

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 610674
Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna
Status informacji: Aktualna
Data publikacji: 2024-10-30T08:59:28.167
Tytuł (teza): Zwolnienie przedmiotowe - ulga mieszkaniowa.

Autor informacji:

- Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2024-10-25T08:03:22.960
Sygnatura: 0112-KDSL1-2.4011.453.2024.4.AP

Słowa kluczowe:

- ulga-ulga mieszkaniowa
- zwolnienie-zwolnienie przedmiotowe

Przepis:

- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 10-ust. 1-pkt 8
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 19-ust. 1
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 1
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 26
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 28
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 4-art. 22-ust. 6d
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 4-art. 22-ust. 6e
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 6-art. 30e-ust. 1
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 6-art. 30e-ust. 2
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 6-art. 30e-ust. 4

- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych- Rozdział 6-art. 30e-ust. 5

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 nieprawidłowe**

Szanowny Panie,

stwierdzam, że Pana stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanego stanu faktycznego w podatku dochodowym od osób fizycznych jest nieprawidłowe.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

11 lipca 2024 r. wpłynął Pana wniosek z 5 lipca 2024 r. o wydanie interpretacji ogólnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych. Uzupełnił go Pan w odpowiedzi na wezwania pismami: z 8 sierpnia 2024 r. (wpływ 8 sierpnia 2024 r.), z 30 sierpnia 2024 r. (wpływ 30 sierpnia 2024 r.), z 20 września 2024 r. (wpływ 20 września 2024 r.) oraz z 15 października 2024 r. (wpływ 15 października 2024 r.). Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

Zagadnienie dotyczy PIT-39 za 2018 r. W 2018 r. uzyskał Pan przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości w kwocie X zł. Skorzystał Pan ze zwolnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT, którym jest fakt wydatkowania (począwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie dwóch lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie) środków z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych na wskazane w ustawie „własne cele mieszkaniowe” podatnika. Tak też Pan zrobił.

Wraz z żoną wybudował Pan dom na działce, którą w połowie żona otrzymała od rodziców w formie darowizny, a drugą połowę działki żona odkupiła od brata z Państwa wspólnych środków zarobionych podczas trwania małżeństwa.

Dom wybudowali Państwo za wspólne pieniądze, nie mieli Państwo rozdzielnosci majątkowej w tym czasie. Zatem przeznaczył Pan środki na wybudowanie kolejnej nieruchomości, w której wspólnie z żoną zamieszkaliście. Zamieszkaliście tam Państwo, a więc zrealizowaliście cel przeznaczenia środków na własne cele mieszkaniowe.

W uzupełnieniu z 30 sierpnia 2024 r. udzielił Pan następujących odpowiedzi na zadane 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 Pan nieograniczony obowiązek podatkowy w Polsce?

Odpowiedź: Tak.

2. Czy w okresie którego dotyczy złożony wniosek prowadził Pan działalność gospodarczą w rozumieniu art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych? W przypadku odpowiedzi twierdzącej proszę wyjaśnić:

- w jakim dokładnie zakresie prowadził Pan taką działalność (np. w zakresie obrotu nieruchomościami)?
- czy sprzedaż opisanej nieruchomości nastąpiła w ramach wykonywania tej działalności?

Odpowiedź: Nie.

3. W jaki sposób i kiedy nastąpiło nabycie przez Pana nieruchomości, którą sprzedał Pan w 2018 r. (np. umowa kupna-sprzedaży, darowizna, spadek, inny – jaki?) – proszę wskazać dokładną datę nabycia? Jeśli nabycie nastąpiło w drodze spadku, proszę wskazać również datę nabycia przedmiotowej nieruchomości przez spadkodawcę /spadkodawców.

Odpowiedź: Nabycie nastąpiło poprzez darowiznę w 2015 r. od Pana dziadka.

4. Czy w okresie którego dotyczy złożony wniosek pomiędzy Panem, a Pana żoną istniał ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej?

Odpowiedź: Nie.

5. Czy cały dochód uzyskany z odpłatnego zbycia nieruchomości w 2018 r. przeznaczył Pan w ciągu trzech lat licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie tej nieruchomości, na własne cele mieszkaniowe, wskazane w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

• Jeżeli tak, to proszę wskazać:

- na jakie cele mieszkaniowe wymienione w art. 21 ust. 25 ww. ustawy został wydatkowany przez Pana dochód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości,
- w którym roku/w jakich latach dochód ten był wydatkowany,
- w jaki sposób wydatek ten został udokumentowany?

