

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 610464
Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna
Status informacji: Aktualna
Data publikacji: 2024-10-29T12:54:27.762

Tytuł (teza): Zakup przez Wnioskodawcę małego sprzętu AGD, tj. mikrofali nie mieści się w pojęciu wydatków, o których mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o PIT. Wydatek ten nie może być przez Wnioskodawcę traktowany jako wydatek remontowy, gdyż nie można go uznać za sprzęt umożliwiający realizację podstawowych potrzeb życiowych.

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2024-10-18T11:42:41.734

Sygnatura: 0114-KDIP3-2.4011.471.2024.5.MJ

Słowa kluczowe:

- cel-cele mieszkaniowe
- kredyt-splata kredytu
- kredyt-zaciagniecie kredytu
- nieruchomosci-nabycie nieruchomosci
- nieruchomosci-podzial nieruchomosci
- odsetki-splata odsetek
- remonty
- sprzet-sprzety gospodarstwa domowego
- 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

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 w części prawidłowe i w części nieprawidłowe

Szanowna Pani,

stwierdzam, że Pani stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanego zdarzenia przyszłego w podatku dochodowym od osób fizycznych w zakresie możliwości skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego jest:

- **prawidłowe** - w zakresie przeznaczenia części przychodu uzyskanego z odpłatnego zbycia działek nr 1 oraz 2 wydzielonych z działki nr 3 na spłatę kredytu gotówkowego wraz z odsetkami zaciągniętego na zakup działki nr 3,
- **prawidłowe** - w zakresie przeznaczenia części przychodu uzyskanego z odpłatnego zbycia działek nr 1 oraz 2 wydzielonych z działki nr 3 na remont kuchni, remont łazienki, tj. wydatki na wymianę glazury, wanny, WC, a także na wymianę zadaszenia, podłóg, tynków,
- **nieprawidłowe** - w zakresie przeznaczenia części przychodu uzyskanego z odpłatnego zbycia działek nr 1 oraz 2 wydzielonych z działki nr 3 na nabycie mikrofalówki,

- z wyłączeniem wydatkowania części przychodu uzyskanego z odpłatnego zbycia działek nr 1 oraz 2 wydzielonych z działki nr 3 na zakup mebli kuchennych wolnostojących i sprzętu AGD (kuchenka elektryczna, zmywarka, lodówka, pralka), wymiana oświetlenia sufitowego i ściennego wewnętrznego, umywalki wraz z szafką lub blatem stanowiącym element mocowania umywalki.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

23 maja 2024 r. wpłynął Pani wniosek z 22 maja 2024 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy możliwości zastosowania zwolnienia przedmiotowego. Uzupełniła go Pani - w odpowiedzi na wezwania - pismem z 14 lipca 2024 r. (wpływ 18 lipca 2024 r.), pismem z 5 sierpnia 2024 r. (wpływ 12 sierpnia 2024 r.) oraz pismem z 2 września 2024 r. (wpływ 4 września 2024 r.), a także pismem z 8 września 2024 r. (wpływ 10 września 2024 r.)

Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzenia przyszłego

W dniu 10 marca 2023 r. umową notarialną (...) zawarła Pani warunkową umowę sprzedaży, na mocy której (...) - działał jako syndyk masy upadłościowej A.A. Na podstawie powyższej umowy sprzedano Pani zabudowaną nieruchomość o powierzchni 0,5211 ha położoną w (...) stanowiącą działkę nr 3 za cenę 155 555,00 zł. Nieruchomość jest objęta księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy (...) Wydział Ksiąg Wieczystych (...). Stosownie do operatu, sporządzonego w dniu 15 grudnia 2021 r. przez D.D., wartość oszacowania wskazanej nieruchomości wynosi 309 000,00 zł. Umowa została zawarta pod warunkiem, że Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, działający w imieniu Skarbu Państwa, nie wykona prawa pierwokupu, z uwagi na art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Umową z 25 kwietnia 2023 r. A Nr (...)/2023 przed notariuszem (...), (...), działając jako syndyk masy upadłościowej A.A. oświadczył, że w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży z 10 marca 2023 r. objętej aktem notarialnym Rep A Nr (...)/2023 przenosi na Pani rzecz własność wolnej od wszelkich obciążeń zabudowanej nieruchomości o powierzchni 0,5211 ha położonej w miejscowości (...), stanowiącej działkę nr 3, objętą księgą wieczystą (...). Oświadczyła Pani, że na przeniesienie własności nieruchomości wyraziła Pani zgodę. Wpłaciła Pani cenę

