpłatnego zbycia nieruchomości, a z drugiej natomiast, każda ze stron nabywa nową nieruchomość.

Należy przy tym zauważyć, iż opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych podlega jedynie odpłatne zbycie, zaś nabycie jest w tym przypadku podatkowo obojętne.

Zatem zamiana nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości stanowi źródło przychodu podlegające opodatkowaniu, jeżeli zamiana ma miejsce przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie. Jeżeli natomiast zamiana nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości następuje po upływie tego okresu, przychód z zamiany nie podlega w ogóle opodatkowaniu podatkiem dochodowym.

Z opisu sprawy wynika, że (...) 2018 r. na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr (...) nabyła Pani nieruchomość położoną (...). 26 lipca 2023 r. na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr (...) zawarła Pani umowę zamiany i oświadczenie o ustanowieniu hipoteki. W ramach ww. aktu notarialnego przeniosła Pani prawo własności nieruchomości położonej (...) na rzecz Nabywcy. W zamian Nabywca przeniósł na Pani rzecz prawo własności lokalu położonego (...). W akcie notarialnym wskazano, iż wartość lokalu położonego (...) wynosi (...) zł. Ponadto otrzymała Pani od Nabywcy dopłatę. Zbycie ww. nieruchomości w drodze zamiany nie nastąpiło w ramach wykonywania działalności gospodarczej.

W konsekwencji, wskazać należy, że dokonana (...) 2023 r. umowa zamiany i oświadczenie o ustanowieniu hipoteki w ramach, której przeniosła Pani prawo własności nieruchomości położonej (...) na rzecz Nabywcy stanowi dla Pani źródło przychodu w myśl art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i podlegające opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, ponieważ odpłatne zbycie ww. prawa zostało dokonane przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie zamienianej nieruchomości. Użyte w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy „odpłatne zbycie” oznacza bowiem, każde przeniesienie prawa własności lub praw majątkowych w zamian za korzyść majątkową. Termin odpłatne zbycie obejmuje zatem szeroki zakres umów.

W myśl 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.

Na podstawie art. 30e ust. 2 ww. 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.

Zgodnie z art. 30e ust. 3 ww. ustawy:

W przypadku odpłatnego zbycia w drodze zamiany nieruchomości lub praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c dochód ustala się u każdej ze stron umowy na zasadach, o których mowa w ust. 2.

Stosownie natomiast do 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.

Według art. 30e ust. 5 ww. ustawy:

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

Natomiast, zgodnie z art. 30e ust. 7 tej 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.

W świetle art. 19 ust. 1 ww. ustawy:

Przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych oraz innych rzeczy, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8, jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia. Jeżeli jednak cena, bez uzasadnionej przyczyny, znacznie odbiega od wartości rynkowej tych rzeczy lub praw, przychód ten określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej. Przepis art. 14 ust. 1 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.

Na mocy art. 19 ust. 2 ww. ustawy:

Przychodem z odpłatnego zbycia w drodze zamiany nieruchomości lub praw majątkowych, a także innych rzeczy, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8, u każdej ze stron umowy przenoszącej własność jest wartość nieruchomości, rzeczy lub prawa zbywanego w drodze zamiany. Przepisy ust. 1, 3 i 4 stosuje się odpowiednio.

Zgodnie z art. 19 ust. 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

Stosownie do art. 19 ust. 4 ww. ustawy:

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

W przypadku odpłatnego zbycia w drodze zamiany nieruchomości lub praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych dochód ustala się u każdej ze stron umowy na zasadach, o których mowa wyżej (art. 30e ust. 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych). Przy czym przychodem z odpłatnego zbycia w drodze zamiany nieruchomości lub praw majątkowych, a także innych rzeczy, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy, u każdej ze stron umowy przenoszonej własności jest wartość nieruchomości, rzeczy lub prawa zbywanego w drodze zamiany. Przepisy ust. 1, 3 i 4 stosuje się odpowiednio (art. 19 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych).