• Jeżeli nie, to proszę wskazać:

- jaką część dochodu ze sprzedaży nieruchomości przeznaczył Pan na własne cele mieszkaniowe?
- na jaki inny cel przeznaczył Pan resztę dochodu uzyskanego z odpłatnego zbycia tej nieruchomości?

Odpowiedź: Budowa domu (...).

- na jakie cele mieszkaniowe – budowa domu,
- w którym roku – od 2020 do 2023 r.,
- wydatki udokumentowane – imiennymi fakturami zakupu,
- jaka część dochodu – całość,
- na jaki cel – całość na budowę domu.

6. Jeżeli środki ze zbycia w 2018 r. nieruchomości przeznaczył Pan w ciągu trzech lat licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie tej nieruchomości, na budowę domu, to czy dom ten położony jest w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej?

Odpowiedź: (...), Polska.

Ponadto w uzupełnieniu z 20 września 2024 r. udzielił Pan następujących odpowiedzi na zadane pytania:

1.

a) czy pomiędzy Panem i Pana żoną przestał istnieć ustrój ustawowej wspólności majątkowej? Jeżeli tak, to proszę wskazać w jakiej dacie?

Odpowiedź: Tak – (...) 2022 r. do nadal.

Dodatkowo doprecyzował Pan, że w okresie którego dotyczy złożony wniosek pomiędzy Panem, a Pana żoną istniał ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej. Poprzednio źle Pan zinterpretował treść pytania.

b) czy nabycie przez Pana żonę od brata drugiej połowy działki pod budowę domu nastąpiło do majątku objętego ustawową wspólnością majątkową, czy też do majątku osobistego Pana żony?

Odpowiedź: Tak, do majątku objętego ustawową wspólnością majątkową. To była data (...) 2020 r. Wtedy obowiązywał pomiędzy Panem, a Pana żoną ustrój ustawowej wspólności majątkowej.

c) czy posiadał/posiada Pan prawo do dysponowania działką/gruntem, na której został wbudowany dom? Jeżeli tak, to na jakiej podstawie był/jest Pan właścicielem /współwłaścicielem ww. działki/gruntu i od jakiej daty?

Odpowiedź: Nie posiada Pan.

2.

a) kiedy (proszę podać datę) rozpoczął Pan budowę domu mieszkalnego jednorodzinnego?

Odpowiedź: październik 2020 r.

b) czy wydatkowanie przez Pana środków – pochodzących ze sprzedaży w 2018 r. nieruchomości – na budowę domu mieszkalnego jednorodzinnego nastąpiło nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie tej nieruchomości, tj. do 31 grudnia 2021 r.?

Odpowiedź: Tak.

c) na kogo były wystawiane imienne faktury dokumentujące wydatki poniesione podczas budowy domu, które były sfinansowane środkami pochodzącymi ze sprzedaży przez Pana w 2018 r. nieruchomości (na Pana czy na Pana żonę)?

Odpowiedź: Faktury imienne na Y.

Ponadto, ponownie odpowiedział Pan na poniższe pytania:

- na jakie cele mieszkaniowe wymienione w art. 21 ust. 25 ww. ustawy został wydatkowany przez Pana przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości: zakup materiałów budowlanych;

- w którym roku/w jakich latach przychód ten był wydatkowany: 2020-2021;

- w jaki sposób wydatek ten został udokumentowany: imiennymi fakturami zakupu.

Natomiast w uzupełnieniu z 15 października 2024 r. doprecyzował Pan, że nie był współwłaścicielem działki/gruntu, nie uczestniczył Pan notarialnie w nabyciu tego gruntu, na którym wybudowali Państwo dom, ale Pana zdaniem oczywiste jest, że nabycie gruntu przez Pana żonę w okresie ustawowej wspólności majątkowej stanowi Państwa wspólny majątek.

Pytanie

Czy w zaistniałej sytuacji, musi Pan opłacić podatek 19% za 2018 r. od kwoty X zł, skoro kwota została wydatkowana na właściwe cele mieszkaniowe związane z realizacją wybudowania wspólnego domu?

