

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	613643
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2024-11-19T10:24:42.425
Tytuł (teza):	Możliwość skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych - wydatkowanie przychodu na remont domu, spłatę kredytu hipotecznego oraz nabycie domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2024-11-14T08:00:27.493
Sygnatura:	0112-KDSL1-2.4011.489.2024.2.MO
Słowa kluczowe:	• kredyt-kredyt hipoteczny • kredyt-spłata kredytu • małżonkowie-majątek wspólny małżonków • nieruchomości-nabycie nieruchomości • remonty • ulga-ulga mieszkaniowa • środek-środek trwały
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 3-art. 21-ust. 1-pkt 131 • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 1-lit. a • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 1-lit. d • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 2-lit. a • Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Koszty uzyskania przychodów.-Koszty uzyskania przychodów.-Koszty z tytułu zbycia nieruchomości.

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 prawidłowe**

Szanowni Państwo,

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

Niniejsza interpretacja nie rozstrzyga o możliwości zastosowania zwolnienia przewidzianego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w części dotyczącej wydatków związanych z wymianą zabudowy kuchennej pod wymiar i wymianę sprzętu dużego AGD, tj. lodówki, zmywarki, pochłaniacza powietrza (wszystkie sprzęty w zabudowie), wymianę oświetlenia sufitowego i ściennego wewnętrznego (z wyłączeniem lamp wolnostojących), wymianę szaf wnękowych przytwierdzonych do ścian w przedpokoju i w garderobie wykonanych na indywidualne zlecenie.

W tym zakresie zostało wydane odrębne rozstrzygnięcie.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

5 września 2024 r. wpłynął Państwa wniosek wspólny z 5 września 2024 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych. Uzupełnili go Państwo pismami z 5 września 2024 r. (wpływ 5 września 2024 r.) oraz – w odpowiedzi na wezwanie – pismami z 11 października 2024 r. (wpływ 11 października 2024 r.) oraz z 25 października 2024 r. (wpływ 25 października 2024 r.). Treść wniosku wspólnego jest następująca:

Zainteresowani, którzy wystąpili z wnioskiem

1) Zainteresowany będący stroną postępowania:

(...)

2) Zainteresowana niebędąca stroną postępowania:

(...)

Opis stanu faktycznego

Zainteresowani, którzy występują z wnioskiem:

1. Zainteresowany będący stroną postępowania: Pan (...) – osoba fizyczna, polski rezydent podatkowy, posiadający w Polsce nieograniczony obowiązek podatkowy (dalej jako: „Wnioskodawca”).
2. Zainteresowany niebędący stroną postępowania: Pani (...) – osoba fizyczna, polski rezydent podatkowy, posiadający w Polsce nieograniczony obowiązek podatkowy (dalej jako: „Małżonka”, a łącznie z Wnioskodawcą jako: „Małżonkowie” lub „Zainteresowani”).

Małżonkowie objęci są małżeńską wspólnością majątkową i nie mają rozdzielności majątkowej.

W styczniu 2024 r. Małżonkowie dokonali zbycia nieruchomości (lokalu mieszkalnego), znajdującej się we wspólnym majątku Małżonków, położonej w (...) (dalej jako: „Nieruchomość 1”). Zbycie nastąpiło przed upływem 5 lat licząc od końca roku, w którym Nieruchomość 1 została nabyta. W stosunku do całości dochodu uzyskanego ze zbycia Nieruchomości 1 Małżonkowie zamierzają skorzystać ze zwolnienia z opodatkowania, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (dalej jako: „Ulga mieszkaniowa”).

Małżonkowie są również właścicielami nieruchomości (domu jednorodzinnego) położonej w (...) (województwo (...)), w której koncentruje się ich życie rodzinne (dalej jako: „Nieruchomość 2”).

Ponadto małżonkowie są również właścicielami nieruchomości (lokalu mieszkalnego) położonej w (...), w której obecnie mieszka ich dorosła córka (dalej jako: „Nieruchomość 3”).

Wnioskodawca w ramach swojej aktywności zawodowej pełni funkcję członka zarządu w spółce z siedzibą w (...). Ponadto Wnioskodawca prowadzi jednoosobową działalność gospodarczą, w ramach której świadczy usługi doradztwa w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania, których odbiorcami są podmioty gospodarcze z siedzibą w (...). Aktywność zawodowa Wnioskodawcy wymaga jego fizycznej obecności w (...) przez określoną liczbę dni w miesiącu (średnio 12 dni).

Aby skorzystać z Ulgi mieszkaniowej Małżonkowie planują wydatkować nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie Nieruchomości 1, cały przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości na:

- remont Nieruchomości 2;
- spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup Nieruchomości 2;
- nabycie nieruchomości (domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego) położonej w (...) lub najbliższej okolicy (...).

W nieruchomości, którą Małżonkowie planują nabyć, Wnioskodawca będzie mieszkać przez średnio 15 dni w miesiącu, w związku z opisaną aktywnością zawodową na terenie (...). W tym czasie Wnioskodawcy towarzyszyć będzie Małżonka i w tym czasie życie rodzinne Małżonków będzie koncentrować się w tej nieruchomości. Nieruchomość nie będzie wynajmowana.

W pismach z 11 października 2024 r. oraz 25 października 2024 r. stanowiących uzupełnienie wniosku, udzielili Państwo następujących odpowiedzi na zawarte w wezwaniu pytania:

1. Czy zbycie przez Państwa Nieruchomości 1 nastąpiło w ramach prowadzenia przez Państwa działalności gospodarczej w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 226 ze zm.)?

Odpowiedź: Nieruchomość 1 stanowiła środek trwały w prowadzonej przez Wnioskodawcę jednoosobowej działalności gospodarczej. Wnioskodawca podkreśla jednak, że przedmiotem jego jednoosobowej działalności gospodarczej nie była i nie jest działalność deweloperska lub działalność handlowa w zakresie nieruchomości i tym samym Nieruchomość 1 nie stanowiła wyrobu lub towaru handlowego.

Przed zbyciem Nieruchomości 1 nie została wycofana z jednoosobowej działalności gospodarczej Wnioskodawcy.

