

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 618427

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2024-12-30T10:28:47.106

Tytuł (teza):

W sytuacji, gdy przychód z odpłatnego zbycia zostanie w całości przeznaczony przez Wnioskodawcę na cele mieszkaniowe (zakup udziału w prawie własności lokalu mieszkalnego należącego do żony Wnioskodawcy), to wówczas uzyskany z tego tytułu dochód będzie w całości korzystał ze zwolnienia od podatku dochodowego.

Autor informacji:

- Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2024-12-17T12:45:01.634

Sygnatura: 0114-KDIP3-2.4011.749.2024.2.MT

Słowa kluczowe:

- cel-cele mieszkaniowe
- majątek-majątek osobisty
- małżeństwo
- mieszkanie-zakup mieszkania
- nieruchomości-sprzedaż nieruchomości
- wspólność-wspólność majątkowa
- zbycie-odpłatne zbycie
- zwolnienie-zwolnienie przedmiotowe

Przepis:

- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 10-ust. 1-pkt 8
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 19-ust. 1
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 1
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 2
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 26

- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-
Rozdział 3-art. 21-ust. 28
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-
Rozdział 3-art. 21-ust. 30

Zagadnienie:

- Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-
Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku
dochodowego.-Sprzedaż nieruchomości i praw
majątkowych.
- Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-
Źródła przychodów.-Przychód z odpłatnego zbycia rzeczy
lub praw.

Załączniki: brak

Treść:

Interpretacja indywidualna - stanowisko prawidłowe

Szanowny Panie,

stwierdzam, że Pana stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanego zdarzenia przyszłego w podatku dochodowym od osób fizycznych jest prawidłowe.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

Dnia 17 września 2024 r. wpłynął Pana wniosek z 16 września 2024 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy skutków podatkowych odpłatnego zbycia nieruchomości.

Uzupełnił go Pan - w odpowiedzi na wezwanie - pismem z 12 listopada 2024 r. (wpływ 12 listopada 2024 r.).

Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzenia przyszłego

Zdarzenie przyszłe 1:

W 2016 r. będąc kawalerem kupił Pan udziały w prawie własności dwóch niezabudowanych nieruchomości gruntowych położonych w (...). Udział w prawie własności pierwszej nieruchomości (wynoszący 1/2) został zakupiony przez Pana w dniu 27 stycznia 2016 r. na mocy aktu notarialnego z dnia 27 stycznia 2016 r., Repertorium A Nr (...), sporządzonego przed notariuszem (...) w kancelarii Notarialnej w (...) (dalej jako „Nieruchomość 1”), a udział w prawie własności drugiej nieruchomości (wynoszący 1/2) został zakupiony przez Pana w dniu 3 lutego 2016 r. na mocy aktu notarialnego z dnia 3 lutego 2016 r., Repertorium A Nr (...), sporządzonego przed notariuszem (...) w kancelarii Notarialnej w (...) (dalej jako „Nieruchomość 2”). Na drugiej nieruchomości gruntowej wybudował Pan budynek mieszkalny jednorodzinny.

W 2021 r. sprzedał Pan udziały w prawie własności wskazanych powyżej nieruchomości gruntowych. Udział w prawie własności Nieruchomości 2 został sprzedany w dniu 20 lipca 2021 r. na mocy aktu notarialnego z dnia 20 lipca 2021 r., Repertorium A Nr (...), sporządzonego przed notariuszem (...) w Kancelarii Notarialnej w (...), a udział w prawie własności Nieruchomości 1 został sprzedany w dniu 16 listopada 2021 r. na mocy aktu notarialnego z dnia 16 listopada 2021 r., Repertorium A Nr (...), sporządzonego przed (...) w Kancelarii Notarialnej w (...). Dokonał Pan sprzedaży udziałów będąc kawalerem.

Jest Pan osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą, jednak zakup i sprzedaż udziałów w prawie własności powyższych nieruchomości nie nastąpiła w wykonaniu działalności gospodarczej.

W dniu 10 października 2022 r. złożył Pan do Naczelnika Urzędu Skarbowego (...) oświadczenie o czynnym żalu na podstawie art. 16 Kodeksu karnego skarbowego w związku z niezłożeniem w terminie zeznania o wysokości osiągniętego dochodu w roku podatkowym 2021 z powodu poważnych problemów ze zdrowiem, załączając do tego oświadczenia wypełniony formularz PIT 39 stanowiący zeznanie o wysokości osiągniętego dochodu w roku podatkowym 2021.

Zgodnie z tym zeznaniem w 2021 r. przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych wyniósł 1.157.500,00 zł, koszty uzyskania przychodów 581.643,40 zł, a dochód 575.856,60 zł.