Pana stanowisko w sprawie

Zgodnie z art. 21 ustawy o PIT uważa Pan, że zrealizował Pan cel przekazania środków ze zbycia nieruchomości na wspólny cel mieszkaniowy. Kwota X zł jest tylko nieznaczną kwotą, którą i tak musieli Państwo ponieść w związku z budową domu jednorodzinnego. Uważa Pan, że nie ma podstaw do opłaty podatku 19% od zbycia Pana nieruchomości. Pana stanowisko jest prawidłowe, gdyż zrealizował Pan cel wydatkowania tych środków na cele mieszkaniowe.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest nieprawidłowe.

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 2018 r. poz. 1509 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.

Stosownie do art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c 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,
- 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 majątkowego nastąpi po upływie pięciu lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, nie stanowi ono źródła 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 majątkowego w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

W przypadku zatem 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 i sposób ich nabycia.

Z wniosku wynika, że otrzymaną w 2015 r. w darowiźnie nieruchomość sprzedał Pan w 2018 r.

Mając zatem na uwadze wyżej przywołane przepisy prawa oraz opisany stan faktyczny stwierdzić należy, że sprzedaż w 2018 r. nieruchomości, którą nabył Pan w darowiźnie w 2015 r. skutkuje dla Pana powstaniem przychodu kwalifikowanego do źródła, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy, ponieważ nastąpiła przed upływem pięciu lat licząc od końca 2015 r., w którym nabył Pan ww. nieruchomość. W konsekwencji, dochód uzyskany z tego tytułu podlega opodatkowaniu podatkiem 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.

Na mocy 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.

Z treści przepisu art. 19 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że:

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

Pojęcie kosztów odpłatnego zbycia 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 odpłatne zbycie mogło dojść do skutku (wszystkie niezbędne wydatki bezpośrednio związane z tą czynnością). Pomiędzy tymi wydatkami, a dokonaniem odpłatnym zbyciem musi istnieć związek przyczynowo-skutkowy. Koszty te nie są kosztami nabycia, lecz jako koszty odpłatnego zbycia pomniejszają przychód.

Nie należy ich jednak utożsamiać z kosztami uzyskania przychodu, których zasady ustalania uregulowane zostały w sposób szczególny w art. 22 ust. 6c i 6d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w zależności od tego, czy zbywaną nieruchomość lub prawo nabyto odpłatnie, czy nieodpłatnie.

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

Za koszty uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, nabytych w drodze spadku, darowizny lub w inny nieodpłatny sposób, uważa się udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania oraz kwotę zapłaconego podatku od spadków i darowizn w takiej części, w jakiej wartość zbywanej rzeczy lub prawa przyjęta do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn odpowiada łącznej wartości rzeczy i praw majątkowych przyjętej do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn.

W myśl 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 jest dochód, stanowiący różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości określonym zgodnie z art. 19 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a kosztami uzyskania przychodu ustalonymi zgodnie z art. 22 ust. 6d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Tak obliczony dochód podlega opodatkowaniu 19% podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Stosownie natomiast do art. 30e ust. 4 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

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

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.

Według 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 dwóch 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.

Tym samym, aby dochód z tytułu zbycia nieruchomości był w całości zwolniony z podatku dochodowego, cały przychód ze zbycia nieruchomości musi być wydatkowany na własne cele mieszkaniowe – wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – w terminie wskazanym przez ustawodawcę.

Wskazać należy, że z dniem 29 grudnia 2020 r. weszło w życie Rozporządzenie Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 23 grudnia 2020 r. w sprawie przedłużenia terminu na wydatkowanie na własne cele mieszkaniowe przychodu uzyskanego w 2018 r. z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa majątkowego (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2368).

Stosownie do § 1 ww. rozporządzenia:

Przedłuża się do dnia 31 grudnia 2021 r. termin na wydatkowanie przez podatnika na własne cele mieszkaniowe przychodu uzyskanego w 2018 r. z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa majątkowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1426, z późn. zm.) (w brzmieniu z dnia 1 stycznia 2009 r., Dz. U. z 2008 r. poz. 1316).

Za uprawniające do zwolnienia przedmiotowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 wyżej powołanej ustawy, uznać można tylko takie wydatki, które poniesione zostaną na „własne cele mieszkaniowe”. Podatnik, wydatkując przychód ze sprzedaży nieruchomości

na ww. cele powinien faktycznie w nowo zakupionej (wybudowanej) nieruchomości realizować własne cele mieszkaniowe, a więc mieszkać i być jej właścicielem lub współwłaścicielem.

Cele mieszkaniowe, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uprawnia do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, wymienione zostały m.in. w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 1 cytowanej ustawy:

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.

