

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 612255

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2024-11-14T13:11:47.220

Tytuł (teza): Możliwości skorzystania ze zwolnienia – dotyczy wydatków na spłatę kredytu, poniesionych na gres i bity udarowe, zakup ekspresu do kawy, worków łazienkowych, gąbki dwustronnej, doniczki, trawy ozdobnej.

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2024-11-05T14:51:10.785

Sygnatura: 0115-KDIT3.4011.697.2024.2.MJ

Słowa kluczowe: • kredyt-spłata kredytu
• prace-prace remontowe
• ulga-ulga mieszkaniowa

Przepis: • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-
Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131
• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-
Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 1-lit. d

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 stanu faktycznego i zdarzenia przyszłego w podatku dochodowym od osób fizycznych jest w zakresie możliwości skorzystania ze zwolnienia o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wobec:

- wydatków na spłatę kredytu - nieprawidłowe,
- wydatków poniesionych na gres i bity udarowe - prawidłowe,
- wydatków poniesionych na zakup ekspresu do kawy, worków łazienkowych, gąbki dwustronnej, doniczki, trawy ozdobnej – nieprawidłowe.

Niniejsza interpretacja nie dotyczy możliwości zastosowania ulgi mieszkaniowej wobec wydatków poniesionych na zakup lodówki, zmywarki, płyty gazowej oraz oświetlenia sufitowego i ściennego.

W tym zakresie zostanie wydane odrębne rozstrzygnięcie.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

16 września 2024 r. wpłynął Pani wniosek z 16 września 2024 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy skutków podatkowych zbycia lokalu mieszkalnego. Uzupełniła go Pani – w odpowiedzi na wezwanie – pismem z 14 października 2024 r. (data wpływu 18 października 2024 r.). Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego i zdarzenia przyszłego

(...) czerwca 2018 r. nabyła Pani na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Numer (...) z (...) czerwca 2018 r. lokal mieszkalny nr 1 położony w B lok. 2 (...) (dalej jako: Lokal nr 1).

Zawierając przedmiotową transakcję pozostawała Pani w związku małżeńskim z A. A, jednakże w Państwa związku małżeńskim obowiązywał ustrój rozdzielności majątkowej, wprowadzony umową majątkową małżeńską z (...) 2018 r., a zatem nabycia dokonała Pani do majątku osobistego.

Lokal nr 1 został nabyty przez Panią za cenę (...) zł. Zapłata ceny miał nastąpić w ten sposób, iż: kwota (...) zł pochodziła ze środków własnych, zaś kwota (...) zł miała pochodzić z kredytu hipotecznego udzielonego przez Bank X S.A. z dnia (...) 2018 r. nr (...). Koszt sporządzenia aktu notarialnego nabycia Lokalu nr 1 w wysokości (...) zł poniosła Pani - na podstawie § 11 i § 12 aktu notarialnego Repertorium A Numer (...) z dnia czerwca 2018 r.

Od (...) lutego 2022 r. pozostaje Pani w związku małżeńskim z A. B.

Następnie (...) maja 2023 r. sprzedała Pani Lokal nr 1 za cenę (...) zł. Do sprzedaży Lokalu nr 1 doszło przed upływem okresu 5 lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jego nabycie. Na gruncie podatkowym transakcja ta spowodowała, że po Pani stronie powstał dochód w wysokości (...) zł.

Dochód został obliczony w następujący sposób: przychód ze zbycia Lokalu nr 1 w wysokości (...) zł został pomniejszony o koszt uzyskania przychodu w wysokości (...) zł, tj. (...) zł jako cena nabycia Lokalu nr 1 oraz opłaty notarialne w wysokości (...) zł. Różnica pomiędzy przychodem, a kosztem jego uzyskania wynosi (...) zł. Nadto zgodnie z aktem notarialnym Repertorium A Numer (...) z (...) maja 2023 r., część ceny w wysokości (...) zł została przeznaczona na spłatę kredytu hipotecznego udzielonego Pani przez Bank X S.A. z dnia (...) 2018 r. nr (...) na nabycie Lokalu nr 1.

W dalszej kolejności Pani wraz z mężem A. B pozostając w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej (...) maja 2023 r. zawarliście umowę sprzedaży nieruchomości stanowiącą akt notarialny Repertorium (...), na podstawie której nabyli Państwo lokal mieszkalny nr 1 położony w B (dalej jako: Lokal nr 2). Przedmiotowy lokal stanowi mieszkanie, które zaspakaja potrzeby mieszkaniowe Pani i męża.