Wnioskodawca wskazuje również, że zgodnie z art. 14 ust. 2c ustawy o PIT, do przychodów, o których mowa w ust. 2 pkt 1 (tj. do przychodów z działalności gospodarczej), nie zalicza się przychodów z odpłatnego zbycia wykorzystywanych na potrzeby związane z działalnością gospodarczą oraz przy prowadzeniu działów specjalnych produkcji rolnej: budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim

budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie. Przepis art. 30e stosuje się odpowiednio.

Mając więc na uwadze, że Nieruchomość 1 była jedynie wykorzystywana na potrzeby związane z działalnością gospodarczą Wnioskodawcy, a sprzedaż lub wnoszenie nieruchomości nie stanowiło nigdy przedmiotu tej działalności i zgodnie z przepisami o PIT przychód (dochód) z tytułu zbycia Nieruchomości 1 należy rozliczyć na zasadach określonych w art. 30e ustawy o PIT, to zdaniem Wnioskodawcy zbycie Nieruchomości 1 nie nastąpiło w ramach prowadzonej przez niego działalności gospodarczej w rozumieniu ustawy o PIT.

2. Kiedy (dd-mm-rrrr) nabyli Państwo Nieruchomość nr 1?

Odpowiedź: Nieruchomość 1 nabyta została (...) 2021 r.

3. Jaki był cel nabycia przez Państwa Nieruchomości nr 1 i w jaki sposób Nieruchomość nr 1 była przez Państwa wykorzystywana w okresie od momentu jej nabycia do chwili sprzedaży ww. nieruchomości?

Odpowiedź: Zgodnie z tym co przedstawiono w stanie faktycznym wniosku, aktywność zawodowa Wnioskodawcy wymaga jego fizycznej obecności w (...) przez określoną liczbę dni w miesiącu. Po nabyciu Nieruchomość 1 wykorzystywana była w ten sposób, że w czasie świadczenia usług w ramach prowadzonej działalności gospodarczej na rzecz podmiotów z siedzibą w (...) oraz w czasie wykonywania obowiązków członka zarządu w spółce z siedzibą w (...), Wnioskodawca wraz z Małżonką mieszkał w Nieruchomości 1 przez kilka dni w tygodniu.

4. Kiedy (dd-mm-rrrr) nabyli Państwo Nieruchomość nr 2?

Odpowiedź: Nieruchomość została wybudowana przez Małżonków w latach 2010-2012.

5. Czy w Nieruchomości nr 2, na której zakup zaciągnięty został kredyt hipoteczny, realizują Państwo własne cele mieszkaniowe, tj. czy mieszkają Państwo w tym domu?

Odpowiedź: Tak, Małżonkowie mieszkają w Nieruchomości 2 w czasie kiedy aktywność zawodowa Wnioskodawcy nie wymaga jego obecności w (...) (kilka dni w tygodniu).

6. W odniesieniu do kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup Nieruchomości nr 2, proszę wyjaśnić:

a) kiedy (dd-mm-rrrr) został zaciągnięty ww. kredyt?

Odpowiedź: Kredyt został zaciągnięty (...) 2010 r.

b) czy ww. kredyt został zaciągnięty w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w Polsce, innym państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej?

Odpowiedź: Tak, kredyt został zaciągnięty w banku mającym siedzibę w Polsce.

c) czy w umowie kredytowej został określony cel, na jaki został on zaciągnięty? Jeżeli tak, to jaki cel wynika z tej umowy?

Odpowiedź: Punkt 40 umowy kredytowej stanowi:

„Budowa na Nieruchomości Kredytowanej stanowiąca:

– dokończenie budowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu – cel główny”.

d) jeżeli cel nie został określony w umowie kredytowej, to proszę wskazać na jaki cel został zaciągnięty ww. kredyt?

Odpowiedź: Cel został określony w umowie kredytowej zgodnie z odpowiedzią na pytanie z lit. c.

e) czy zarówno Pan, jak i Pana żona jesteście stroną umowy kredytowej, czy odpowiadają Państwo za spłatę kredytu solidarnie, a więc do pełnej wysokości?

Odpowiedź: Tak, Małżonkowie są stroną umowy kredytowej i odpowiadają za spłatę kredytu solidarnie do pełnej wysokości.

f) czy ze środków uzyskanych ze sprzedaży Nieruchomości 1 planują Państwo spłacić całą kwotę kredytu (pozostałą do spłaty), czy tylko część tej kwoty?

Odpowiedź: Małżonkowie planują przeznaczyć na spłatę kredytu część środków uzyskanych ze sprzedaży Nieruchomości 1, które pozostaną po zakończeniu remontu Nieruchomości 2 i nabyciu nieruchomości (domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego) położonej w (...) lub najbliższej okolicy (...). Jeżeli pozostała kwota pozwoli na spłatę całości kredytu to zostanie on spłacony z tych środków w całości.

7. W odniesieniu do remontu Nieruchomości 2, proszę wyjaśnić:

a) konkretnie jaki rodzaj prac budowlanych (zakres prac budowlanych) materiałów budowlanych i usług budowlanych będzie obejmował remont Nieruchomości 2, przeprowadzony z przychodu (równowartości przychodu) pochodzącego ze sprzedaży Nieruchomości 1?

Odpowiedź: Malowanie i tapetowanie ścian, wymiana zabudowy kuchennej pod wymiar i wymiana sprzętu dużego AGD – lodówki, zmywarki, zamrażarki, pochłaniacza powietrza (wszystkie sprzęty w zabudowie), wymiana oświetlenia sufitowego i ściennego wewnętrznego (z wyłączeniem lamp wolnostojących), wymiana szaf wnękowych przytwierdzonych do ścian w przedpokoju i w garderobie wykonanych na indywidualne zlecenie, wymiana podłóg w części Nieruchomości 2, wymiana sanitariatów, umywalek i prysznicza w łazienkach.

b) czy posiadają/będą posiadali Państwo wystawione na siebie rachunki i faktury lub inne udokumentowane rzetelne i wiarygodne dowody (np. umowę zawartą z wykonawcą prac remontowo-budowlanych lub potwierdzenie zapłaty za ich wykonanie) potwierdzające wydatkowanie przychodu (równowartości przychodu) pochodzącego ze sprzedaży Nieruchomości 1 na remont Nieruchomości 2? Jeśli tak, to jakie to są/będą dokumenty?