nieruchomości na konto Syndyka. Zakupiła Pani przedmiotową nieruchomość za środki finansowe pochodzące z kredytu gotówkowego. W dniu 21 lutego 2023 r. w Radzanowie podpisała Pani z Bankiem (...) umowę o kredyt gotówkowy wraz ze swoimi rodzicami B.B. oraz C.C. Powyższe było uzasadnione tym, że nie miała Pani pełnej zdolności kredytowej. Zamiarem umowy jednak było spłacanie kredytu przez Panią. Umowa została zawarta na kredyt gotówkowy, na tzw. własne cele konsumpcyjne. Kwota kredytu wyniosła kwotę 140 000,00 zł. Otrzymała Pani kwotę kredytu. Wypłaciła Pani całą kwotę, którą następnie przekazała Pani na konto syndyka, celem zapłaty za zakup nieruchomości. Planuje Pani sprzedaż ww. nieruchomości w 2025 r. Samodzielnie spłaca Pani kredyt.

Uzupełnienie

Działka 3 zabudowana jest budynkiem mieszkalno-gospodarczym.

Zakupiła Pani tę działkę celem zamieszkania.

Działka według Pani wiedzy jest rolno-budowlana, nie stanowi działki siedliskowej.

Działka 3 miała charakter rolno-budowlany. W dniu 29 grudnia 2023 r. decyzją Wójta Gminy (...) zatwierdzono podział nieruchomości położonej w (...) oznaczonej numerem ewidencyjnym 3, polegający na wydzieleniu działek:

- 5 o powierzchni 0,2349 ha,
- 4 o powierzchni 0,1000 ha,
- 1 o powierzchni 0,1000 ha,
- 2 o powierzchni 0,1000 ha.

Działki nr 4, 1 oraz 2 będą stanowić działki budowlane, zaś działka 5 pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu mocą nin. decyzji.

Działka nie posiada planu miejscowego. Działki 4, 1, 2 stanowią działki budowlane, zaś działka 5 również ma wybudowany budynek z przeznaczeniem do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. To działka rolno-budowlana. Znajduje się na niej dom oraz oddzielnie budynek gospodarczy.

Na działce 5 realizuje Pani własne cele mieszkaniowe poprzez zamieszkiwanie w budynku.

Działki niesprzedane są wykorzystywane w celach mieszkaniowych. Działki sprzedane również w tym zakresie wykorzystywała Pani od daty nabycia, do daty sprzedaży w celach mieszkaniowych.

Kwotę uzyskaną ze sprzedaży ma Pani zamiar przeznaczyć na spłatę kredytu w całości, zaciągniętego na zakup nieruchomości. W sytuacji pozyskania kwoty, która Pani pozostanie po spłacie kredytu, przeznaczy Pani pozostałą kwotę na własne cele mieszkaniowe, na remont mieszkania.

Kwotę uzyskaną ze sprzedaży działek zamierza Pani przeznaczyć na spłatę kredytu w całości. W sytuacji zaś pozyskania kwoty, która Pani pozostanie po spłacie kredytu, przeznaczy Pani pozostałą kwotę przychodu na własne cele mieszkaniowe, na remont mieszkania.

W umowie o kredyt nie ma zapisu, że kredytobiorcy ponoszą odpowiedzialność solidarną za zaciągnięty kredyt.

Środki uzyskane ze sprzedaży działek przeznaczy Pani w okresie nie później niż 3 lata od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpi odpłatne zbycie nieruchomości, na spłatę kredytu wraz z odsetkami

Posiada Pani kawalerkę, którą otrzymała Pani darowizną w 2021 r.

Otrzymała Pani kawalerkę w 2021 r. umową darowizny. To małe mieszkanie w Warszawie, z przeznaczeniem do zamieszkania.