Lokal nr 2 nabyli Państwo za cenę (...) zł, z czego kwota (...) zł miała pochodzić z kredytu hipotecznego udzielonego Pani i mężowi przez Y S.A. w dniu (...) maja 2023 r. numer (...),

zaś kwota (...) zł miała pochodzić ze środków własnych. Na podstawie ustaleń poczynionych przez Państwa, środki własne na nabycie Lokalu nr 2 miały pochodzić z uzyskanego przez A. B przychodu.

Uzupełnienie wniosku

Na pytanie: W opisie sprawy podała Pani: „Przedmiotowy lokal stanowi mieszkanie, (...) z czego kwota (...) zł miała pochodzić z kredytu hipotecznego udzielonego C. B i A. B przez Y S.A. w dniu (...).05.2023 r. numer (...).

Wobec powyższego prosiliśmy, żeby Pani wskazała:

- a. Na jaki konkretny cel został zaciągnięty ten kredyt?
- b. Kto – zgodnie z umową – był zobowiązany do jego spłaty, czy kredytobiorcy odpowiadali solidarnie za jego spłatę?
- c. Na co i przez kogo został faktycznie przeznaczony cały kredyt?

Odpowiedziała Pani odpowiednio:

- a. Na nabycie nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr 1 położony w B,
- b. C. B oraz A. B (pozostający w ustroju wspólności ustawowej małżeńskiej). Obydwoje, są zobowiązani do jego spłaty solidarnie,
- c. Kredyt został przeznaczony przez małżonków C. B oraz A. B na zapłatę ceny nabycia nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr 1 położony w B.

W lokalu mieszkalnym nr 1 położonym w B realizuje Pani swoje oraz swojej rodziny potrzeby mieszkaniowe, a także stanowi on miejsce Pani stałego pobytu.

Na pytanie: Jaką część/kwotę przychodu uzyskanego ze zbycia lokalu nr 1 przeznaczyła Pani na spłatę kredytu zaciągniętego na nabycie Lokalu nr 2 oraz kiedy dokonała Pani tej wpłaty (prosimy, żeby podała Pani datę)?

Odpowiedziała Pani:

Obecnie żadnej części przychodu nie przeznaczyłam na spłatę kredytu. Takie działanie dopiero zamierzam podjąć po uzyskaniu interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego. Wpłata będzie dokonana przed upływem 3 lat od uzyskania przychodu. Wpłata jest planowana w wysokości (...) zł.

Na pytanie: Jaką część/kwotę przychodu uzyskanego ze zbycia lokalu nr 1 przeznaczyła Pani na „cele mieszkaniowe”? Kiedy Pani poniosła te wydatki? Którego mieszkania dotyczą? Czego dokładnie dotyczą? Gdzie znajduje się zakupiony sprzęt AGD? W jakim miejscu jest on zainstalowany?

Odpowiedziała Pani:

Ze zbycia Lokalu nr 1 na obecne cele mieszkaniowe przeznaczyłam kwotę (...) zł. Wydatki te były związane z wyposażeniem oraz urządzeniem mieszkania stanowiącego lokal mieszkalny nr 1 położony w B (obecne moje miejsce zamieszkania i stałego pobytu). Wydatki poniosłam po sprzedaży Lokalu nr 1. Kupiłam następujący sprzęt, który znajduje się w mieszkaniu, które obecnie zajmuję (B, lok. 1). Kupiłam następujące wyposażenie:

1. ekspres do kawy w dniu (...) czerwca 2023 r. za kwotę (...) zł do kuchni,
2. materiały budowlane w dniu (...) czerwca 2023 r. za łączną kwotę (...) zł do łazienki, na którą składają się następujące materiały: gres położony w łazience za kwotę (...) zł, worki łazienkowe za kwotę (...) zł, bity udarowe za kwotę (...) zł, gąbka dwustronna za kwotę (...) zł, doniczka za kwotę (...) zł, trawy ozdobne za kwotę (...) zł,

3. wyposażenie w dniu (...) maja 2023 r. za łączną kwotę (...) zł do mieszkania, na które składają się następujące przedmioty: plafon led za kwotę (...) zł, żarówki (...) szt. za kwotę (...) zł, lampa wisząca za kwotę (...) zł oraz lampa sufitowa za kwotę (...) zł,
4. lodówka w dniu (...) sierpnia 2023 r. za łączną kwotę (...) zł do kuchni,
5. zmywarka ((...) zł) oraz piekarnik ((...) zł) w dniu (...) czerwca 2023 r. za łączną kwotę (...) zł do kuchni,
6. płyta gazowa w dniu (...) czerwca 2023 r. za kwotę (...) zł do kuchni.