W dniu 6 maja 2022 r. zawarł Pan związek małżeński. Cały przychód uzyskany z dokonanej w 2021 r. sprzedaży udziałów w prawie własności ww. nieruchomości zamierza Pan do końca 2024 r. przeznaczyć na zakup udziału w prawie własności lokalu mieszkalnego należącego do majątku osobistego Pana żony, który Pana żona nabyła przed zawarciem związku małżeńskiego. Aktualnie mieszka Pan wraz z żoną w tym lokalu, oraz zamierza Pan tam mieszkać w kolejnych latach. Lokal mieszkalny należący do majątku osobistego Pana żony jest położony w (...).

Zdarzenie przyszłe 2:

W 2016 r. będąc kawalerem kupił Pan udziały w prawie własności dwóch niezabudowanych nieruchomości gruntowych położonych w (...). Udział w prawie własności pierwszej nieruchomości (wynoszący 1/2) został zakupiony przez Pana w dniu 27 stycznia 2016 r. na mocy aktu notarialnego z dnia 27 stycznia 2016 r., Repertorium A Nr (...), sporządzonego przed notariuszem (...) w kancelarii Notarialnej w (...) (dalej jako „Nieruchomość 1”), a udział w prawie własności drugiej nieruchomości (wynoszący 1/2) został zakupiony przez Pana w dniu 3 lutego 2016 r. na mocy aktu notarialnego z dnia 3 lutego 2016 r., Repertorium A Nr (...), sporządzonego przed notariuszem (...) w kancelarii Notarialnej w (...) (dalej jako „Nieruchomość 2”). Na drugiej nieruchomości gruntowej wybudował Pan budynek mieszkalny jednorodzinny.

W 2021 r. sprzedał Pan udziały w prawie własności wskazanych powyżej nieruchomości gruntowych. Udział w prawie własności Nieruchomości 2 został sprzedany w dniu 20 lipca 2021 r. na mocy aktu notarialnego z dnia 20 lipca 2021 r., Repertorium A Nr (...), sporządzonego przed notariuszem (...) w Kancelarii Notarialnej w (...), a udział w prawie własności Nieruchomości 1 został sprzedany w dniu 16 listopada 2021 r. na mocy aktu notarialnego z dnia 16 listopada 2021 r., Repertorium A Nr (...), sporządzonego przed (...) w Kancelarii Notarialnej w (...). Dokonał Pan sprzedaży udziałów będąc kawalerem.

Jest Pan osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą, jednak zakup i sprzedaż udziałów w prawie własności powyższych nieruchomości nie nastąpiła w wykonaniu działalności gospodarczej.

W dniu 10 października 2022 r. złożył Pan do Naczelnika Urzędu Skarbowego (...) oświadczenie o czynnym żalu na podstawie art. 16 Kodeksu karnego skarbowego w związku z niezłożeniem w terminie zeznania o wysokości osiągniętego dochodu w roku podatkowym 2021 z powodu poważnych problemów ze zdrowiem, załączając do tego oświadczenia wypełniony formularz PIT 39 stanowiący zeznanie o wysokości osiągniętego dochodu w roku podatkowym 2021.

Zgodnie z tym zeznaniem w 2021 r. przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych wyniósł 1.157.500,00 zł, koszty uzyskania przychodów 581.643,40 zł, a dochód 575.856,60 zł.

W dniu 6 maja 2022 r. zawarł Pan związek małżeński. Tylko część przychodu uzyskanego z dokonanej w 2021 r. sprzedaży udziałów w prawie własności ww. nieruchomości (w

kwocie równej uzyskanemu z tych transakcji dochodowi) zamierza Pan do końca 2024 r. przeznaczyć na zakup udziału w prawie własności lokalu mieszkalnego należącego do majątku osobistego Pana żony, który Pana żona nabyła przed zawarciem związku małżeńskiego. Aktualnie mieszka Pan wraz z żoną w tym lokalu, oraz zamierza Pan tam mieszkać w kolejnych latach. Lokal mieszkalny należący do majątku osobistego Pana żony jest położony w (...).