Pojęcie kosztów odpłatnego zbycia (sprzedaży) nie zostało przez ustawodawcę zdefiniowane w ustawie, należy zatem stosować językowe 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 sprzedaży mogła dojść do skutku (wszystkie niezbędne wydatki bezpośrednio związane z tą czynnością, np. koszty wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, prowizje pośredników w sprzedaży nieruchomości, koszty ogłoszeń w prasie związanych z zamiarem sprzedaży nieruchomości, wydatki związane ze sporządzeniem przez notariusza umowy cywilnoprawnej, koszty i opłaty sądowe, itp.). 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.

Natomiast przychodem z odpłatnego zbycia w drodze zamiany nieruchomości lub praw majątkowych, a także innych rzeczy, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy, u

każdej ze stron umowy przenoszącej własność jest wartość nieruchomości, rzeczy lub prawa nabywanego w drodze zamiany, pomniejszona o poniesione przez podatnika koszty zamiany.

Kosztów odpłatnego zbycia nie należy utożsamiać z kosztami uzyskania przychodu. Ustalenie kosztów uzyskania przychodu odbywa się zgodnie z art. 22 ust. 6c lub 6d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w zależności od tego, czy zbywaną nieruchomość lub prawo nabyto odpłatnie, czy nieodpłatnie.

Na podstawie art. 22 ust. 6c ww. ustawy:

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

Zgodnie z art. 22 ust. 6e ww. ustawy:

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

Jak wynika z powyższych przepisów, podstawą obliczenia podatku w Pani przypadku jest dochód, stanowiący różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości określonym zgodnie z art. 19 ust. 2 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.

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.

Wskazać należy, że w myśl przepisu 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.

Cele mieszkaniowe, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uprawnia do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, wymienione zostały w art. 21 ust. 25 ww. ustawy.

Stosownie do art. 21 ust. 25 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

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

- a) budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, lub
- b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, lub udziału w tych prawach, lub
- c) gruntu lub udziału w gruncie, prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie przeznaczonych pod budowę budynku mieszkalnego, w tym również gruntu lub udziału w gruncie albo prawa wieczystego użytkowania gruntu lub udziału w takim prawie z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego, lub
- d) gruntu, udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z budynkiem lub lokalem wymienionym w lit. a.

Ponadto art. 21 ust. 28 przywołanej ustawy stanowi, że:

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.

Należy również wskazać, że zgodnie z art. 21 ust. 30 tejże 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.

Z dyspozycji wskazanego art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że wolne od podatku dochodowego są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c tej ustawy, jeśli nie później niż w okresie trzech lat licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia danej nieruchomości lub prawa majątkowego zostanie wydatkowany na własne cele mieszkaniowe.

Należy wyjaśnić, że powyższe zwolnienie obejmuje taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości, 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.

W związku z tym, tylko wydatkowanie środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości – 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.

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.

Ponadto treść art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wskazuje, że oprócz czasu, w którym przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości ma zostać wydatkowany, istotny jest również cel, na który został wydatkowany. Ustawodawca w art. 21 ust. 25 ww. ustawy zawarł katalog wydatków stanowiących „własne cele mieszkaniowe” podatnika, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy. Katalog tych wydatków ma charakter zamknięty – jest to wyliczenie enumeratywne. Ustawodawca formułując zwolnienie przedmiotowe w sposób jednoznaczny wskazał realizację celów mieszkaniowych, które pozwalają na skorzystanie ze zwolnienia z opodatkowania dochodu ze sprzedaży. Ze zwolnienia tego wypływa daleko idąca konsekwencja zawarta w stwierdzeniu „własne cele mieszkaniowe”. Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania ww. zwolnienia i dopisując ten przymiotnik podkreślił, że celem nadrzędnym jest zwolnienie tylko takiego przychodu, który wydatkowany zostanie na zaspokojenie „własnych celów mieszkaniowych”, rozumianych jako potrzeba zapewnienia sobie dachu nad głową. 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, a nie lokata kapitału lub zdobywanie źródła zarobkowania bądź zapewnienie dachu nad głową innemu osobom niż podatnik. Wyraz „mieszkaniowe” w wyrażeniu „własne cele mieszkaniowe” należy odnosić podmiotowo do zamiaru zamieszkiwania związanego z różnymi sposobami wydatkowania przychodu, a nie do wydatkowania przychodu w znaczeniu jedynie przedmiotowym. Zamiarem ustawodawcy tworzącego zwolnienie przedmiotowe w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, było zachęcanie podatników do nabywania w miejsce zbywanych praw majątkowych czy nieruchomości, innych nieruchomości lub praw przeznaczonych do zaspokajania ich indywidualnych potrzeb mieszkaniowych. U podstaw omawianego zwolnienia legło założenie, że nie powinny być opodatkowane środki wydane na realizację własnego celu mieszkaniowego. Powyższe wnioski wynikają wprost z brzmienia przepisu normującego powyższe zwolnienie.