Na pytanie: Czy posiada Pani wystawione na własne imię i nazwisko rachunki, faktury VAT lub inne udokumentowane rzetelne i wiarygodne dowody, potwierdzające poniesienie przez Panią wydatków ze środków pieniężnych uzyskanych z odpłatnego zbycia lokalu nr 1 na wydatki, o których mowa w pytaniu nr 3 wniosku?

Odpowiedziała Pani:

Tak zostały one załączone do wniosku. Faktury imienne dotyczą sprzętu wymienionego powyżej pkt 4-6, natomiast pozostałe to rachunki.

Na pytanie: Czy sprzedaż Lokalu nr 1 nie nastąpiła w wykonaniu zarejestrowanej działalności gospodarczej?

Odpowiedziała Pani:

Nie.

Na pytanie: Czy prowadzi Pani działalność gospodarczą, jeśli tak to w jakim zakresie i od kiedy? W szczególności czy jest to działalność w zakresie obrotu nieruchomościami?

Odpowiedziała Pani:

Nie.

Na pytanie: Czy w przeszłości dokonywała Pani nabycia innych nieruchomości i odpłatnego ich zbycia? Jeżeli tak, prosiliśmy o podanie dat zakupu, sprzedaży i celu w jakim były nabywane i zbywane.

Odpowiedziała Pani:

Jedynie Lokal nr 1 opisany we wniosku, inny nie.

Na pytanie Czy w przyszłości zamierza Pani kupować nieruchomości w celu ich zbycia? Jeśli tak — to jak będzie skala tych działań?

Odpowiedziała Pani:

Nie.

Pytania sformułowane w uzupełnieniu wniosku

1. Czy przeznaczenie przez Panią całego dochodu z odpłatnego zbycia Lokalu nr 1, na częściową spłatę kredytu zaciągniętego na nabycie Lokalu nr 2, który spełnia potrzeby mieszkaniowe Pani i męża, a zaciągniętego w Y S.A. w dniu (...) maja 2023 r. numer (...), w wysokości (...) zł, podlega zwolnieniu z opodatkowania na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 2 w zw. z art. 21 ust. 25a ustawy PIT?
2. Czy przeznaczając wskazaną w opisie sprawy część kwoty uzyskanej ze zbycia Lokalu nr 1 na spłatę kredytu zaciągniętego na nabycie Lokalu nr 2, może Pani skorzystać ze zwolnienia o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i w jakim udziale?
3. Czy przeznaczając wskazaną w opisie sprawy część kwoty uzyskanej ze zbycia Lokalu nr 1 na wymienione we wniosku cele mieszkaniowe, mogą skorzystać ze zwolnienia o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i w jakim udziale?

Niniejsza interpretacja nie dotyczy możliwości zastosowania ulgi mieszkaniowej wobec wydatków poniesionych na zakup lodówki, zmywarki, płyty gazowej oraz oświetlenia sufitowego i ściennego.

W tym zakresie zostanie wydane odrębne rozstrzygnięcie.

Pani stanowisko w sprawie sformułowane w uzupełnieniu wniosku

Sprzedaż Lokalu nr 1 podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym, gdyż do sprzedaży doszło przed upływem okresu 5 lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jego nabycie. Z przedmiotowej sprzedaży uzyskała Pani przychód w wysokości (...) zł.

Pytanie nr 1 zmierza do ustalenia, czy w następstwie planowanej nadpłaty obecnego kredytu zaciągniętego na zakup nieruchomości (Lokal nr 2), w sytuacji gdy przeznaczy Pani na ten cel kwotę (...) zł spowoduje, iż nie powstanie u Pani dochód z odpłatnego zbycia Lokalu nr 1 i nie będzie Pani zobowiązana z tego tytułu do zapłaty podatku dochodowego.