Odpowiedź: Małżonkowie będą posiadali wystawione na siebie rachunki i faktury potwierdzające wydatkowanie przychodu (równowartości przychodu) pochodzącego ze sprzedaży Nieruchomości 1 na remont Nieruchomości 2.

Pytanie

Czy opisany w przedstawionym stanie faktycznym sposób, w jaki wydatkowany zostanie przychód uzyskany przez Małżonków ze zbycia Nieruchomości 1 uprawnia Małżonków do skorzystania z Ulgi mieszkaniowej?

Państwa stanowisko w sprawie

Zdaniem Zainteresowanych, opisany w przedstawionym stanie faktycznym sposób, w jaki wydatkowany zostanie przychód uzyskany przez Małżonków ze zbycia Nieruchomości 1 uprawnia Małżonków do skorzystania z Ulgi mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (dalej jako: „Ustawa o PIT”), 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.

W myśl art. 21 ust. 25 Ustawy o PIT, 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;

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

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

Stosownie do art. 21 ust. 25a Ustawy o PIT, 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.

Natomiast zgodnie z art. 21 ust. 26 Ustawy o PIT, 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 własny 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.

Ponadto w myśl art. 21 ust. 28 Ustawy o PIT, 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.

Zgodnie ze stanowiskiem prezentowanym przez Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej w wydawanych interpretacjach podatkowych (przykładowo indywidualna interpretacja podatkowa z dnia 26 lipca 2024 r. nr 0113-KD IPT2-2.4011.415.2024.3.KK, należy zwrócić uwagę na daleko idące konsekwencje wypływające z zawartego w przepisie dotyczącym analizowanego zwolnienia stwierdzenia „własne cele mieszkaniowe”.

Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania ww. zwolnienia i dopisując ten przymiotnik podkreślił, że celem nadrzędnym jest zwolnienie tylko takiego przychodu, który wydatkowany zostanie na zaspokojenie „własnych celów mieszkaniowych”, rozumianych jako potrzeba zapewnienia sobie dachu nad głową.

Tak więc uregulowane w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy zwolnienie od podatku dochodowego w zamierzeniach ustawodawcy realizować ma cel, jakim jest zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika, a nie lokata kapitału lub zdobywanie źródła zarobkowania bądź zapewnienie dachu nad głową innym osobom niż podatnik. Wyraz

„mieszkaniowe” w wyrażeniu „własne cele mieszkaniowe” należy odnosić podmiotowo do zamiaru zamieszkiwania związanego z różnymi sposobami wydatkowania przychodu, a nie do wydatkowania przychodu w znaczeniu jedynie przedmiotowym.

Natomiast Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 17 maja 2017 r., sygn. akt II FSK 1053 /15, wskazał: „Dokonując jednak wykładni art. 21 ust 1 pkt 131 u.p.d.o.f., nie można poprzestać wyłącznie na wykładni językowej tego przepisu, tracąc tym samym z pola widzenia cel, jaki ustawodawca zamierza osiągnąć regulując tę materię. Odczytanie wyłącznie verba legis art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 u.p.d.o.f. powodowałoby, w ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego, niedopuszczalne zawężenie omawianego zwolnienia. Należy zaakcentować, że będące przedmiotem rozpatrywanej sprawy zwolnienie zastąpiło ulgę meldunkową. Zdaniem Naczelnego Sądu Administracyjnego celem przedmiotowego zwolnienia było wspieranie różnych form budownictwa mieszkaniowego poprzez zwolnienie od opodatkowania dochodu uzyskanego z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, wydatkowanego na własne cele mieszkaniowe, wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1-3 u.p.d.o.f. Jak podkreślono w trakcie prac legislacyjnych, »dodawane zwolnienie mieszkaniowe może pozytywnie wpłynąć na rynek mieszkaniowy oraz zachęcić do lokowania dochodu uzyskanego z omawianego tytułu w nowe inwestycje mieszkaniowe« (zob. uzasadnienie projektu ustawy o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz o zmianie niektórych innych ustaw Sejm RP VI Kadencji, druk sejmowy nr 1075). Ustawodawca w odniesieniu do omawianego zwolnienia posługuje się zwrotem niedookreślonym »własnych celów mieszkaniowych«. W ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego zwrotu tego nie można jednak zawężyć. Ustawodawca w żaden sposób nie limituje bowiem lokali, które podatnik może nabyć. To zaś, czy podatnik w drodze nabytych lokali realizuje własne cele mieszkaniowe, bądź jego działania wypełniają znamiona prowadzenia działalności gospodarczej, wymaga indywidualnej oceny w konkretnym stanie faktycznym”.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawili Państwo we wniosku jest prawidłowe.

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.

Art. 10 ust. 1 pkt 3 i 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jako źródła przychodów wymienia natomiast:

Źródłami przychodów są:

- pozarolnicza działalność gospodarcza (pkt 3);
- 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 (pkt 8).

W myśl natomiast art. 10 ust. 2 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Przepisów ust. 1 pkt 8 nie stosuje się do odpłatnego zbycia składników majątku, o których mowa w art. 14 ust. 2 pkt 1, z zastrzeżeniem ust. 3, nawet jeżeli przed zbyciem zostały wycofane z działalności gospodarczej, a między pierwszym dniem miesiąca następującego po miesiącu, w którym składniki majątku zostały wycofane z działalności i dniem ich odpłatnego zbycia, nie upłynęło 6 lat.

Jednak stosownie do art. 10 ust. 3 ww. ustawy:

Przepisy ust. 1 pkt 8 mają zastosowanie do odpłatnego zbycia wykorzystywanych na potrzeby związane z działalnością gospodarczą oraz przy prowadzeniu działów specjalnych produkcji rolnej: budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie.

Zatem, aby przychód uzyskany ze sprzedaży nieruchomości mógł zostać zaliczony do źródła przychodów określonego w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, powinny zostać spełnione co najmniej dwie podstawowe przesłanki:

- nieruchomość nie może być przedmiotem odpłatnego zbycia w wykonywaniu działalności gospodarczej,
- nieruchomość nie może być składnikiem majątku, o którym mowa w art. 14 ust. 2 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (z wyjątkiem nieruchomości mieszkalnych).