Ustawodawca nie odniósł skorzystania z prawa do zwolnienia z opodatkowania od wykazania zamiaru zamieszkania w nowej nieruchomości (nowym lokalu) jedynie w chwili jego nabycia, lecz wyraźnie wskazał, że nabycie musi być dokonane na własne cele mieszkaniowe, a te realizowane są w dłuższym okresie czasu.

Wskazać należy, że ustawodawca – regulując omawiane zwolnienie – nie ograniczył wydatkowania przychodu z tytułu zbycia nieruchomości lub praw tylko do podatników, którzy nie będą posiadać innych nieruchomości (lokalu mieszkalnych) niż nabyta lub wybudowana. Zatem, dla skorzystania z przedmiotowego zwolnienia nie będzie miało znaczenia dysponowanie przez podatnika prawem własności innego budynku mieszkalnego (lokalu mieszkalnego). Ustawa nie ogranicza prawa do zwolnienia co do

liczby posiadanych lub nabywanych nieruchomości (lokalu mieszkalnych), jednakże wyraźnie wskazuje, że skorzystanie ze zwolnienia odnosi się tylko i wyłącznie do tych nieruchomości (lokalu mieszkalnych), które faktycznie służą zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika. Oznacza to, że w momencie poniesienia wydatku celem podatnika powinno być dążenie, aby w tym nowym budynku mieszkalnym (lokalu mieszkalnym) zamieszkać. Wyrażenie „własne cele mieszkaniowe” należy odnosić do zamiaru zamieszkiwania związanego z różnymi sposobami wydatkowania przychodu, a nie do wydatkowania przychodu na nabycie mieszkania w znaczeniu przedmiotowym.

W opisie wniosku oraz jego uzupełnieniu wskazała Pani, że 26 lipca 2023 r. na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr (...) zawarła Pani umowę zamiany i oświadczenie o ustanowieniu hipoteki. W ramach ww. aktu notarialnego przeniosła Pani prawo własności nieruchomości położonej (...) na rzecz Nabywcy. W zamian Nabywca przeniósł na Pani rzecz prawo własności lokalu położonego (...). W akcie notarialnym wskazano, iż wartość lokalu położonego (...) wynosi (...) zł. Ponadto otrzymała Pani od Nabywcy dopłatę. Poniosła Pani również koszty transakcyjne (wynagrodzenie notariusza, podatek od czynności cywilnoprawnych oraz opłaty sądowe) o łącznej wartości około (...) zł. Nie przeznaczyła Pani środków otrzymanych jako dopłatę na nabycie nieruchomości (...). W (...) 2023 r. wykorzystywała Pani lokal położony (...) do własnych celów mieszkaniowych. Przebywała Pani w przedmiotowym lokalu wraz z mężem oraz dwójką dzieci. Z powodów rodzinnych i zawodowych we (...) 2023 r. wyprowadziła się Pani z (...) (opuszczając lokal położony przy ul. (...)), przenosząc się wraz z rodziną do (...). We (...) 2023 r. lokal położony (...) został wynajęty. Nie wyklucza Pani, że w przyszłości lokal położony (...) będzie ponownie wykorzystywany do własnych celów mieszkaniowych. Rozpoczęła Pani również budowę domu mieszkalnego położonego w (...). Po zakończeniu budowy będzie Pani wykorzystywała przedmiotową nieruchomość do własnych celów mieszkaniowych. Na budowę nieruchomości położonej w (...) zamierza Pani przeznaczyć kwotę dopłaty od Nabywcy lokalu mieszkalnego (...) w pełnej wysokości oraz inne środki własne lub należące do wspólności małżeńskiej (oszczędności, dochód z działalności notarialnej, dochód małżonka).