Nie zbywała Pani innych nieruchomości w przeszłości.

W przyszłości nie zamierza Pani nabywać innych nieruchomości.

W przyszłości nie zamierza Pani zbywać innych nieruchomości.

Sprzedaż działek, której dokonała Pani 10 lipca 2024 r., miało miejsce celem pozyskania środków pozwalających Pani na spłatę kredytu wziętego na zakup nieruchomości.

Nie prowadzi Pani działalności gospodarczej.

Pieniądze uzyskane ze sprzedaży działek 1 i 2 zostały przeznaczone na całościową spłatę kredytu zaciągniętego w celu zakupu nieruchomości położonej w Kielbowie Nowym na działce 3.

Pani wystąpiła o podział działki 3 celem sprzedania dwóch wydzielonych działek (1 i 2) na poczet spłaty kredytu zaciągniętego w celu zakupu nieruchomości położonej na działce 3.

Ponieważ Pani zdolność kredytowa nie była wystarczająca do wniosku o kredyt zostali dołączeni Pani rodzice B.B. i C.C. W umowie nie znalazła Pani zapisu w jakiej części każde z Państwa odpowiadało za jego spłatę. Natomiast zgodnie z ustaleniami Pani i Pani rodziców, tj. B.B. i C.C., wszystkie pożyczone środki zostały przez Panią wykorzystane na wykup nieruchomości 3. Dlatego też wszystkie raty poczynszu od dnia zawarcia kredytu, aż do jego całkowitej spłaty były wykonywane z Pani dochodów.

Działka, którą Pani kupiła była działką 3. Była to działka rolno-budowlana, w części zabudowana domem jednorodzinnym oraz garażem wolnostojącym. Po wykupieniu postanowiła Pani podzielić działkę 3 na 4 części: 5- na której pozostał dom oraz garaż i jest to w dalszym ciągu działka rolno-budowlana. Jest to działka wykorzystywana przez Panią do celów mieszkaniowych. Natomiast pozostałe działki, tj. 4, 1 i 2 po podziale zostały przekształcone na działki budowlane.

Wyjaśniła Pani, że w poprzednim wezwaniu do złożenia wyjaśnień źle interpretowała Pani pytanie i udzieliła Pani mylącej odpowiedzi.

Przed podziałem cała działka 3 (po podziale działki 5, 4, 1 i 2) do dnia sprzedaży była przez Panią użytkowana i wykorzystywana do celów mieszkaniowych oraz uprawy przydomowego ogrodu warzywnego oraz krzewów owocowych. Nadal zamieszkuje Pani i użytkuje powstałe z podziału działki 5 i 4.

Kredyt, który zaciągnęła Pani na zakup ww. nieruchomości spłacała Pani przez ponad 12 miesięcy. W dniu sprzedaży działek 1 i 2 do spłaty pozostało 104.213,73 zł. Działki 1 i 2 zostały sprzedane za łączną kwotę 110 000 zł. Ponieważ po spłacie całości kredytu zostało 5768,27, tę kwotę chciałaby Pani przeznaczyć na remont domu, który Pani zamieszkuje. Jedną jego kondygnację wymaga generalnego remontu, natomiast druga jest zamieszкана przez Panią.

Wydatki, które chce Pani przeznaczyć na remont domu, to wymiana zadaszenia oraz remont generalny parteru- wymiana podłóg, tynki, armatura łazienkowa oraz wszystkie niezbędne meble i sprzęty kuchenne oraz łazienkowe. Ponieważ jest to duży wydatek, chciałaby Pani pieniądze pozostałe po spłacie kredytu dołożyć do remontu domu.

Pani intencją oprócz spłaty kredytu jest też wykorzystanie środków pieniężnych na remont domu. Planuje Pani kompleksowy remont kuchni oraz zakup mebli kuchennych wolnostojących i sprzętu AGD (kuchenka elektryczna, zmywarka, kuchenka mikrofalowa, lodówka, pralka), wymiana oświetlenia sufitowego i ściennego wewnętrznego, remont łazienki (wymiana glazury, wanny, umywalki wraz z szafką lub blatem stanowiącym element mocowania umywalki oraz WC oraz montaż oświetlenia).