Natomiast, w przypadku gdy co najmniej jeden z podanych warunków nie zostanie spełniony, przychód ze sprzedaży nieruchomości podlega zaliczeniu do źródła przychodów, jakim jest pozarolnicza działalność gospodarcza, określonego w art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W świetle art. 14 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Za przychód z działalności, o której mowa w art. 10 ust. 1 pkt 3, uważa się kwoty należne, choćby nie zostały faktycznie otrzymane, po wyłączeniu wartości zwróconych towarów, udzielonych bonifikat i skont. U podatników dokonujących sprzedaży towarów i usług opodatkowanych podatkiem od towarów i usług za przychód z tej sprzedaży uważa się przychód pomniejszony o należny podatek od towarów i usług.

W myśl art. 14 ust. 2 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Przychodem z działalności gospodarczej są również przychody z odpłatnego zbycia składników majątku będących:

- a) środkami trwałymi albo wartościami niematerialnymi i prawnymi, podlegającymi ujęciu w ewidencji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
- b) składnikami majątku, o których mowa w art. 22d ust. 1, z wyłączeniem składników, których wartość początkowa ustalona zgodnie z art. 22g nie przekracza 1500 zł,
- c) składnikami majątku, które ze względu na przewidywany okres używania równy lub krótszy niż rok nie zostały zaliczone do środków trwałych albo wartości niematerialnych i prawnych,

- d) składnikami majątku stanowiącymi spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub udział w takim prawie, które zgodnie z art. 22n ust. 3 nie podlegają ujęciu w ewidencji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych
- wykorzystywanych na potrzeby związane z działalnością gospodarczą lub przy prowadzeniu działów specjalnych produkcji rolnej, z zastrzeżeniem ust. 2c; przy określaniu wysokości przychodów przepisy ust. 1 i art. 19 stosuje się odpowiednio.

Zgodnie z art. 14 ust. 2c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Do przychodów, o których mowa w ust. 2 pkt 1, nie zalicza się przychodów z odpłatnego zbycia wykorzystywanych na potrzeby związane z działalnością gospodarczą oraz przy prowadzeniu działów specjalnych produkcji rolnej: budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie. Przepis art. 30e stosuje się odpowiednio.

Z treści przytoczonych przepisów wynika, że przychodami z działalności gospodarczej są zarówno przychody z odpłatnego zbycia wykorzystywanych na potrzeby związane z działalnością gospodarczą składników majątku używanych aktualnie w działalności gospodarczej (z wyjątkiem nieruchomości mieszkalnych wymienionych w art. 14 ust. 2c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych), jak i przychody uzyskane ze sprzedaży tych składników majątku, które zostały z działalności gospodarczej z różnych względów wycofane. Jeżeli jednak między pierwszym dniem miesiąca następującego po miesiącu, w którym składniki majątku zostały wycofane z działalności, i dniem ich odpłatnego zbycia upłynęło 6 lat, to przychód ze sprzedaży tych składników majątku nie stanowi przychodu z działalności gospodarczej.

Podkreślić też należy, że wskazany wyżej przepis art. 14 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, nie reguluje ani kwestii kwalifikowania składnika majątku do kategorii środków trwałych, ani obowiązku ujmowania go w ewidencji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych. Reguluje on wyłącznie kwestię skutków podatkowych zbycia wskazanych w nim składników majątku, podlegających ujęciu w ewidencji środków trwałych.

Z opisu sprawy wynika że są Państwo objęci małżeńską wspólnością majątkową i nie mają rozdzielności majątkowej. W styczniu 2024 r. dokonali Państwo zbycia nieruchomości (lokalu mieszkalnego) nabytej (...) 2021 r., znajdującej się w Państwa wspólnym majątku, położonej w (...) (Nieruchomość 1). Nieruchomość 1 wykorzystywana była w ten sposób, że w czasie świadczenia przez Pana usług w ramach prowadzonej działalności gospodarczej na rzecz podmiotów z siedzibą w (...) oraz w czasie wykonywania przez Pana obowiązków członka zarządu w spółce z siedzibą w (...), mieszkali Państwo w niej przez kilka dni w tygodniu. Zbycie ww. nieruchomości nastąpiło przed upływem 5 lat licząc od końca roku, w którym Nieruchomość 1 została nabyta. Nieruchomość 1 stanowiła środek trwały w prowadzonej przez Pana jednoosobowej działalności gospodarczej, jednak przedmiotem Pana jednoosobowej działalności gospodarczej nie była i nie jest działalność deweloperska lub działalność handlowa w zakresie nieruchomości i tym samym Nieruchomość 1 nie stanowiła wyrobu lub towaru handlowego. Przed zbyciem Nieruchomość 1 nie została wycofana z Pana jednoosobowej działalności gospodarczej. Była jedynie wykorzystywana na potrzeby związane z Pana działalnością gospodarczą, a sprzedaż lub wznoszenie nieruchomości nie stanowiło nigdy przedmiotu tej działalności. Są Państwo również właścicielami domu jednorodzinnego (Nieruchomość 2) położonego w (...), w którym koncentruje się Państwa życie rodzinne w czasie, kiedy Pana aktywność zawodowa nie wymaga obecności w (...) (kilka dni w tygodniu). Ponadto są Państwo również właścicielami