W myśl art. 21 ust. 26 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Przez własny budynek, lokal lub pomieszczenie, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. d i e, rozumie się budynek, lokal lub pomieszczenie stanowiące własność lub współwłasność podatnika lub do którego podatnikowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udział w takich prawach.

Zgodnie natomiast z 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.

Odnosząc przedstawione powyżej uregulowania prawne na grunt rozpatrywanej sprawy stwierdzić należy, że podstawową okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia

wynikającego z powołanego wyżej art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jest fakt wydatkowania w ustalonym ustawą okresie przychodu ze zbycia nieruchomości lub prawa majątkowego na wskazane w art. 21 ust. 25 cele mieszkaniowe, w tym m.in. na budowę własnego budynku mieszkalnego.

Zawarty w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych katalog wydatków uprawniających do zwolnienia ma charakter zamknięty i w związku z tym tylko wydatkowanie środków na realizację celów w nim wskazanych pozwala na skorzystanie ze zwolnienia z opodatkowania. Inne wydatki niż wymienione w tym katalogu nie uprawniają do skorzystania z powyższego zwolnienia.

Zgodnie z konstrukcją i systematyką ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, wszelkie ulgi i zwolnienia podatkowe stanowią wyjątek od generalnej zasady powszechności opodatkowania wyrażonej w art. 9 ust. 1 tej ustawy. Wszelkie ulgi i zwolnienia są też wyjątkiem od zasady powszechności opodatkowania wynikającej z art. 84 ustawy z dnia 2 kwietnia 1997 r. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. Nr 78 poz. 483 ze 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 przychodu 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.

Jak wskazałem wcześniej art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych zawiera przymiotnik „własny”. Przy interpretacji tych przepisów przymiotnika „własny” nie można pominąć. „Własny” zaś to taki, który stanowi własność lub współwłasność podatnika.

Ustawodawca w art. 21 ust. 26 ww. ustawy wskazał, że przez własny budynek, lokal lub pomieszczenie, o którym mowa w ust. 25 pkt 1 lit. d 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.

Wskazać przy tym należy, że Naczelny Sąd Administracyjny w wyrokach: z 28 maja 2019 r., sygn. akt II FSK 1754/17 oraz z 13 listopada 2018 r., sygn. akt II FSK 3228/16 wyjaśnił, że brzmienie przepisu (art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych) jest czytelne i jasne, pozwalające przy zastosowaniu metod wykładni językowej odczytać treść normy prawnej w stopniu koniecznym i wystarczającym do identyfikacji zakresu zwolnienia podatkowego. Wynika z niego niewątpliwie, że poniesienie wydatków na własne cele mieszkaniowe to poniesienie wydatku na budowę budynku, który stanowi własność albo współwłasność podatnika w rozumieniu prawa cywilnego, przy czym zwolnienie przysługuje, jeżeli wydatki na ten właśnie cel zostały poczynione w okresie wskazanym przez ustawodawcę. Jest oczywiste, że aby poczynić wydatki na tak określony cel, trzeba być właścicielem (współwłaścicielem) nieruchomości, na którą czyni się wydatki – i to w terminie określonym w przepisie. Inaczej nie dochodzi do poniesienia wydatków na własne cele mieszkaniowe, co wyklucza możliwość skorzystania ze zwolnienia.

Z opisu sprawy wynika, że środki uzyskane z odpłatnego zbycia w 2018 r. nieruchomości, którą otrzymał Pan w darowiźnie przeznaczył Pan na budowę domu na działce, którą w połowie Pana żona otrzymała od rodziców w formie darowizny, a drugą połowę działki odkupiła od brata z Państwa wspólnych środków zarobionych podczas trwania małżeństwa. Na pytanie organu: „czy posiadał/posiada Pan prawo do dysponowania działką/gruntem, na której został wbudowany dom? Jeżeli tak, to na jakiej podstawie był

/jest Pan właścicielem/współwłaścicielem ww. działki/gruntu i od jakiej daty?“ udzielił Pan odpowiedzi: „Nie posiadam“. Wskazał Pan, że nie był współwłaścicielem działki/gruntu oraz nie uczestniczył notarialnie w nabyciu gruntu, na którym wybudowali Państwo dom.

Wyjaśniam, że stosunki majątkowe między małżonkami zostały uregulowane w ustawie z 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 682 ze zm.).

Na podstawie art. 31 § 1 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego:

Z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa (wspólność ustawowa) obejmująca przedmioty majątkowe nabyte w czasie jej trwania przez oboje małżonków lub przez jednego z nich (majątek wspólny). Przedmioty majątkowe nieobjęte wspólnością ustawową należą do majątku osobistego każdego z małżonków.