Pani zdaniem na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 2 w zw. z art. 21 ust. 25a ustawy PIT, częściowa wcześniejsza spłata kredytu zaciągniętego na zakup Lokalu nr 2, który zaspakaja Pani potrzeby mieszkaniowe spowoduje, iż nie będzie zobowiązana Pani do zapłaty podatku dochodzonego od zbycia Lokalu nr 1.

Pytania nr 2 zostało postawione z ostrożności, w sytuacji udzielenia przeczącej odpowiedzi na pytanie nr 1 i nie podzielenia stanowiska wnioskodawczyni. Pytaniem nr 2 zmierza do ustalenia, czy częściowa wcześniejszej spłata kredytu zaciągniętego (zaciągniętego w dniu 29 maja 2023 r., tj. po sprzedaży Lokalu nr 1, która miała miejsce w dniu 23 maja 2023 r.) na zakup Lokalu nr 2 będzie stanowiła podstawę skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i w jakim udziale.

Pani zdaniem zastosowanie znajdzie zwolnienie części dochodu od podatku dochodowego.

Tak wyrok NSA z 6 lutego 2024 r., II FSK 599/21 (LEX nr 194311):

Aby dopuszczalne było zastosowanie zwolnienia wynikającego z przepisu art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z ust. 25 pkt 2 u.p.d.o.f., wydatki nie mogą dotyczyć zbytych nieruchomości, lecz muszą być poczynione na inne inwestycje o charakterze mieszkaniowym, czyli wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1 u.p.d.o.f. Nie będzie wobec tego realizacją celu mieszkaniowego w rozumieniu art. 21 ust. 25 pkt 1 u.p.d.o.f. finansowanie z kwoty uzyskanej ze sprzedaży przedmiotu tego nabycia, albowiem w ten sposób nie są zaspokajane potrzeby mieszkaniowe zbywcy. Tym samym tylko w przypadku gdy spłata kredytu i odsetek będzie dotyczyła kredytu zaciągniętego na nabycie innej nieruchomości zaspokajającej cele mieszkaniowe, znajdzie zastosowanie zwolnienie opisane w art. 21 ust. 1 pkt 131 u.p.d.o.f.

Pytanie nr 3 zmierza do ustalenia, czy podstawa opodatkowania może być pomniejszona o dochód zwolniony, co miałoby sprowadzać się do skorzystania z możliwości odliczenia od dochodu wydatków związanych z wyposażeniem nowo nabytego mieszkania, które to wydatki są uzasadnione i dotyczą Pani potrzeb mieszkaniowych. Pani zdaniem nabyte ruchomości były niezbędne do wyposażenia Pani mieszkania i służą zaspokojeniu Pani potrzeb mieszkaniowych.

Tak wyrok NSA z 14 marca 2024 r., II FSK 778/21 (LEX nr 3734980):

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 u.p.d.o.f. osoba zamierzająca skorzystać ze zwolnienia powinna posiadać udokumentowane dowody poniesienia wydatków na nabycie nowej nieruchomości lub na spłatę kredytu, natomiast nie zostały wprowadzone przez ustawodawcę żadne szczególne ograniczenia w zakresie udokumentowania poniesionych wydatków. Podatnik nie ma obowiązku przedstawiania wyłącznie faktur. Za dokumenty w rozumieniu tego przepisu mogą zostać uznane także zawarte umowy, rachunki, paragony czy dowody przelewów bankowych.

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.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c omawianej ustawy, źródłem przychodu jest odpłatne zbycie, z zastrzeżeniem ust. 2:

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

Tym samym, każda czynność prawna, której przedmiotem jest odpłatne zbycie nieruchomości lub praw wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c cytowanej ustawy, stanowi źródło przychodów w rozumieniu tego przepisu, jeżeli zostanie dokonana w określonym czasie, tj. przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie i nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej.

Wobec powyższego, w przypadku sprzedaży nieruchomości decydujące znaczenie w kwestii opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych uzyskanego z tego tytułu przychodu ma moment i sposób nabycia tej nieruchomości.

Z przedstawionych we wniosku okoliczności wynika, że (...) czerwca 2018 r. nabyła Pani na podstawie aktu notarialnego lokal mieszkalny nr 1 położony w B do majątku osobistego. Następnie (...) maja 2023 r. na podstawie aktu notarialnego sprzedała Pani ten lokal.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że skoro sprzedaż tego lokalu mieszkalnego dokonana została przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jego nabycie, stanowi ona dla Pani źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku od osób fizycznych.