nieruchomości (lokalu mieszkalnego) położonej w (...), w której obecnie mieszka Państwa dorosła córka (Nieruchomość 3). W ramach swojej aktywności zawodowej pełni Pan funkcję członka zarządu w spółce z siedzibą w (...). Ponadto prowadzi Pan jednoosobową działalność gospodarczą, w ramach której świadczy Pan usługi doradztwa w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania, których odbiorcami są podmioty gospodarcze z siedzibą w (...). Pana aktywność zawodowa wymaga fizycznej obecności w (...) przez określoną liczbę dni w miesiącu (średnio 12 dni). W stosunku do całości dochodu uzyskanego ze zbycia Nieruchomości 1 zamierzają Państwo skorzystać ze zwolnienia z opodatkowania, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (ulgi mieszkaniowej). Aby skorzystać z ulgi mieszkaniowej planują Państwo wydatkować, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie Nieruchomości 1, cały przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości na remont Nieruchomości 2 (malowanie i tapetowanie ścian, wymianę zabudowy kuchennej pod wymiar i sprzętu dużego AGD – lodówki, zmywarki, zamrażarki, pochłaniacza powietrza (wszystkie sprzęty w zabudowie), wymianę oświetlenia sufitowego i ściennego wewnętrznego (z wyłączeniem lamp wolnostojących), wymianę szaf wnękowych przytwierdzonych do ścian w przedpokoju i w garderobie wykonanych na indywidualne zlecenie, wymianę podłóg w części Nieruchomości 2, wymianę sanitariatów, umywalk i prysznica w łazienkach, spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego (...) 2010 r. na wybudowanie w latach 2010-2012 Nieruchomości 2 oraz na nabycie nieruchomości (domu jednorodzinnej lub lokalu mieszkalnego) położonej w (...) lub najbliższej okolicy (...). W nieruchomości, którą planują Państwo nabyć, będą Państwo mieszkać przez średnio 15 dni w miesiącu, w związku z opisaną aktywnością zawodową na terenie (...). W tym czasie towarzyszyć Panu będzie Małżonka i w tym czasie Państwa życie rodzinne będzie koncentrować się w tej nieruchomości. Nieruchomość nie będzie wynajmowana.

W tym miejscu wskazuję, że stosunki majątkowe między małżonkami zostały uregulowane w ustawie z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2809 ze zm.).

Zgodnie z art. 31 § 1 ww. ustawy:

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.

Wspólność wynikająca ze stosunku małżeństwa jest współwłasnością łączną. Cechą charakterystyczną tego typu współwłasności jest to, że niemożliwe jest ustalenie wielkości udziału małżonków we współwłasności (współwłasność bezudziałowa) oraz żaden z małżonków w czasie jej trwania nie może rozporządzać swymi prawami do majątku wspólnego.

W myśl art. 34¹ tej ustawy:

Każdy z małżonków jest uprawniony do współposiadania rzeczy wchodzących w skład majątku wspólnego oraz do korzystania z nich w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez drugiego małżonka.

Zgodnie natomiast z art. 36 ustawy Kodeks rodzinny i opiekuńczy:

§ 1. Oboje małżonkowie są obowiązani współdziałać w zarządzie majątkiem wspólnym, w szczególności udzielać sobie wzajemnie informacji o stanie majątku wspólnego, o wykonywaniu zarządu majątkiem wspólnym i o zobowiązaniach obciążających majątek wspólny.

§ 2. Każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym, chyba że przepisy poniższe stanowią inaczej. Wykonywanie zarządu obejmuje czynności, które dotyczą przedmiotów majątkowych należących do majątku wspólnego, w tym czynności zmierzające do zachowania tego majątku.

§ 3. Przedmiotami majątkowymi służącymi małżonkowi do wykonywania zawodu lub prowadzenia działalności zarobkowej małżonek ten zarządza samodzielnie. W razie przemijającej przeszkody drugi małżonek może dokonywać niezbędnych bieżących czynności.

Przedmioty majątkowe nieobjęte wspólnością ustawową należą do majątku osobistego każdego z małżonków.

W piśmiennictwie podaje się, że o zaliczeniu danego przedmiotu majątkowego do majątku wspólnego decyduje moment faktycznego jego nabycia. Z punktu widzenia przynależności prawa do majątku wspólnego bez znaczenia jest, czy jego nabycia dokonali małżonkowie wspólnie, czy też tylko jeden z nich. Nie jest istotna także podstawa (sposób) nabycia danego przedmiotu. Obowiązuje domniemanie, że przedmioty majątkowe nabyte w trakcie wspólności małżeńskiej przez jednego z małżonków zostały nabyte z majątku wspólnego na rzecz wspólności majątkowej. Wspólność wynikająca ze stosunku małżeństwa jest współwłasnością łączną. Cechą charakterystyczną tego typu współwłasności jest to, że niemożliwe jest ustalenie wielkości udziału małżonków we współwłasności (współwłasność bezudziałowa) oraz żaden z małżonków w czasie jej trwania nie może rozporządzać swymi prawami do majątku wspólnego.

W świetle art. 43 § 1 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego:

Oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym.

Zatem każdy z małżonków ma zarówno prawo do udziału w majątku wspólnym, jak i w odniesieniu do poszczególnych składników majątku wspólnego.

W przypadku małżonków będących współwłaścicielami nieruchomości należącej do ich majątku wspólnego zasadą jest, że każde z nich ma udział w całej nieruchomości wspólnej.

Odnosząc się do sprzedanego przez Państwa w styczniu 2024 r. lokalu mieszkalnego (Nieruchomości 1) stanowiącego środek trwały w prowadzonej przez Pana jednoosobowej działalności gospodarczej, należy wskazać, że – co do zasady – przychody z odpłatnego zbycia składników majątku wykorzystywanych w działalności gospodarczej należy kwalifikować do źródła przychodów wskazanego w art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, tj. do przychodów z działalności gospodarczej.

Jeżeli jednak przedmiotem odpłatnego zbycia jest budynek mieszkalny, jego część lub udział w takim budynku, lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość lub udział w takim lokalu, grunt lub udział w gruncie albo prawo użytkowania wieczystego gruntu lub udział w takim prawie, związane z tym budynkiem lub lokalem, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub udział w takim prawie oraz prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udział w takim prawie, to wówczas przychody uzyskane z tego zbycia nie stanowią przychodów z działalności gospodarczej – nawet jeżeli nieruchomość była wykorzystywana w działalności gospodarczej.

Przepis art. 14 ust. 2c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wyraźnie wskazuje, że skutki podatkowe odpłatnego zbycia nieruchomości o charakterze mieszkalnym należy rozpatrywać na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, który jako źródła przychodów wymienia:

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.