Jak wynika z art. 33 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego:

Do majątku osobistego każdego z małżonków należą:

- 1) przedmioty majątkowe nabyte przed powstaniem wspólności ustawowej;
- 2) przedmioty majątkowe nabyte przez dziedziczenie, zapis lub darowiznę, chyba że spadkodawca lub darczyńca inaczej postanowił;
- 3) prawa majątkowe wynikające ze wspólności łącznej podlegającej odrębnym przepisom;
- 4) przedmioty majątkowe służące wyłącznie do zaspokajania osobistych potrzeb jednego z małżonków;
- 5) prawa niezbywalne, które mogą przysługiwać tylko jednej osobie;
- 6) przedmioty uzyskane z tytułu odszkodowania za uszkodzenie ciała lub wywołanie rozstroju zdrowia albo z tytułu zadośćuczynienia za doznaną krzywdę; nie dotyczy to jednak renty należnej poszkodowanemu małżonkowi z powodu całkowitej lub częściowej utraty zdolności do pracy zarobkowej albo z powodu zwiększenia się jego potrzeb lub zmniejszenia widoków powodzenia na przyszłość;
- 7) wierzytelności z tytułu wynagrodzenia za pracę lub z tytułu innej działalności zarobkowej jednego z małżonków;
- 8) przedmioty majątkowe uzyskane z tytułu nagrody za osobiste osiągnięcia jednego z małżonków;
- 9) prawa autorskie i prawa pokrewne, prawa własności przemysłowej oraz inne prawa twórcy;
- 10) przedmioty majątkowe nabyte w zamian za składniki majątku osobistego, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej.

Zatem zgodnie z przepisami prawa rodzinnego o zaliczeniu przedmiotów majątkowych do wspólnego, czy też odrębnego majątku decyduje przede wszystkim moment oraz sposób ich nabycia.

Jednocześnie zgodnie z treścią art. 46 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 ze zm.):

Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

Na podstawie art. 47 § 1 Kodeksu cywilnego:

Część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych.

W myśl art. 48 Kodeksu cywilnego:

Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania.

Grunty stanowiące odrębny przedmiot własności są więc z natury swej nieruchomościami, budynki natomiast trwale z gruntem związane są częścią składową nieruchomości zgodnie z zasadą superficies solo cedit, w myśl której własność nieruchomości gruntowej rozciąga się na budynki, które stały się częścią składową nieruchomości. Budynek trwale związany z gruntem, jako część składowa gruntu, nie może być przedmiotem odrębnej własności. Odrębnym przedmiotem własności budynek będzie wówczas, gdy wzniesiono go na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym.

Zatem, biorąc pod uwagę konstrukcję ww. przepisu stwierdzić należy, że budynek trwale związany z nieruchomością gruntową stanowi jej część składową co oznacza, że właścicielem zarówno gruntu, jak i budynku wzniesionego na tym gruncie, jest zawsze właściciel nieruchomości gruntowej, na której budynek ten został wybudowany.

Pana wątpliwości dotyczą możliwości skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego wynikającego z art. 21 ust 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w sytuacji gdy środki uzyskane z odpłatnego zbycia nieruchomości otrzymanej w darowiźnie przeznaczył Pan na własne cele mieszkaniowe, tj. budowę domu. Jednocześnie wskazał Pan, że ponosząc wydatki nie był Pan współwłaścicielem działki/gruntu (nie dysponował Pan tytułem własności nieruchomości), na której został wybudowany dom.

Odnosząc się do Pana wątpliwości wskazuję, że dla przyznania zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, nie jest wystarczające poniesienie nakładów na budowę budynku mieszkalnego. Zakres zwolnienia ograniczony został bowiem do budynków, do których podatnik posiada odpowiedni tytuł prawny pozwalający na uznanie budynku mieszkalnego za własność podatnika, który poniósł nakłady na jego budowę. Z wykładni językowej powołanego przepisu wynika oczywista konstatacja, że niezbędną przesłanką zastosowania jest legitymowanie się przez podatnika prawem własności (lub udziałem w takim prawie) budynku, na który poniesiono wydatki. Zastosowanie wykładni gramatycznej uzasadnia twierdzenie, że nabycie tego prawa musi nastąpić przed upływem 3-letniego terminu określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 cyt. ustawy. Spełnienie tego warunku jest bowiem konieczne dla uznania, że nakłady poniesione zostały na czynności związane z „własnym” budynkiem mieszkalnym podatnika.