Przechodząc więc do skutków podatkowych w zakresie dokonanej sprzedaży lokalu mieszkalnego należy wskazać, co następuje:

Zgodnie z 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.

Zgodnie z art. 30e ust. 2 tej 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.

Stosownie do 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.

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.

Natomiast zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. 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.

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:

dochód zwolniony = $D \times (W / P)$ gdzie: D - dochód ze sprzedaży, W - wydatki poniesione na cele mieszkaniowe wymienione w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, P - przychód ze sprzedaży.

W sytuacji, gdy przychód z odpłatnego zbycia zostanie w całości przeznaczony na cele mieszkaniowe (co w Pani sytuacji nie miało miejsca), 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 m.in. w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że:

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. 25a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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. 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.

Przy czym 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. 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.

Zawarte w przepisie art. 21 ust. 25 ww. ustawy wyliczenie wydatków mieszkaniowych ma charakter wyczerpujący, w związku z czym tylko realizacja w wymaganym terminie celów w nim wymienionych pozwala na zwolnienie z opodatkowania dochodu uzyskanego z odpłatnego zbycia nieruchomości. Podstawową okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 tejże ustawy, w stosunku do dochodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości jest fakt wydatkowania środków z odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż, wyłącznie na wskazane w ustawie cele mieszkaniowe.

Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy i dopisując ten przymiotnik przesądził, że celem nadrzędnym jest możliwość uwzględnienia przy obliczaniu dochodu zwolnionego z opodatkowania tylko takich wydatków, które poniesione zostały na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika.

Zgodnie natomiast z ust. 28 ww. przepisu:

Za wydatki, o których mowa w ust. 25, nie uważa się wydatków poniesionych na:

nabycie gruntu lub udziału w gruncie, prawa wieczystego użytkowania gruntu lub udziału w takim prawie, budynku, jego części lub udziału w budynku, lub

budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, adaptację lub remont budynku albo jego części

· przeznaczonych na cele rekreacyjne.

Ponadto 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.

Zawarty w art. 21 ust. 25 pkt 1-3 ww. ustawy 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, niewymienione w tym katalogu nie będą uprawniały do skorzystania z powyższego zwolnienia.

Ustawodawca w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych nie definiuje pojęcia „własne cele mieszkaniowe” aczkolwiek przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy, dopisując to wyrażenie, w sposób niebudzący wątpliwości podkreślił, że celem nadrzędnym jest zwolnienie tylko takiego dochodu, który wydatkowany zostanie na zaspokojenie „własnych celów mieszkaniowych”. Termin „własne cele mieszkaniowe” należy rozpatrywać w powiązaniu z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, który wymienia wydatki uprawniające do zwolnienia z opodatkowania uzyskanego dochodu.

We wniosku przedstawiła Pani informacje, z których wynika, że:

- (...) maja 2024 r. dokonała Pani sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 1,
- część kwoty z ww. sprzedaży zamierza Pani przeznaczyć na spłatę kredytu zaciągniętego (...) maja 2024 r. na zakup nowego lokalu mieszkalnego nr 2, w którym realizuje Pani swoje cele mieszkaniowe.

Do celów, których realizacja uprawnia do zwolnienia, ustawodawca zalicza wskazaną w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych 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, 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 cele określone w pkt 1, które obejmują nabycie lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym lokalem.

Z treści art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ww. ustawy jasno więc wynika, że 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. Spłacony kredyt (pożyczka) nie ma być jakimkolwiek kredytem (pożyczką), lecz musi spełniać ściśle określone ustawą wymagania.

Musi to być bowiem kredyt (pożyczka) – co wynika literalnie z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ww. ustawy – zaciągnięty przez podatnika na cele określone w pkt 1. Przepis wyraźnie bowiem stanowi, że kredyt (pożyczka) mają być zaciągnięte na cele określone w pkt 1, a więc na cele mieszkaniowe. Ważne jest również, aby spłacany kredyt **zaciągnięty był przed dniem uzyskania przychodu ze sprzedaży nieruchomości** i aby kredyt ten zaciągnięty był przez osobę, która uzyskuje przychód ze sprzedaży.