Uzupełnienie zdarzenia przyszłego

Wskazał Pan, że:

- 1) Zgodnie z art. 3 ust. 1 oraz ust. 1a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 226 ze zm.), ma Pan nieograniczony obowiązek podatkowy w Polsce.
- 2) Pomiędzy Panem, a Pana małżonką istnieje ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej.
- 3) Zgodnie z aktualnym wpisem do CEiDG przedmiotem Pana działalności są:
 - 85.59.B pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane,
 - 25.62.Z obróbka mechaniczna elementów metalowych,
 - 41.20.Z roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
 - 43.21.Z wykonywanie instalacji elektrycznych,
 - 45.11.Z sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych i furgonetek,
 - 46.12.Z działalność agentów zajmujących się sprzedażą paliw, rud, metali i chemikaliów przemysłowych,
 - 46.13.Z działalność agentów zajmujących się sprzedażą drewna i materiałów budowlanych,
 - 46.14.Z działalność agentów zajmujących się sprzedażą maszyn, urządzeń przemysłowych, statków i samolotów,
 - 46.19.Z działalność agentów zajmujących się sprzedażą towarów różnego rodzaju,
 - 46.90.Z sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana,
 - 47.99.Z pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona poza siecią sklepową, straganami i targowiskami,
 - 62.01.Z działalność związana z oprogramowaniem,
 - 62.02.Z działalność związana z doradztwem w zakresie Informatyki,
 - 66.30.Z działalność związana z zarządzaniem funduszami,
 - 77.11.Z wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek,
 - 86.90.D działalność paramedyczna,
- 4) Prowadzona przez Pana działalność opodatkowana jest według stawki liniowej.
- 5) Nieruchomości nr 1 i Nieruchomości nr 2 nigdy nie stanowiły środka trwałego w prowadzonej przez Pana działalności gospodarczej.
- 6) W całym okresie posiadania Nieruchomość nr 1 i 2 były wykorzystywane przez Pana na własne cele osobiste.

7) W formularzu PIT-39 wskazał Pan, iż środki pieniężne uzyskane ze sprzedaży Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2 będą przeznaczone na własne cele mieszkaniowe.

8) Dokonywał Pan wcześniej - oprócz sprzedaży Nieruchomości nr 1 i Nieruchomości nr 2

- sprzedaży innych nieruchomości.

nieruchomości:

- Sprzedaż nr 1 - nieruchomość rolna położona w miejscowości (...) (...). Nieruchomość została nabyta w roku 2000 od Pana ojca na podstawie umowy darowizny. Celem nabycia było przekazanie gospodarstwa rolnego przez Pana ojca będącego rolnikiem Indywidualnym. Od momentu wejścia w ich posiadanie do chwili sprzedaży nieruchomość była wykorzystywana na cele rolnicze. Nieruchomość została sprzedana w roku 2015, a przyczyną sprzedaży było zaprzestanie prowadzenia działalności rolnej na tej nieruchomości.
- Sprzedaż Nr 2 - nieruchomość rolna położona w miejscowości (...) (...). Nieruchomość została nabyta w roku 2000 od Pana ojca na podstawie umowy darowizny. Celem nabycia było przekazanie gospodarstwa rolnego przez Pana ojca będącego rolnikiem Indywidualnym. Od momentu wejścia w ich posiadanie do chwili sprzedaży nieruchomość była wykorzystywana na cele rolnicze. Nieruchomość została sprzedana w roku 2019, a przyczyną sprzedaży było zaprzestanie prowadzenia przez Pana działalności rolnej.
- Sprzedaż nr 3 - mieszkanie w (...) (...). Nieruchomość została nabyta w roku 1993 na podstawie umowy kupna-sprzedaży. Nabycie nieruchomości nastąpiło na potrzeby własne - w celu mieszkaniowym. Od momentu wejścia w ich posiadanie do chwili sprzedaży nieruchomość była wykorzystywana na cele mieszkaniowe. Nieruchomość została sprzedana w roku 2005. Środki ze sprzedaży zostały wykorzystane na cele własne (prywatne, inne niż cel mieszkaniowy).

Wskazane powyżej nieruchomości stanowiły samodzielny lokal mieszkalny oraz grunty rolne, przy czym nieruchomość w (...) położona przy (...) była niezabudowana, a nieruchomość w (...) położona przy (...) była zabudowana domem jednorodzinny. Łącznie były to trzy Nieruchomości.

9) Środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania nie były przeznaczone na cele inwestycyjne w zakresie nieruchomości, które Pan sprzedał bądź zamierza sprzedać.

10) Środki uzyskane ze sprzedaży nieruchomości rolnych przeznaczone zostały w znacznej części na Zakup Nieruchomości nr 1 i Nieruchomości nr 2, opisanych we wniosku o wydanie interpretacji Indywidualnej.

Nie posiada Pan innych nieruchomości przeznaczonych w przyszłości do sprzedaży.

Pytania

Pytanie do zdarzenia przyszłego 1:

Czy nabycie przez Pana udziału w lokalu mieszkalnym należącym do majątku osobistego Pana żony, za środki stanowiące całość przychodu uzyskanego ze sprzedaży udziałów w prawie własności nieruchomości gruntowych należących do Pana majątku osobistego,

będzie spełniało warunki do zwolnienia z opodatkowania na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 i ust. 25 pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2647 ze zm.)?