Podkreślam, że w przepisie art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wyliczenie wydatków mieszkaniowych ma charakter wyczerpujący.

Zatem, do wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe można zaliczyć nabycie przez Panią w ramach zamiany prawa własności lokalu mieszkalnego położonego (...), w którym Pani realizowała i w przyszłości będzie realizować własne cele mieszkaniowe. Wydatkiem na własne cele mieszkaniowe będzie również przeznaczenie otrzymanej dopłaty od Nabywcy zamienianej nieruchomości (...) w pełnej wysokości na budowę domu mieszkalnego w (...), w którym będzie Pani realizowała własne cele mieszkaniowe.

W konsekwencji, wydatkowanie przez Panią przychodu ze zbycia w drodze umowy zamiany prawa własności lokalu mieszkalnego położonego (...) na udział prawa własności lokalu mieszkalnego położonego (...) (kwota (...) zł), w którym realizowała Pani własne cele mieszkaniowe, wypełnia dyspozycję art. 21 ust. 25 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Również wydatkowanie przez Panią otrzymanej całej kwoty dopłaty od Nabywcy nieruchomości (...), którą przeznaczy Pani na budowę domu mieszkalnego w (...), w którym będzie Pani mieszkać, wypełnia dyspozycję art. 21 ust. 25 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Wobec powyższego mając na uwadze przedstawiony we wniosku opis sprawy oraz powołane powyżej uregulowania prawne należy stwierdzić, że poniesione przez Panią wydatki na nabycie lokalu mieszkalnego w ramach umowy zamiany, położonego (...) (tj. kwota (...)) są wydatkami poniesionymi przez Panią na własne cele mieszkaniowe, na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z ust. 25 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Ponadto, udokumentowane wydatki poniesione przez Panią na budowę domu mieszkalnego w (...), które zostaną sfinansowane kwotą dopłaty otrzymanej przez Nabywcę lokalu mieszkalnego (...), poniesione nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie ww. nieruchomości, w którym będzie Pani realizować własne cele mieszkaniowe, są wydatkami poniesionymi przez Panią na własne cele mieszkaniowe, zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z ust. 25 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy zaistniałych stanów faktycznych przedstawionych przez Panią i stanu prawnego obowiązującego w dacie zaistnienia zdarzenia.

Zaznacza się także, że zgodnie z art. 14b § 3 Ordynacji podatkowej, składający wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej obowiązany jest do wyczerpującego przedstawienia zaistniałego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego. Organ jest ściśle związany przedstawionym we wniosku stanem faktycznym (opisem zdarzenia przyszłego).

Wnioskodawca ponosi ryzyko związane z ewentualnym błędnym lub nieprecyzyjnym przedstawieniem we wniosku opisu stanu faktycznego (zdarzenia przyszłego).

Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, o ile rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie ze stanem faktycznym (opisem zdarzenia przyszłego) podanym przez Wnioskodawcę w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregokolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu sprawy, udzielona odpowiedź traci swoją aktualność.

Równocześnie w przypadku, gdy w toku postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, bądź kontroli celno-skarbowej zostanie określony odmienny stan sprawy, interpretacja nie wywoła w tym zakresie skutków prawnych.

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.

Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację

Ma Pani 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.).