Pytania

- 1) Czy może Pani przy sprzedaży nieruchomości potraktować całą wartość kredytu wraz z odsetkami jako wydatek na własne cele mieszkaniowe?

- 2) Czy pieniądze uzyskane ze sprzedaży działek może Pani także przeznaczyć na remont domu jako wydatek na własne cele mieszkaniowe?

Przedmiotem niniejszej interpretacji jest odpowiedź na pytanie nr 1 i nr 2, z wyłączeniem wydatkowania części przychodu uzyskanego z odpłatnego zbycia działek nr 1 oraz 2 wydzielonych z działki nr 3 na zakup mebli kuchennych wolnostojących i sprzętu AGD (kuchenka elektryczna, zmywarka, lodówka, pralka), wymiana oświetlenia sufitowego i ściennego wewnętrznego, umywalki wraz z szafką lub blatem stanowiącym element mocowania umywalki, gdyż w tym zakresie zostanie wydane odrębne rozstrzygnięcie w związku z interpretacją ogólną Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 13 października 2021 r., Nr DD2.8202.4.2020 w sprawie stosowania zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z kwalifikacją niektórych wydatków poniesionych na remont i wykończenie nieruchomości jako wydatków stanowiących realizację celu mieszkaniowego.

Pani stanowisko w sprawie

Zgodnie z zasadą, odpłatne jest zbycie nieruchomości, jeżeli ma ono miejsce przed upływem pięciu lat licząc od końca roku, w który miało miejsce jej nabycie i podlega pod PIT.

Przychód ze sprzedaży podlega jednak pod zwolnienia od podatku w myśl normy zawarte w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT, tj.: wolne od podatku są przychody z odpłatnego zbycia nieruchomości w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i 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 został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe.

Stosownie do art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o PIT, za wydatki poniesione na cele, o których mowa powyżej uważa się wydatki poniesione na:

- 1) 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,
- 2) nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie,
- 3) 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,
- 4) budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego,
- 5) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub adaptację na cele mieszkalne własnego budynku niemieszkalnego, jego części, własnego lokalu niemieszkalnego lub własnego pomieszczenia niemieszkalnego.

Zgodnie z treścią normy, zawartej w art. 25 ust 25 pkt 2 za wydatki na własne cele mieszkaniowe uznaje 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,

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.

W myśl art. 21 ust 30 a ustawy o PIT 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 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).

Z tego względu w Pani ocenie przy sprzedaży nieruchomości będzie mogła Pani potraktować jako wydatek na własne cele mieszkaniowe spłatę kredytu wraz z odsetkami i zmniejszyć podatek do zapłaty, uwzględniając powyższe zwolnienie podatkowe.

Dodała Pani, że 10 lipca 2024 r. dokonała Pani sprzedaży działek 1 oraz 2 za kwotę 110.000, 00 zł. Działki były niezabudowane, ale stanowiły działki budowlane. Działka 5 ma charakter rolno-budowlany. Zaś działka 4 budowlany.

Z uwagi na to, że dopiero sprzedała Pani dwie nieruchomości, będzie się Pani starała spłacić pozostały kredyt. Nie wie Pani zaś w jakiej dokładnie kwocie będzie wynosiła spłata kredytu. Nie mniej przeważająca część ceny nieruchomości sprzedanych zostanie przeznaczona na spłatę zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami. Pozostałą zaś kwotę przeznaczy Pani na remont domu na działce, który jest w dalszym Pani władaniu.

Kredyt, który zaciągnęła Pani na zakup ww. nieruchomości spłacała Pani przez ponad 12 miesięcy. W dniu sprzedaży działek 1 i 2 do spłaty pozostało 104.213,73 zł. Działki 1 i 2 zostały sprzedane za łączną kwotę 110.000 zł. Ponieważ po spłacie całości kredytu zostało 5768,27, tę kwotę chciałaby Pani przeznaczyć na remont domu.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawiła Pani we wniosku jest w części prawidłowe i w części nieprawidłowe.

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.