Pytanie do zdarzenia przyszłego 2:

Czy nabycie przez Pana udziału w lokalu mieszkalnym należącym do majątku osobistego Pana żony, za środki stanowiące tylko część przychodu uzyskanego ze sprzedaży udziałów w prawie własności nieruchomości gruntowych należących do Pana majątku osobistego (w kwocie równej uzyskanemu z tych transakcji dochodowi), będzie spełniało warunki do całkowitego zwolnienia z opodatkowania na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 i ust. 25 pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2647 ze zm.)?

Pana stanowisko w sprawie

Ad. (do zdarzenia przyszłego 1)

Nabycie przez Pana udziału w lokalu mieszkalnym należącym do majątku osobistego Pana żony za środki stanowiące całość przychodu uzyskanego ze sprzedaży udziałów w prawie własności nieruchomości gruntowych należących do Pana majątku osobistego, uprawnia Pana do skorzystania z ulgi mieszkaniowej stosownie do treści art. 21 ust. 1 pkt 131 i ust. 25 pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (dalej jako „u.p.d.o.f.”), albowiem nabyty udział pozwoli Panu na zaspokajanie swoich potrzeb mieszkaniowych, jako współwłaścicielowi tego lokalu. Będzie to więc zakup udziału w lokalu mieszkalnym uprawniający do ulgi mieszkaniowej zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 i ust. 25 pkt 1 lit. a) u.p.d.o.f.

Taki sposób wydatkowania środków spełnia warunki określone w art. 21 ust. 1 pkt 131 u.p.d.o.f.

Na podstawie art. 9 ust. 1 u.p.d.o.f., opodatkowaniu podatkiem dochodowym podlegają wszelkiego rodzaju dochody, z wyjątkiem dochodów wymienionych w art. 21, 52, 52a, 52c oraz dochodów, od których na podstawie przepisów Ordynacji podatkowej zaniechano poboru podatku.

Zgodnie z treścią art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c) ww. ustawy, jednym ze źródeł przychodów jest odpłatne zbycie:

- 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 przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie.

W myśl art. 21 ust. 1 pkt 131 u.p.d.o.f., 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.

Zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 1 u.p.d.o.f., za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki poniesione na:

- a. nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem,
 - b. nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie,
 - c. nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego lub udziału w takim gruncie, prawa użytkowania wieczystego takiego gruntu lub udziału w takim prawie, w tym również z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego, oraz nabycie innego gruntu lub udziału w gruncie, prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, jeżeli w okresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, grunt ten zmieni przeznaczenie na grunt pod budowę budynku mieszkalnego,
 - d. budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego,
 - e. rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub adaptację na cele mieszkalne własnego budynku niemieszkalnego, jego części, własnego lokalu niemieszkalnego lub własnego pomieszczenia niemieszkalnego
- położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej.

Wskazać należy, że podstawową okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 w/w ustawy jest fakt wydatkowania poczynszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych na wskazane w ustawie własne cele mieszkaniowe podatnika. Katalog wydatków stanowiących własne cele mieszkaniowe podatnika wymieniony w art. 21 ust. 25 ww. ustawy ma charakter zamknięty. 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". Poprzedzenie wyrażenia "cele mieszkaniowe" przymiotnikiem "własne" świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 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, np. na nabycie udziału w nieruchomości, na cele określone w pkt 1 (art. 25 ust. 1 ww. ustawy) - co ma miejsce w niniejszej sprawie.

Wraz z żoną mieszka Pan w tym lokalu i zamierza Pan wraz z żoną w nim mieszkać w kolejnych latach. Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie uzależnia prawa do skorzystania z ulgi od tego, czy podatnik mieszka lub nie mieszka w lokalu, do którego prawo nabywa za środki pochodzące ze sprzedaży nieruchomości. Skoro prawo własności do lokalu mieszkalnego stanowi składnik majątku osobistego Pana żony, to Pana żona może swobodnie tym prawem rozporządzać. Po nabyciu od żony udziału w prawie własności lokalu mieszkalnego za środki pochodzące ze sprzedaży udziałów w nieruchomościach wchodzących w skład Pana majątku osobistego, prawo własności do lokalu należącego do Pana żony będzie stanowiło od tej chwili współwłasność w częściach ułamkowych Pana i Pana żony.