Skoro zatem w opisanym stanie faktycznym budynek mieszkalny, na budowę którego wydatkował Pan środki ze sprzedaży nieruchomości nabytej w darowiźnie, został wybudowany na działce, której nie był Pan właścicielem, ani też współwłaścicielem, to nie przysługuje Panu prawo do skorzystania z omawianego zwolnienia przedmiotowego. W konsekwencji nie może Pan zakwalifikować środków przeznaczonych na budowę domu jako wydatków na własne cele mieszkaniowe, ponieważ jak sam Pan wskazał, nie posiada Pan prawa do dysponowania działką/gruntem, na której został wbudowany dom – nie był Pan współwłaścicielem działki/gruntu oraz nie uczestniczył Pan notarialnie w nabyciu gruntu, na którym wybudował Pan wraz z żoną dom.

Zatem wydatkowanie przez Pana środków ze sprzedaży otrzymanej w darowiźnie nieruchomości na budowę domu mieszkalnego posadowionego na działce, której jak Pan wskazał nie jest współwłaścicielem oraz fakt, że wspólnie z żoną zamieszkuje Pan w tym domu nie są zatem wystarczające do zastosowania zwolnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych

Podsumowując, dochód uzyskany ze sprzedaży w 2018 r. nieruchomości otrzymanej w darowiźnie, nie może korzystać ze zwolnienia przedmiotowego na podstawie art. 21 ust. 1

pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Wobec powyższego, dochód ze sprzedaży podlega opodatkowaniu 19% podatkiem dochodowym od osób fizycznych, zgodnie z art. 30e ww. ustawy.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy zaistniałego stanu faktycznego przedstawionego przez Pana i stanu prawnego obowiązującego w dacie zaistnienia zdarzenia.

Procedura wydawania indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego nie podlega regułom przewidzianym dla postępowania podatkowego, czy kontrolnego. Organ wydający interpretację opiera się wyłącznie na opisie stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego przedstawionego we wniosku – nie prowadzi postępowania dowodowego. Postępowanie w sprawie wydania interpretacji indywidualnej ma na celu wyjaśnienie wątpliwości co do sposobu zastosowania przepisów prawa podatkowego materialnego do określonego stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego. Przedmiotem interpretacji wydanej na podstawie art. 14b Ordynacji podatkowej jest sam przepis prawa.

Rolą postępowania w sprawie wydania indywidualnej interpretacji przepisów podatkowych nie jest ustalanie stanu faktycznego (zdarzenia przyszłego), stanowi to bowiem domenę ewentualnego postępowania podatkowego. To na podatniku ciąży obowiązek udowodnienia w toku tego postępowania okoliczności faktycznych, z których wywodzi on dla siebie korzystne skutki prawne. Organ nie prowadzi postępowania dowodowego, ograniczając się do analizy okoliczności podanych we wniosku. W stosunku do tych okoliczności wyraża swoje stanowisko, które zawsze musi być jednak ustosunkowaniem się do poglądu (stanowiska) prezentowanego w danej sprawie przez wnioskodawcę. Jeżeli zatem, przedstawiony we wniosku stan faktyczny będzie różnił się od występującego w rzeczywistości, wówczas wydana interpretacja nie będzie Pana chroniła w zakresie rzeczywiście zaistniałego stanu faktycznego.

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 i zastosuje się Pan do interpretacji.
- Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej:

Przepisów art. 14k-14n Ordynacji podatkowej nie stosuje się, jeśli stan faktyczny lub zdarzenie przyszłe będące przedmiotem interpretacji indywidualnej jest elementem czynności, które są przedmiotem decyzji wydanej:

 - 1) z zastosowaniem art. 119a;
 - 2) w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;
 - 3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.
- Zgodnie z art. 14na § 2 Ordynacji podatkowej:

Przepisów art. 14k-14n nie stosuje się, jeżeli korzyść podatkowa, stwierdzona w decyzjach wymienionych w § 1, jest skutkiem zastosowania się do utrwalonej praktyki interpretacyjnej, interpretacji ogólnej lub objaśnień podatkowych.

Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację

Ma Pan prawo do zaskarżenia tej interpretacji indywidualnej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Zasady zaskarzania interpretacji indywidualnych reguluje ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t. j. Dz. U. z 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.).