Z treści powyższego przepisu wynika, że opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych podlegają wszelkiego rodzaju dochody uzyskane przez podatnika, z wyjątkiem tych, które zostały enumeratywnie wymienione w katalogu zwolnień przedmiotowych, zawartym w ww. ustawie, bądź od których zaniechano poboru podatku.

Źródła przychodów

Na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Źródłem przychodów jest odpłatne zbycie, z zastrzeżeniem ust. 2:

- a) nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości,
 - b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
 - c) prawa wieczystego użytkowania gruntów,
 - 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 prawa przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, rodzi obowiązek zapłaty podatku dochodowego. Tym samym, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub prawa nastąpiło po upływie pięciu lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, nie jest źródłem przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a tym samym kwota uzyskana ze zbycia nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub prawa w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

W przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ww. ustawy, decydujące znaczenie w kwestii opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych uzyskanego z tego tytułu dochodu ma moment i sposób ich nabycia.

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie precyzuje pojęcia „nabycie”, a także nie wskazuje czy ma to być nabycie odpłatne, czy nieodpłatne. Nie określa również, na podstawie jakiej czynności prawnej może nastąpić nabycie nieruchomości, ich części oraz udziału w nieruchomości lub praw majątkowych.

Zatem, 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.

Z treści wniosku wynika, że nieruchomość, tj. działka nr 3, z której wydzielone zostały m.in. działki nr 1 oraz 2, które sprzedała Pani 10 lipca 2024 r., nabyła Pani 25 kwietnia 2023 r.

Mając na uwadze opisane zdarzenie przyszłe stwierdzić należy, że skoro odpłatne zbycie działek nr 1 oraz 2 wydzielonych z działki nr 3, nastąpiło przed upływem 5 lat, licząc od końca roku, w którym nastąpiło jej nabycie, to sprzedaż ta stanowi dla Pani źródło przychodu w rozumieniu powołanego wyżej art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

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.

Stosownie do 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.

W myśl 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.

Zgodnie z powyższym, przychodem z odpłatnego zbycia jest wartość wyrażona w cenie określonej w umowie, o ile odpowiada wartości rynkowej, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia.

Pojęcie kosztów odpłatnego zbycia nie zostało przez ustawodawcę zdefiniowane w ustawie, należy zatem stosować językowe rozumienie tego wyrażenia, zgodnie z którym za koszty odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uważa się wszystkie wydatki poniesione przez zbywającego, które są konieczne, aby transakcja mogła dojść do skutku (wszystkie niezbędne wydatki bezpośrednio związane z tą czynnością). Można do takich kosztów zaliczyć np.: koszty wyceny sprzedawanej nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, koszty pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, wydatki związane ze sporządzeniem przez notariusza umowy cywilnoprawnej, koszty i opłaty sądowe, o ile były ponoszone przez zbywcę. Pomiędzy tymi wydatkami a dokonaniem zbycia musi istnieć 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 nieruchomość lub prawo nabyto odpłatnie, czy nieodpłatnie.

Na gruncie art. 22 ust. 6c cytowanej 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 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

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

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

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

Z kolei, jak stanowi 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.

W myśl 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.

Zwolnienie przedmiotowe

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.

Zgodnie z 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 poczynwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości lub tego prawa majątkowego został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe; udokumentowane wydatki poniesione na te cele uwzględnia się do wysokości przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych.

Dochód zwolniony należy obliczyć według następującego wzoru:

$$\text{dochód zwolniony} = D \times W/P$$

gdzie:

D - dochód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa,

W - wydatki poniesione na cele mieszkaniowe wymienione w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych,

P - przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa.

Należy wyjaśnić, że powyższe zwolnienie obejmuje taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia. W sytuacji, gdy przychód z ww. odpłatnego zbycia zostanie w całości przeznaczony na określone w ustawie 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 lub praw majątkowych uprawnia do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, wymienione zostały w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Stosownie do treści art. 21 ust. 25 pkt 1-2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

1) wydatki poniesione na:

- a) nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem,
- b) nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie,
- c) nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego lub udziału w takim gruncie, prawa użytkowania wieczystego takiego gruntu lub udziału w takim prawie, w tym również z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego, oraz nabycie innego gruntu lub udziału w gruncie, prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, jeżeli w okresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, grunt ten zmieni przeznaczenie na grunt pod budowę budynku mieszkalnego,