Zatem – jak wynika z treści cytowanego uprzednio art. 14 ust. 2c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – do przychodów z pozarolniczej działalności gospodarczej nie zalicza się przychodów z odpłatnego zbycia wykorzystywanych na potrzeby związane z działalnością gospodarczą m.in. lokalu mieszkalnego. W takim przypadku zastosowanie znajdzie przepis art. 30e ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, który określa sposób opodatkowania dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c tej ustawy.

W analizowanej sprawie zbycie lokalu mieszkalnego (Nieruchomości 1) – z uwagi na treść art. 14 ust. 2c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – nie będzie skutkowało powstaniem po Państwa stronie przychodu z działalności gospodarczej z uwagi na mieszkalny charakter nieruchomości.

Zatem, skutki podatkowe sprzedaży ww. Nieruchomości 1 należy ocenić w kontekście przesłanek określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W przypadku sprzedaży nieruchomości o charakterze mieszkalnym przychód ze źródła wskazanego w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a tej ustawy powstaje wtedy, gdy jej odpłatne zbycie następuje przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym ją nabyto lub wybudowano.

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

Z opisu sprawy wynika, że (...) 2021 r. nabył Pan wraz z żoną do wspólności majątkowej małżeńskiej lokal mieszkalny (Nieruchomość 1), który następnie został przez Państwa zbyty (sprzedany) w styczniu 2024 r.

Zatem, sprzedaż lokalu mieszkalnego (Nieruchomości 1) podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, ponieważ odpłatne zbycie ww. nieruchomości nastąpiło przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jej nabycie.

Przechodząc więc do skutków podatkowych w zakresie sprzedanej nieruchomości należy wskazać, co następuje:

Na podstawie 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.

Art. 30e ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych stanowi, że:

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.

Pojęcie kosztów odpłatnego zbycia (sprzedaży) nie zostało przez ustawodawcę zdefiniowane w ustawie. Należy zatem stosować językowe (potoczne) rozumienie tego wyrażenia, zgodnie z którym za koszty odpłatnego zbycia (sprzedaży) nieruchomości lub praw majątkowych uważa się wszystkie wydatki poniesione przez zbywającego (sprzedającego), które są konieczne, aby transakcja mogła dojść do skutku (wszystkie niezbędne wydatki bezpośrednio związane z tą czynnością). Pomiędzy tymi wydatkami, a dokonaniem odpłatnego zbycia (sprzedażą) musi istnieć związek przyczynowo-skutkowy. Koszty te nie są kosztami nabycia, lecz jako koszty odpłatnego zbycia (sprzedaży) 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.

Zakupili Państwo do majątku wspólnego lokal mieszkalny, więc zastosowanie znajdzie art. 22 ust. 6c cytowanej ustawy, który stanowi, że:

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.

W świetle 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.

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. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Tak obliczony dochód podlega opodatkowaniu 19% podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Dochód ze sprzedaży nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 tej ustawy – może jednak zostać objęty zwolnieniem z opodatkowania przy spełnieniu warunków określonych w tym przepisie.

Art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych stanowi, że:

Wolne od podatku 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 poczyniony 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 lub prawa, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia. W sytuacji, gdy przychód z odpłatnego zbycia zostanie w całości przeznaczony na cele mieszkaniowe, to wówczas uzyskany z tego tytułu dochód będzie w całości korzystał ze zwolnienia od podatku dochodowego.

Katalog wydatków stanowiących „własne cele mieszkaniowe” podatnika wymieniony w art. 21 ust. 25 ww. ustawy ma charakter zamknięty – jest to wyliczenie enumeratywne.

Ustawodawca formułując przedmiotowe zwolnienie, w sposób jednoznaczny wskazał cele mieszkaniowe, których realizacja pozwala na zwolnienie z opodatkowania dochodu ze sprzedaży.

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 świetle natomiast art. 21 ust. 25a cytowanej ustawy:

Wydatki, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. a-c, uznaje się za wydatki poniesione na cele mieszkaniowe, jeżeli przed upływem okresu, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, nastąpiło nabycie własności rzeczy lub praw wymienionych w ust. 25 pkt 1 lit. a-c, w związku z którymi podatnik ponosił wydatki na nabycie.

Treść art. 21 ust. 26 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wskazuje, że:

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.

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

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

- 1) nabycie gruntu lub udziału w gruncie, prawa wieczystego użytkowania gruntu lub udziału w takim prawie, budynku, jego części lub udziału w budynku, lub
 - 2) budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, adaptację lub remont budynku albo jego części
- przeznaczonych na cele rekreacyjne.

Zgodnie z 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.

Nadmienić trzeba też, że zgodnie z art. 21 ust. 30 omawianej 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.

Podkreślenia wymaga, że zwolnienia podatkowe oraz wszelkiego rodzaju ulgi są wyjątkiem od zasady powszechności opodatkowania, dlatego do interpretacji przepisów ustanawiających zwolnienia podatkowe, jak również ulgi, należy stosować wykładnię ścisłą, która nie wychodzi poza literalne brzmienie przepisów. Stąd też, prawo do przedmiotowego zwolnienia przysługuje podatnikowi tylko i wyłącznie w sytuacji spełnienia wszystkich przesłanek wskazanych w przepisie prawa. Należy również zastrzec, że w przypadku korzystania z ulg i zwolnień podatkowych, wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych obowiązek udowodnienia, że określony wydatek został poniesiony przy spełnieniu wszystkich warunków wynikających z przepisów podatkowych spoczywa na podatniku, który wywodzi z tego określone skutki prawne.

Wyjaśnienia wymaga również, że poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy i dopisując ten przymiotnik, przesądził, że celem nadrzędnym jest możliwość uwzględnienia przy obliczaniu dochodu zwolnionego z opodatkowania tylko takich wydatków, które poniesione zostały na zaspokojenie „własnych” potrzeb mieszkaniowych. Tak więc uregulowane w art. 21 ust. 1 pkt 131 cyt. ustawy zwolnienie od podatku dochodowego, w zamierzeniach ustawodawcy realizować ma cel, jakim jest zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika.