Z istoty rozwiązania zawartego w art. 21 ust. 1 pkt 131 u.p.d.o.f. wynika, że podstawową okolicznością decydującą o możliwości skorzystania z przedmiotowego zwolnienia jest przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości i określonych praw majątkowych nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym została ona dokonana, na wskazane w art. 21 ust. 25 ww. ustawy cele mieszkaniowe. 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.

Powyższy zakup zostanie dokonany w ciągu 3 lat licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło przez Pana odpłatne zbycie udziałów w prawie własności nieruchomości gruntowych. Zatem wydatkowanie całości przysługujących Panu środków uzyskanych ze sprzedaży udziałów w prawie własności nieruchomości gruntowych na zakup udziału w lokalu mieszkalnym Pana żony, w którym realizuje i będzie realizował Pan w dalszym ciągu własne cele mieszkaniowe, uprawnia Pana do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Ad. (do zdarzenia przyszłego 2)

Nabycie przez Pana udziału w lokalu mieszkalnym należącym do majątku osobistego żony za środki stanowiące tylko część przychodu uzyskanego ze sprzedaży udziałów w prawie własności nieruchomości gruntowych należących do Pana majątku osobistego (w kwocie równej uzyskanemu z tych transakcji dochodowi) nie uprawnia Pana do całkowitego zwolnienia z opodatkowania na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 i ust. 25 pkt 1 lit. a) ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (dalej jako „u.p.d.o.f.”), a jedynie w wysokości, która odpowiada iloczynowi uzyskanego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia udziałów w prawie własności nieruchomości.

Co do zasady nabyty udział pozwoli Panu na zaspokajanie swoich potrzeb mieszkaniowych, jako współwłaścicielowi tego lokalu, a zatem będzie to zakup udziału w lokalu mieszkalnym uprawniający do ulgi mieszkaniowej zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 i ust. 25 pkt 1 lit. a) u.p.d.o.f., jednak jedynie przy zachowaniu powyższej proporcji.

Co do zasady taki sposób wydatkowania środków spełnia warunki określone w art. 21 ust. 1 pkt 131 u.p.d.o.f.

Na podstawie art. 9 ust. 1 u.p.d.o.f., opodatkowaniu podatkiem dochodowym podlegają wszelkiego rodzaju dochody, z wyjątkiem dochodów wymienionych w art. 21, 52, 52a, 52c oraz dochodów, od których na podstawie przepisów Ordynacji podatkowej zaniechano poboru podatku.

Zgodnie z treścią art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c) ww. ustawy, jednym ze źródeł przychodów jest odpłatne zbycie:

- 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 przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie.

W myśl art. 21 ust. 1 pkt 131 u.p.d.o.f., 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.

Zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 1 u.p.d.o.f., za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki poniesione na:

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

- położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej.

Wskazać należy, że podstawową okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy jest fakt wydatkowania poczyniony od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych na wskazane w ustawie własne cele mieszkaniowe podatnika. Katalog wydatków stanowiących własne cele mieszkaniowe podatnika wymieniony w art. 21 ust. 25 ww. ustawy ma charakter zamknięty. 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". Poprzedzenie wyrażenia "cele mieszkaniowe" przymiotnikiem "własne" świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 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, np. na nabycie udziału w nieruchomości, na cele określone w pkt 1 (art. 25 ust. 1 ww. ustawy) - co ma miejsce w niniejszej sprawie.

Wraz z żoną mieszka Pan w tym lokalu i zamierza Pan wraz z żoną w nim mieszkać w kolejnych latach. Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie uzależnia prawa do skorzystania z ulgi od tego, czy podatnik mieszka lub nie mieszka w lokalu, do którego prawo nabywa za środki pochodzące ze sprzedaży nieruchomości. Skoro prawo własności do lokalu mieszkalnego stanowi składnik majątku osobistego Pana żony, to Pana żona może swobodnie tym prawem rozporządzać. Po nabyciu od żony udziału w prawie własności lokalu mieszkalnego za środki pochodzące ze sprzedaży udziałów w nieruchomościach wchodzących w skład Pana majątku osobistego, prawo własności do lokalu należącego do Pana żony będzie stanowiło od tej chwili współwłasność w częściach ułamkowych Pana i Pana żony.

Z istoty rozwiązania zawartego w art. 21 ust. 1 pkt 131 u.p.d.o.f. wynika, że podstawową okolicznością decydującą o możliwości skorzystania z przedmiotowego zwolnienia jest przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości i określonych praw

majątkowych nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym została ona dokonana, na wskazane w art. 21 ust. 25 ww. ustawy cele mieszkaniowe. Jednak w sytuacji, gdy przychód z odpłatnego zbycia zostanie tylko w części przeznaczony na cele mieszkaniowe, to wówczas uzyskany z tego tytułu dochód będzie jedynie w części korzystał ze zwolnienia od podatku dochodowego, tj. w wysokości, która odpowiada iloczynowi uzyskanego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia udziałów w prawie własności nieruchomości.