- d) budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego,
- e) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub adaptację na cele mieszkalne własnego budynku niemieszkalnego, jego części, własnego lokalu niemieszkalnego lub własnego pomieszczenia niemieszkalnego
- położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej;

2) wydatki poniesione na:

- a) spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), na cele określone w pkt 1,
- b) spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), na spłatę kredytu (pożyczki), o którym mowa w lit. a),
- c) spłatę każdego kolejnego kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w lit. a) lub b),
- w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, z zastrzeżeniem ust. 29 i 30.

W 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.

Przy czym, zgodnie z treścią art. 21 ust. 29 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

W przypadku gdy kredyt (pożyczka), o którym mowa w ust. 25 pkt 2 lit. a)-c), stanowi część kredytu (pożyczki) przeznaczonego na spłatę również innych niż wymienione w

tych przepisach zobowiązań kredytowych (pożyczkowych) podatnika, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki przypadające na spłatę kredytu (pożyczki) określonego w ust. 25 pkt 2 lit. a)-c) oraz zapłacone odsetki od tej części kredytu (pożyczki), która proporcjonalnie przypada na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w ust. 25 pkt 2 lit. a)-c).

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 natomiast do art. 21 ust. 30a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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).

Spłata kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego na zbywaną nieruchomość

Podkreślenia wymaga, że z treści art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jasno wynika, iż kredyt, na którego spłatę zostanie przeznaczony przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości musi być kredytem zaciągniętym na własne cele mieszkaniowe, które zostały wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Celem ustawodawcy było bowiem premiowanie zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych przez podatnika. Istotne jest to, aby spłacany kredyt zaciągnięty był przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości. Kredyt na cele mieszkaniowe musi być również zaciągnięty przez podatnika chcącego skorzystać z ulgi.

Należy jednak 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.

Podstawową okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia wynikającego z cytowanego wyżej art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy jest zatem fakt wydatkowania poczynawszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych na wskazane w ustawie własne cele mieszkaniowe podatnika. Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania ww. zwolnienia 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.

Odnosząc się do kwestii uznania za wydatki na własne cele mieszkaniowe wydatków poniesionych na spłatę kredytu, o którym mowa we wniosku, wskazać trzeba, że zgodnie z uprzednio cytowanym przepisem art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy za wydatki poniesione

na własne cele mieszkaniowe uważa się m.in. spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, 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, 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 (art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a), czy nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie (art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. b).

Konstrukcja powołanych przepisów oraz ich wykładnia literalna prowadzą do jednoznacznych rezultatów, jeżeli chodzi o kwestię uzależnienia prawa do zwolnienia od faktu zaciągnięcia określonego kredytu. Zwolnienie w sposób literalny odnosi się do sytuacji spłaty kredytu, w przypadku którego wynika, że został on zaciągnięty na ściśle określony cel mieszkaniowy; ustawodawca wymaga dla takiego kredytu określenia konkretnego celu. Jednakże w przypadku gdy w umowie kredytu lub pożyczki nie został wskazany cel jej przeznaczenia, a pozostałe okoliczności (np. jej faktyczne przeznaczenie środków z niej pochodzących) wskazują, że celem jej zaciągnięcia była realizacja przez podatnika własnego celu mieszkaniowego – przy spełnieniu pozostałych warunków określonych w art. 21 ust. 1 pkt 131 oraz ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych - wydatki na spłatę takiego kredytu lub pożyczki oraz odsetek od takiego kredytu lub pożyczki dają prawo do skorzystania z ulgi, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy.

We wniosku wskazała Pani, że w 2023 roku nabyła Pani nieruchomość, tj. działkę nr 3 biorąc wraz z rodzicami na jej nabycie kredyt gotówkowy. W 2024 roku, dokonała Pani sprzedaży działek nr 1 oraz 2 wydzielonych z działki nr 3, a więc dokonała Pani ich zbycia przed upływem pięciu lat, licząc do końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie. Część uzyskanych środków pieniężnych ze sprzedaży ww. działek przeznaczyła Pani na spłatę kredytu gotówkowego wraz z odsetkami zaciągniętego na działkę nr 3 zakupioną w 2023 roku.