Wydatkowanie przychodu na własne cele mieszkaniowe oznacza, według stanowiska prezentowanego w orzecznictwie i doktrynie, że celem podatnika jest realizacja potrzeby zapewnienia sobie tzw. „dachu nad głową”. Ustawodawca wyraźnie wskazał, że nabycie musi być dokonane na własne cele mieszkaniowe, a te realizowane są w dłuższym okresie czasu. Sądy administracyjne podkreślają, że zwolnienie z opodatkowania dochodów opisanych w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ma charakter mieszany, podmiotowo-przedmiotowy: wydatkowanie środków na określony przedmiot w połączeniu z funkcją, jaką ten przedmiot realizuje na rzecz nabywcy – zaspokojenie jego własnych celów mieszkaniowych.

Zwolnieniem tym nie są zatem objęte dochody ze sprzedaży nieruchomości i praw w przypadku przeznaczenia przychodu na nabycie innych nieruchomości lub praw w sytuacji, gdy czynności te wskazują np. na działanie o charakterze zarobkowym, spekulacyjnym, inwestycyjnym lub innym niewskazującym na działanie ukierunkowane na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych.

Państwa wątpliwość dotyczy określenia, czy mogą Państwo zastosować zwolnienie wynikające z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wydatkując uzyskany przychód ze zbycia (sprzedaży) w styczniu 2024 r. lokalu mieszkalnego (Nieruchomości 1), nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie (sprzedaż) ww. nieruchomości na: remont domu jednorodzinnego (Nieruchomości 2), tj. malowanie i tapetowanie ścian, wymianę zabudowy kuchennej pod wymiar i sprzętu dużego AGD – lodówki, zmywarki, zamrażarki, pochłaniacza powietrza (wszystkie sprzęty w zabudowie), wymianę oświetlenia sufitowego i ściennego wewnętrznego (z wyłączeniem lamp wolnostojących), wymianę szaf wnękowych przytwierdzonych do ścian w przedpokoju i w garderobie wykonanych na indywidualne zlecenie, wymianę podłóg w części Nieruchomości 2, wymianę sanitariatów, umywalk i prysznica w łazienkach; spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na budowę domu jednorodzinnego (Nieruchomości 2) oraz nabycie domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego w (...) lub najbliższej okolicy (...).

Remont domu jednorodzinnego (Nieruchomości 2)

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 remont 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 ustawy z 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.

Ponownie podkreślić należy, że w przypadku skorzystania z ulg i zwolnień podatkowych wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, podatnik ma obowiązek udowodnienia, że rzeczywiście określony wydatek został poniesiony.

Jak wskazali Państwo w opisie sprawy oraz uzupełnieniu, część środków pieniężnych (przychodu) uzyskanych ze zbycia (sprzedaży) lokalu mieszkalnego (Nieruchomości 1) planują Państwo przeznaczyć na remont wybudowanego w latach 2010-2012 domu jednorodzinnego w (...), w którym Państwo mieszkają i w którym koncentruje się Państwa życie rodzinne. Ww. remont będzie obejmował malowanie i tapetowanie ścian, wymianę zamrażarki, wymianę podłóg, wymianę sanitariatów, umywalk i prysznic w łazienkach. W związku z poniesionymi wydatkami, będą Państwo posiadali wystawione na siebie rachunki i faktury potwierdzające wydatkowanie przychodu (równowartości przychodu) pochodzącego ze sprzedaży Nieruchomości 1.

Mając na uwadze przedstawiony we wniosku i jego uzupełnieniach opis sprawy oraz powołane przepisy prawa stwierdzić należy, że ww. wydatki mieszczą się w kategorii wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wydatków poniesionych na remont budynku mieszkalnego. Tym samym wydatkowanie części przychodu uzyskanego ze sprzedaży Nieruchomości 1, w okresie 3 lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, na ww. cel uprawnia Państwa do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Splata kredytu hipotecznego dotyczącego Nieruchomości 2

Do celów, których realizacja uprawnia do zwolnienia, ustawodawca zalicza także 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 m.in. budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części.

Z 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 opisie sprawy i uzupełnieniu wskazali Państwo, że część przychodu uzyskanego ze zbycia (sprzedaży) lokalu mieszkalnego (Nieruchomości 1) chcą Państwa przeznaczyć na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na budowę domu jednorodzinnego (Nieruchomości 2) w (...), w którym koncentruje się Państwa życie rodzinne. Nieruchomość 2 została wybudowana przez Państwa w latach 2010-2012. W ww. nieruchomości mieszkają Państwo przez kilka dni w tygodniu (w czasie kiedy Pana aktywność zawodowa nie wymaga obecności w (...)). Przedmiotowy kredyt, za którego spłatę odpowiadają Państwo solidarnie do pełnej wysokości, został przez Państwa zaciągnięty (...) 2010 r. w banku mającym siedzibę w Polsce. Zgodnie z zawartą umową kredytową, jej celem jest budowa polegająca na dokończeniu budowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu.

Biorąc powyższe pod uwagę stwierdzam, że mogą Państwo skorzystać ze zwolnienia przedmiotowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z planowanym przeznaczeniem i wydatkowaniem – w okresie 3 lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie – części przychodu z odpłatnego zbycia (w 2024 r.) lokalu mieszkalnego (Nieruchomości 1) na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego przez Państwa w 2010 r. na budowę domu jednorodzinnego (Nieruchomości 2), w którym Państwo mieszkają.

Nabycie domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego

W przypadku nabycia budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego ze środków ze sprzedaży innej nieruchomości podatnik faktycznie powinien w nowo nabytej nieruchomości własne cele mieszkaniowe realizować, a więc mieszkać. Nie wystarczy być zatem właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości. Nieruchomość, która nie jest zamieszkała przez podatnika, nie jest wykorzystywana przez niego do zamieszkania lub jest wykorzystywana do innych celów niż zaspokojenie własnych potrzeb podatnika (np. zamieszkują ją lub zamieszkiwać będą inne niż podatnik osoby), nie jest nieruchomością, której zakup mógłby zostać uznany za realizację własnego celu mieszkaniowego.

Wskazując jako cel mieszkaniowy wydatki poniesione na nabycie domu lub lokalu mieszkalnego, ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie określa kiedy i jak długo podatnik powinien mieszkać w nabytej nieruchomości, żeby nastąpiła realizacja celu mieszkaniowego. Tym samym brak jest podstaw do uznania, że podatnik nie realizuje celu mieszkaniowego w przypadku, gdy nabył nieruchomość w celu zamieszkania w niej, ale w nieruchomości tej – z różnych powodów – zamieszka po upływie określonego czasu.