Powyższy zakup zostanie dokonany w ciągu 3 lat licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie przez Pana udziałów w prawie własności nieruchomości gruntowych. Wydatkowanie jedynie części przysługujących Panu środków uzyskanych ze sprzedaży udziałów w prawie własności nieruchomości gruntowych na zakup udziału w lokalu mieszkalnym Pana żony, w którym realizuje i będzie realizował Pan w dalszym ciągu własne cele mieszkaniowe, co do zasady uprawnia Pana do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, jednak w tylko w wysokości, w wysokości, która odpowiada iloczynowi uzyskanego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia udziałów w prawie własności nieruchomości.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Skutki podatkowe nabycia i zbycia nieruchomości

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z 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,
- b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- c) prawa wieczystego użytkowania gruntów,
- d) innych rzeczy,

- jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w lit. a-c - przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, a innych rzeczy - przed upływem pół roku, licząc od końca miesiąca, w którym nastąpiło nabycie; w przypadku zamiany okresy te odnoszą się do każdej z osób dokonującej zamiany.

Każda czynność prawna, której przedmiotem jest odpłatne zbycie nieruchomości, jej części, udziału w 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.

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.

We wniosku wskazał Pan, że w 2016 r. będąc kawalerem kupił Pan udziały w prawie własności dwóch niezabudowanych nieruchomości gruntowych („Nieruchomość 1” i „Nieruchomość 2”). Na drugiej nieruchomości gruntowej wybudował Pan budynek mieszkalny jednorodzinny. W 2021 r. sprzedał Pan udziały w prawie własności wskazanych powyżej nieruchomości gruntowych.

Zatem sprzedaż („Nieruchomość 1” i „Nieruchomość 2”) w 2021 r. dokonana przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło ich nabycie (udziały w prawie własności dwóch niezabudowanych nieruchomości gruntowych zostały przez Pana nabyte w 2016 r.), stanowi dla Pana źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku od osób fizycznych.

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 ww. ustawy:

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

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 sprzedaży nieruchomości lub praw majątkowych uważa się wszystkie wydatki poniesione przez sprzedającego, które są konieczne, aby transakcja mogła dojść do skutku (wszystkie niezbędne wydatki bezpośrednio związane z tą czynnością). Pomędzy tymi wydatkami a dokonaniem odpłatnym zbyciem musi istnieć bezpośredni związek przyczynowo-skutkowy.

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

W myśl art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

Stosownie do 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.

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 (tj. wartością wyrażoną w cenie określonej w umowie sprzedaży pomniejszoną o koszty odpłatnego zbycia), a kosztami uzyskania przychodu ustalonymi zgodnie z art. 22 ust. 6c lub 6d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Tak obliczony dochód podlega opodatkowaniu 19% podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Jak stanowi natomiast art. 30e ust. 4 ww. ustawy:

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

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

Z art. 30e ust. 5 ww. ustawy wynika, że:

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

W myśl natomiast art. 30e ust. 7 ww. ustawy:

W przypadku niewypełnienia warunków określonych w art. 21 ust. 1 pkt 131 podatnik jest obowiązany do złożenia korekty zeznania, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 3, i do zapłaty podatku wraz z odsetkami za zwłokę; odsetki nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności, o którym mowa w art. 45 ust. 4 pkt 4, do dnia zapłaty podatku włącznie.

Stosownie do art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy:

Wolne od podatku dochodowego są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 30e, w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli poczynszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości lub tego prawa majątkowego został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe; udokumentowane wydatki poniesione na te cele uwzględnia się do wysokości przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych.

Powyższe zwolnienie obejmuje taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia.

Dochód zwolniony należy obliczyć według następującego wzoru:

$\text{dochód zwolniony} = D \times (W / P)$ gdzie: D - dochód 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, 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 uprawniają do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, wymienione zostały w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W myśl art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

- 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.

Stosownie natomiast do treści art. 21 ust. 25 pkt 2 tej ustawy:

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

- 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.

Zawarte w przepisie art. 21 ust. 25 ustawy wyliczenie wydatków mieszkaniowych ma charakter wyczerpujący, w związku z czym tylko realizacja w wymaganym terminie celów w nim wymienionych pozwala na zwolnienie od podatku dochodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości lub praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Ponadto, 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”. Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 cytowanej 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.