Wydatkowanie części przychodu uzyskanego przez Panią z odpłatnego zbycia działek nr 1 oraz 2 wydzielonych z działki nr 3, na spłatę kredytu gotówkowego wraz z odsetkami zaciągniętego na zakup działki nr 3 w celu realizacji własnych celów mieszkaniowych, w okresie nie później niż trzech lat od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, uprawnia Panią do skorzystania z ulgi podatkowej wynikającej z art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z ust. 30a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. W konsekwencji dokonując rozliczenia podatkowego, za wydatki na własne cele mieszkaniowe może uznać Pani wydatki na spłatę ww. kredytu wraz z odsetkami.

Zatem Pani stanowisko w tej części jest **prawidłowe**.

Wydatkowanie przychodu na remont domu, w którym realizowane są własne cele mieszkaniowe

Ustawodawca formułując zwolnienie przedmiotowe, w sposób jednoznaczny wskazał realizację celów mieszkaniowych, które pozwalają na skorzystanie ze zwolnienia z opodatkowania dochodu ze sprzedaży. Takimi celami mogą być m.in. budowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego (art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych), a także 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 (art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a) ww. ustawy).

Z treści wniosku wynika także, że pozostałą część środków pieniężnych uzyskanych ze sprzedaży działek nr 1 oraz 2 wydzielonych z działki nr 3 chciałaby Pani przeznaczyć na remont domu, w którym Pani mieszka.

W przypadku skorzystania z omawianego zwolnienia w związku z remontem budynku mieszkalnego, w którym podatnik realizuje własne cele mieszkaniowe, wskazać należy, że ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie zawiera wprost w katalogu wydatków mieszkaniowych wydatków na wykończenie budynku ale też nie definiuje pojęcia „remont” użytego w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Dla wyjaśnienia tego pojęcia, należy odnieść się do jego znaczenia funkcjonującego w języku powszechnym. I tak, „remont” to „doprowadzenie jakiegoś budynku lub urządzenia do stanu używalności; naprawa, odnawianie (czegoś)”. Synonimami tego pojęcia są m.in. „naprawa, przebudowa, odrestaurowanie, modernizacja”.

Pojęcie remontu zostało zdefiniowane w art. 3 pkt 8 z ustawy dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.):

Ilekroć w ustawie jest mowa o remoncie - należy przez to rozumieć wykonywanie 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.

Za „remont” budynku mieszkalnego, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych należy więc uznać prace dotyczące tego budynku, służące jego utrzymaniu we właściwym stanie, doprowadzeniu go do pożądanej zdolności użytkowej, modernizacji jego elementów składowych. „Remontem” w rozumieniu omawianego przepisu jest również tzw. wykończenie 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.

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 mieszkalnym wraz z wymianą/instalacją składników wyposażenia technicznego budynku lub lokalu (np. instalacji wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazu przewodowego). W praktyce więc przy rozpatrywaniu przesłanek pozwalających na skorzystanie z ulgi mieszkaniowej, zarówno w przypadku remontu, budowy, jak i wykończenia nieruchomości ponoszone są wydatki o zbliżonym charakterze.

Zatem poniesione przez Panią wydatki na remont kuchni, remont łazienki, tj. wydatki na wymianę glazury, wanny, WC, a także na wymianę zadaszenia, podłóg, tynków, mieszczą się w kategorii wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, tj. wydatków poniesionych na remont własnego budynku mieszkalnego. Tym samym wydatki te uprawniają Panią do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy.

Zatem Pani stanowisko w tej części jest **prawidłowe**.

Ponadto zauważyć należy, że w dniu 13 października 2021 r. Minister Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej, działając na podstawie art. 14a § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r.

Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2651 ze zm.), w celu zapewnienia jednolitego stosowania przepisów prawa podatkowego przez organy podatkowe, wydał interpretację ogólną Nr DD2.8202.4.2020, która została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 14 października 2021 r., poz. 145, w sprawie stosowania zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z kwalifikacją niektórych wydatków poniesionych na remont i wykończenie nieruchomości jako wydatków stanowiących realizację celu mieszkaniowego.