Ustawodawca nie ograniczył wydatkowania przychodu z tytułu zbycia nieruchomości lub praw tylko do podatników, którzy nie będą posiadać innych nieruchomości niż nabyta. Ustawa nie ogranicza prawa do zwolnienia co do liczby posiadanych nieruchomości, jednakże wyraźnie wskazuje, że skorzystanie ze zwolnienia odnosi się tylko i wyłącznie do tych nieruchomości, które faktycznie służą zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych. Z punktu widzenia ustawodawcy istotne jest więc, aby wydatkowanie przychodu było ukierunkowane na zrealizowanie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika.

W świetle powyższego, co do zasady, podatnik może skorzystać z omawianego zwolnienia w związku z zakupem budynku mieszkalnego i lokalu mieszkalnego na cele mieszkalne jedynie w sytuacji, gdy nabył ten budynek/lokal mieszkalny w celu realizacji własnych celów mieszkaniowych i faktycznie realizuje lub będzie realizował w nim swoje potrzeby mieszkaniowe.

Jak Państwo wskazali w opisie sprawy oraz uzupełnieniu, część przychodu z dokonanej w styczniu 2024 r. sprzedaży lokalu mieszkalnego (Nieruchomości 1) przeznaczą Państwo, w terminie trzech lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym dokonali Państwo sprzedaży ww. nieruchomości na nabycie nieruchomości (domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego) położonego w (...) lub najbliższej okolicy (...). W nieruchomości, którą planują Państwo nabyć będzie Pan mieszkał wraz z żoną przez średnio 15 dni w miesiącu, w związku z Pana aktywnością zawodową na terenie (...) i w tym czasie Państwa życie rodzinne będzie koncentrować się w tej nieruchomości.

Biorąc powyższe pod uwagę stwierdzić należy, że mogą Państwo skorzystać ze zwolnienia przedmiotowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z wydatkowaniem – w okresie 3 lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie – części przychodu z odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego (Nieruchomości 1) na nabycie własnego domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego położonego w (...) lub najbliższej okolicy (...). Nabycie bowiem domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, w którym – jak Państwo wskazali – będą mieszkać, mogą Państwo kwalifikować jako wydatki na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Podsumowując, mając na uwadze obowiązujące przepisy prawa oraz przedstawiony opis stanu faktycznego, stwierdzić należy, że sposób w jaki planują Państwo wydatkować przychód uzyskany z odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego (Nieruchomości 1), nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego w którym nastąpiło odpłatne zbycie ww. nieruchomości, uprawnia Państwa do zastosowania zwolnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, który Państwo przedstawili i stanu prawnego, który obowiązywał w dacie zaistnienia zdarzenia.

Zaznacza się także, że zgodnie z art. 14b § 3 Ordynacji podatkowej, składający wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej obowiązany jest do wyczerpującego przedstawienia zaistniałego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego. Organ jest ściśle związany przedstawionym we wniosku stanem faktycznym (opisem zdarzenia przyszłego). Wnioskodawca ponosi ryzyko związane z ewentualnym błędnym lub nieprecyzyjnym przedstawieniem we wniosku opisu stanu faktycznego (zdarzenia przyszłego). Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, o ile rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie ze stanem faktycznym (opisem zdarzenia przyszłego) podanym przez wnioskodawcę w

złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregośkolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu sprawy, udzielona odpowiedź traci swoją aktualność.

W odniesieniu do powołanej przez Państwa interpretacji indywidualnej wskazać należy, że rozstrzygnięcie w niej zawarte dotyczy tylko konkretnej, indywidualnej sprawy i nie ma zastosowania, ani konsekwencji wiążących w odniesieniu do żadnego innego zaistniałego stanu faktycznego, czy też zdarzenia przeszłego.

W odniesieniu do powołanego wyroku sądu administracyjnego należy zauważyć, że zapadł on w indywidualnej sprawie określonego podmiotu i nie ma mocy wiążącej w sprawie będącej przedmiotem Państwa wniosku.

Informuję, że w niniejszej interpretacji indywidualnej załatwiono wniosek w części dotyczącej stanu faktycznego w podatku dochodowym od osób fizycznych w zakresie możliwości zastosowania zwolnienia przewidzianego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w przypadku przeznaczenia środków ze sprzedaży lokalu mieszkalnego (Nieruchomości 1) częściowo na: remont domu jednorodzinnego (Nieruchomości 2), tj. malowanie i tapetowanie ścian, wymianę zamrażarki, wymianę podłóg, wymianę sanitariatów, umywalek i prysznic w łazienkach; spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na budowę domu jednorodzinnego (Nieruchomości 2) oraz nabycie nieruchomości (domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego) położonego w (...) lub najbliższej okolicy (...). Natomiast w części dotyczącej stanu faktycznego w podatku dochodowym od osób fizycznych w zakresie możliwości zastosowania zwolnienia przewidzianego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w części dotyczącej wydatków poniesionych na: wymianę zabudowy kuchennej pod wymiar i wymianę sprzętu dużego AGD, tj. lodówki, zmywarki, pochłaniacza powietrza (wszystkie sprzęty w zabudowie), wymianę oświetlenia sufitowego i ściennego wewnętrznego (z wyłączeniem lamp wolnostojących), wymianę szaf wnękowych przytwierdzonych do ścian w przedpokoju i w garderobie wykonanych na indywidualne zlecenie w dniu 14 listopada 2024 r. zostało wydane postanowienie o zastosowaniu interpretacji ogólnej nr 0112-KDSL1-2.4011.593.2024.1.MO.

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: Państwa sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego. Z funkcji ochronnej będą mogli skorzystać Ci z Państwa, którzy zastosują się 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 przez Zainteresowanego, który jest stroną postępowania

Pan (...) (Zainteresowany będący stroną postępowania – art. 14r § 2 Ordynacji podatkowej) ma prawo wnieść skargę na tę interpretację indywidualną do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w (...). 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, art. 14b § 1 i art. 14r ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2383 ze zm.).