Na podstawie 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.

Zgodnie natomiast z ust. 28 ww. przepisu:

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.

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.

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.

Przenosząc powyższe uregulowania na grunt rozpatrywanej sprawy stwierdzić należy, że podstawową okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia wynikającego z przywołanego wyżej art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym jest fakt wydatkowania (począwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat

od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie) środków z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych na wskazane w ustawie własne cele mieszkaniowe podatnika. Katalog wydatków stanowiących własne cele mieszkaniowe podatnika wskazany w art. 21 ust. 25 ustawy ma charakter zamknięty, jest to wyliczenie enumeratywne. Przy czym ustawodawca nie zastrzegł, że własne cele mieszkaniowe podatnika ograniczać się muszą do zrealizowania tylko jednego celu mieszkaniowego. Ponadto ustawodawca formułując zwolnienie przedmiotowe w sposób jednoznaczny wskazał realizację celów mieszkaniowych, które pozwalają na skorzystanie ze zwolnienia z opodatkowania dochodu ze sprzedaży. Jednym z takich celów, zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a) ustawy jest 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.

Jak wynika z opisu sprawy, zamierza Pan przeznaczyć cały przychód ze sprzedaży w 2021 r. udziału w nieruchomościach („Nieruchomość 1” i „Nieruchomość 2”) nabytych w 2016 r. lub tylko część przychodu z tej sprzedaży, na zakup udziału w prawie własności lokalu mieszkalnego należącego do majątku osobistego Pana żony, który nabyła przed zawarciem związku małżeńskiego. W ww. lokalu mieszkalnym mieszka Pan oraz w kolejnych latach zamierza tam mieszkać z żoną. Pomiedzy Panem, a Pana żoną istnieje ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej.

Celem wyjaśnienia powyższej wątpliwości należy odnieść się do regulacji ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej, zawartej w przepisach ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (t. j. Dz.U. z 2023 r. poz. 2809 ze zm.).

Stosownie do art. 31 § 1 ustawy Kodeks rodzinny i opiekuńczy:

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.

Zatem, istotą wspólności majątkowej małżeńskiej, zarówno ustawowej, jak i umownej, jest to, że każdy z małżonków jest współwłaścicielem poszczególnych składników majątku wspólnego (dorobkowego) na zasadach współwłasności łącznej (bezudziałowej).

Jak wskazuje art. 33 pkt 1 i 2 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego:

Do majątku osobistego każdego z małżonków należą między innymi:

- 1) przedmioty majątkowe nabyte przed powstaniem wspólności ustawowej;
- 2) przedmioty majątkowe nabyte przez dziedziczenie, zapis lub darowiznę, chyba że spadkodawca lub darczyńca inaczej postanowił.

Zatem zgodnie z przepisami prawa rodzinnego o zaliczeniu przedmiotów majątkowych do wspólnego, czy też odrębnego majątku decyduje przede wszystkim moment oraz sposób ich nabycia. Nieruchomości nabyte przed powstaniem wspólności ustawowej, czy też w drodze darowizny - zgodnie z art. 33 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego - stanowią wyłączną własność małżonka, którą może on swobodnie rozporządzać bez zgody drugiego z nich.

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych dopuszcza możliwość skorzystania ze zwolnienia podatkowego poprzez przeznaczenie przychodu ze sprzedaży na wskazane w tej ustawie cele mieszkaniowe, o jakich mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 pkt 1 i 2. Niemniej jednak, aby podatnik mógł wywodzić prawo do zastosowania przedmiotowego zwolnienia, a tym samym z niego skorzystać, to musi bezwzględnie spełnić wynikające z tego przepisu warunki. W opisanym zdarzeniu warunek wydatkowania przychodu na własne cele mieszkaniowe zostanie spełniony, jako że

uzyskany wyłącznie przez siebie przychód ze sprzedaży w całości lub w części przeznaczony Pan na nabycie udziału w nieruchomości stanowiącego majątek osobisty Pana małżonki. Wypełni Pan tym samym dyspozycję wydatkowania przychodu na własne cele mieszkaniowe, o czym wprost stanowi przepis art. 21 ust. 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Przy czym zauważyć należy, że samo wydatkowanie środków nie jest wystarczające. Należy pamiętać też o tym, że okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia określonego w przywołanym wcześniej przepisie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych - jest przeznaczenie przychodów uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości lub praw majątkowych na własne cele mieszkaniowe wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 pkt 1 i 2 ww. ustawy poczynając od dnia odpłatnego zbycia nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.