W interpretacji tej wskazano, że podstawową funkcją zwolnienia przewidzianego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jest rozwój określonej dziedziny życia gospodarczego i społecznego. Dlatego też, badając przesłanki wypełnienia „własnego celu mieszkaniowego”, należy mieć na uwadze wsparcie państwa w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli. Przepisy art. 21 ust. 25 powołanej ustawy mają charakter nieostry, elastyczny, właśnie z uwagi na konieczność dostosowania regulacji podatkowych do dynamicznych zmian zachodzących na rynku obrotu nieruchomościami, w tym do zmian technologii stosowanych w budownictwie oraz pewnych współcześnie przyjętych standardów wykończeniowych. Wydatki będące podstawą do skorzystania z ulgi mieszkaniowej muszą zatem uwzględniać społeczny cel przedmiotowego zwolnienia, a tym samym nie mogą być kwalifikowane w oderwaniu od realiów społecznych.

Co istotne, z uwagi na nieostry charakter pojęcia „własnych celów mieszkaniowych” należy uznać, że sam „cel mieszkaniowy” w danym budynku (lokalu) realizowany jest pośrednio dzięki możliwości zabezpieczenia i realizacji w nim podstawowych potrzeb życiowych człowieka.

W przedmiotowej interpretacji ogólnej Minister Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej wskazał, zakup jakiego „sprzętu AGD” stanowi wydatek na własne cele mieszkaniowe, tj. zakup kuchenki gazowej, kuchenki elektrycznej lub gazowo-elektrycznej, płyty indukcyjnej, płyty ceramicznej, piekarnika, zmywarki, pralki, lodówki. Ponadto zaznaczył, że za sprzęt umożliwiający realizację podstawowych potrzeb życiowych nie można uznawać tzw. „małego AGD”, czyli ekspresów do kawy, tosterów, opiekaczy, kuchenek mikrofalowych, itp. Są to bowiem akcesoria, a nie elementarne przedmioty, bez których pomieszczenie kuchenne utraciłoby częściowo swą funkcjonalność.

Przechodząc na grunt rozpatrywanej sprawy wskazać należy zatem, że zakupu mikrofalówki nie sposób zakwalifikować do wydatków na własne cele mieszkaniowe, ponieważ nie jest ona sprzętem umożliwiającym realizację podstawowych potrzeb życiowych. Należy wskazać, że zaspokojenie własnych celów (potrzeb) mieszkaniowych polega także na realizacji prac remontowych/wykończeniowych obejmujących swym zakresem zakup podstawowych sprzętów gospodarstwa domowego (sprzętu AGD), gdyż z realizacją potrzeb mieszkaniowych nierozzerwalnie związane są pozostałe potrzeby egzystencjalne.

Aby w budynku (lokalu) możliwa była realizacja własnych celów mieszkaniowych, w pierwszej kolejności budynek (lokal) ten musi być przystosowany do realizacji i zabezpieczenia podstawowych potrzeb życiowych człowieka. Zaznaczyć jednak należy, że za sprzęt umożliwiający realizację podstawowych potrzeb życiowych nie można uznawać tzw. „małego AGD”, czyli ekspresów do kawy, tosterów, opiekaczy, kuchenek mikrofalowych itp. Są to bowiem akcesoria, a nie elementarne przedmioty, bez których pomieszczenie kuchenne utraciłoby częściowo swą funkcjonalność.

Zatem, zakup przez Panią małego sprzętu AGD, tj. mikrofalówki nie mieści się w pojęciu wydatków, o których mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Wydatek ten nie może być przez Panią traktowany jako wydatek remontowy, gdyż nie można go uznać za sprzęt umożliwiający realizację podstawowych

potrzeb życiowych. Wobec powyższego wydatek poniesiony na ten cel nie mieści się w katalogu wydatków wymienionych w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i nie uprawnia Panią do zastosowania zwolnienia.

Zatem w tej części Pani stanowisko jest **nieprawidłowe**.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy zdarzenia przyszłego, które Pani przedstawiła, 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 Pani 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 2024 r. poz. 935; 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.).