W związku z powyższym, planowane wydatkowanie przez Panią części przychodu uzyskanego ze sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego nr 1, na spłatę rat kredytu zaciągniętego na zakup nowego lokalu mieszkalnego, nie będzie uprawniało Pani do skorzystania ze zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych z uwagi na fakt, że spłacany kredyt nie był zaciągnięty przed uzyskaniem przychodu z odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego, czego literalnie wymaga przepis art. 21 ust. 25 pkt 2 ww. ustawy. Nie spełnia zatem Pani jednego z warunków umożliwiających skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego wskazanego w ww. przepisie.

Przechodząc do Pani wątpliwości, dotyczących wydatków na „wyposażenie oraz urządzenie mieszkania” stanowiącego lokal nr 2, odnieść się należy do art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, zgodnie z którym, za wydatki

poniesione na własne cele mieszkaniowe uważa się wydatki poniesione na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego lokalu mieszkalnego.

Przepisy ustawy o podatku dochodowym nie definiują pojęcia „remontu” „rozbudowy” czy „budowy”, nie określają również jakiego rodzaju wydatki wchodzi w zakres tego zwolnienia. Wymienione pojęcie rozumieć należy zatem w znaczeniu powszechnie stosowanym w zakresie inwestycji.

Stosownie do art. 3 pkt 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.), przez budowę należy rozumieć:

(...) wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego.

Budowa realizowana jest na podstawie pozwolenia na budowę, a kończy się z chwilą zakończenia robót budowlanych (budowy) i uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego.

Zgodnie z art. 3 pkt 7 ww. ustawy, przez roboty budowlane należy rozumieć:

(...) budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego.

Natomiast stosownie do art. 3 pkt 7a tej ustawy:

Ileokroć w ustawie jest mowa o przebudowie – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego (...).

W świetle natomiast przepisu art. 3 pkt 8 ww. ustawy Prawo budowlane, przez „remont” należy rozumieć:

(...) wykonanie 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.

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/lokalu mieszkalnym wraz z wymianą/instalacją składników wyposażenia technicznego budynku lub lokalu (np. instalacji wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazu przewodowego).

Stosownie do wyżej wskazanej definicji remontu, za „remont” budynku mieszkalnego, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych należy uznać prace dotyczące tego budynku jako nieruchomości i jej części składowych (tj. wszystkiego, co nie może być odłączone od budynku bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego), służące utrzymaniu budynku we właściwym stanie, doprowadzeniu go do pożądanej zdolności użytkowej, modernizacji jego elementów składowych.

„Remontem” w rozumieniu omawianego przepisu jest również tzw. wykończenie np. lokalu mieszkalnego, a więc prace służące doprowadzeniu do zdolności użytkowej nowo wybudowanego lokalu mieszkalnego.

W każdym przypadku remont dotyczy „materii” lokalu 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 czy lokalu mieszkalnego.

Wydatki na prace wykończeniowe lokalu mieszkalnego mieszczą się zatem w zakresie wydatków na własne cele mieszkaniowe, jeśli stanowią stosownie do treści art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wydatki, np. na remont własnego lokalu mieszkalnego.

Wobec powyższego, przeznaczając część kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu nr 1, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło jego odpłatne zbycie, na wykończenie lokalu mieszkalnego nr 2 w postaci poniesionych wydatków na gres położony w łazience oraz bity udarowe będzie miała Pani prawo do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Natomiast do wydatków mieszkaniowych na podstawie art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych nie może Pani zaliczyć wydatków poniesionych na worki łazienkowe, gąbkę dwustronną, doniczkę, trawę ozdobną i ekspres do kawy.

Remontem bowiem nie są wydatki poniesione na wyposażenie lokalu mieszkalnego. Nie wykazują one trwałego powiązania z obiektem budowlanym i nie warunkują zdolności użytkowej tego lokalu mieszkalnego, służą np. do jego ozdoby. Wśród wydatków kwalifikujących się do omawianego zwolnienia zalicza się wydatki na zakup towarów i materiałów budowlanych w związku z remontem i modernizacją oraz w związku z uregulowaniem zobowiązań wobec firm remontowych za wykonaną pracę.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy:

- stanu faktycznego, który Pani przedstawiła i stanu prawnego obowiązującego w dacie zaistnienia zdarzenia,
- zdarzenia przyszłego, które Pani przedstawiła i stanu prawnego, który obowiązuje w dniu wydania interpretacji/stanu prawnego, który obowiązywał w dniu wniesienia wniosku.

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

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 zaskarżania 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.).