Mając na uwadze powołane wyżej przepisy prawa oraz przedstawione zdarzenie przyszłe stwierdzić należy, że sprzedaż przez Pana w 2021 r. udziału w nieruchomościach („Nieruchomość 1” i „Nieruchomość 2”) nabytych w 2016 r., będących Pana majątkiem odrębnym, stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, podlegające opodatkowaniu na podstawie przepisów tej ustawy, ponieważ ich odpłatne zbycie nastąpiło przed upływem 5 lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie.

Jednakże, wydatkowanie środków uzyskanych ze sprzedaży tych udziałów w ww. nieruchomości, poczynając od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, tj. do dnia 31 grudnia 2024 r., na cele wskazane w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, czyli na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych realizowanych poprzez zakup od żony z jej majątku odrębnego udziału w lokalu mieszkalnym, w którym zamieszkuje i będzie Pan z żoną zamieszkiwał w latach kolejnych, można uznać za własny cel mieszkaniowy, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, co uprawnia Pana do zastosowania zwolnienia z opodatkowania wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 tejże ustawy.

W sytuacji, gdy przychód z odpłatnego zbycia zostanie w całości przeznaczony przez Pana na cele mieszkaniowe (zakup udziału w prawie własności lokalu mieszkalnego należącego do Pana żony), to wówczas uzyskany z tego tytułu dochód będzie w całości korzystał ze zwolnienia od podatku dochodowego.

Natomiast w sytuacji, gdy tylko część przychodu z odpłatnego zbycia zostanie przeznaczona przez Pana na cele mieszkaniowe (zakup udziału w prawie własności lokalu mieszkalnego należącego do Pana żony), to wówczas zwolnieniu będzie podlegał dochód w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości. Natomiast pozostała część dochodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości odpowiadająca proporcjonalnie przychodowi niewydatkowanemu na własne cele mieszkaniowe w terminie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, podlega będzie opodatkowaniu 19% podatkiem dochodowym na zasadach określonych w art. 30e ww. ustawy.

Zatem Pana stanowisko jest **prawidłowe**.

Niewłaściwe jest jednak Pana stanowisko, że cyt.: „Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie uzależnia prawa do skorzystania z ulgi od tego, czy podatnik mieszka lub nie mieszka w lokalu, do którego prawo nabywa za środki pochodzące ze sprzedaży nieruchomości.” Jednakże ze względu na prawidłowo wywieziony przez Pana skutek prawny w postaci zastosowania zwolnienia z opodatkowania wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz fakt, że w zakupionym lokalu mieszkalnym mieszka oraz zamierza Pan zamieszkiwać w kolejnych latach - Pana stanowisko uznałem za prawidłowe.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy zdarzenia przyszłego, które Pan przedstawił, i stanu prawnego, który obowiązuje w dniu wydania interpretacji.

Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, gdy rzeczywisty stan faktyczny/zdarzenie przyszłe sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie ze stanem faktycznym/zdarzeniem przyszłym podanym przez wnioskodawcę w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregokolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu sprawy, udzielona interpretacja 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 Pana sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem zdarzenia przyszłego i zastosuje się Pan do interpretacji.

Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej:

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

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

Zgodnie z art. 14na § 2 Ordynacji podatkowej:

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

Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację

Ma Pan prawo do zaskarżenia tej interpretacji indywidualnej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w (...).

Zasady zaskarżania interpretacji indywidualnych reguluje ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2024 r. poz. 935; dalej jako „PPSA”).

Skargę do Sądu wnosi się za pośrednictwem Dyrektora KIS (art. 54 § 1 PPSA). Skargę należy wnieść w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia interpretacji indywidualnej (art. 53 § 1 PPSA):

- w formie papierowej, w dwóch egzemplarzach (oryginał i odpis) na adres: Krajowa Informacja Skarbowa, ul. Warszawska 5, 43-300 Bielsko-Biała (art. 47 § 1 PPSA),

albo

- w formie dokumentu elektronicznego, w jednym egzemplarzu (bez odpisu), na adres Elektronicznej Skrzynki Podawczej Krajowej Informacji Skarbowej na platformie ePUAP: /KIS/SkrytkaESP (art. 47 § 3 i art. 54 § 1a PPSA).

Skarga na interpretację indywidualną może opierać się wyłącznie na zarzucie naruszenia przepisów postępowania, dopuszczeniu się błędu wykładni lub niewłaściwej oceny co do zastosowania przepisu prawa materialnego.

Sąd jest związany zarzutami skargi oraz powołaną podstawą prawną (art. 57a PPSA).

Podstawa prawna dla wydania interpretacji

Podstawą prawną dla wydania tej interpretacji jest art. 13 § 2a oraz art. 14b § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2383 ze zm.).