

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	618480
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2024-12-18T09:03:18.574
Tytuł (teza):	Skutki podatkowe sprzedaży byłemu konkubentowi udziału w nieruchomości w zamian za przejęcie długu wobec banku.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2024-12-11
Sygnatura:	0113-KDIPT2-2.4011.699.2024.4.SR
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • dług-przejęcie długu • kredyt-kredyt mieszkaniowy • lokal-lokal mieszkalny • nieruchomości-nieruchomość mieszkalna • nieruchomości-sprzedaż nieruchomości • zwolnienie-zwolnienie przedmiotowe
Przepis:	• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 10-ust. 1-pkt 8-lit. a • [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
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.-Specyfika źródeł przychodów.-Odpłatne zbycie nieruchomości, prawa wieczystego użytkowania gruntów i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Załączniki: brak

Treść:

**Interpretacja indywidualna
– stanowisko w części prawidłowe i w części nieprawidłowe**

Szanowna Pani,

stwierdzam, że Pani stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanego stanu faktycznego w podatku dochodowym od osób fizycznych jest nieprawidłowe w części dotyczącej skutków podatkowych odpłatnego zbycia udziałów w lokalu mieszkalnym i lokalu niemieszkalnym oraz prawidłowe w części dotyczącej możliwości skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

15 września 2024 r. wpłynął Pani wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych w zakresie odpłatnego zbycia udziałów w lokalu mieszkalnym i lokalu niemieszkalnym oraz możliwości skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego. Uzupełniła go Pani – w odpowiedzi na wezwanie – pismami złożonymi 12 i 13 listopada 2024 r.

Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

W dniu 8 maja 2017 r. zawarła Pani wraz z Pani byłym konkubentem umowę kredytową na zakup mieszkania. Wspólnie nabyli Państwo nieruchomość znajdującą się przy ulicy ..., ..., na podstawie aktu notarialnego nr ... z dnia 12 lipca 2017 r., której byli Państwo współwłaścicielami, z równymi udziałami po 50%. Nieruchomość została zakupiona wraz z przynależnym garażem podziemnym na podstawie aktu notarialnego nr ... z dnia 1 września 2017 r., również z równymi udziałami.

W dniu 29 sierpnia 2018 r. na podstawie aktu notarialnego nr ... zrzekła się Pani swojego udziału w nieruchomości na rzecz Pani byłego konkubenta. Zgodnie z brzmieniem zapisów aktu notarialnego:

- „1. ... oświadcza, że sprzedaje ... udział wynoszący 1/2 części w lokalu mieszkalnym numer ..., położonym w ... przy ulicy ... numer ... wraz ze związanymi z nim prawami, objęty księgą wieczystą numer ..., prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla ... Wydział Ksiąg Wieczystych, opisany w § 1 ust. 1 niniejszej umowy, a ... oświadcza, że udział wynoszący 1/2 części w przedmiotowym lokalu mieszkalnym wraz ze związanymi z nim prawami kupuje, będąc stanu wolnego”;
- „2. ... oświadcza, że sprzedaje ... udział wynoszący 1/44 części w lokalu niemieszkalnym – garażu wielostanowiskowym, położonym w ... przy ulicy ... numer ... wraz ze związanymi z nim prawami, objęty księgą wieczystą numer ..., prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla ... IV Wydział Ksiąg Wieczystych, opisanym w § 1 ust. 2 niniejszej umowy, a ... oświadcza, że udział wynoszący 1/44 części w przedmiotowym lokalu niemieszkalnym wraz ze związanymi z nim prawami kupuje, będąc stanu wolnego”.

W ramach tego porozumienia zobowiązanie kredytowe dotyczące powyższej nieruchomości zostało również w całości przejęte przez Pani byłego konkubenta, zgodnie z zapisami w akcie notarialnym nr ...: „... oświadcza, że zobowiązuje się złożyć w banku ... S. A. wniosek o zmianę kredytobiorcy, w wyniku czego bank ten wyrazi zgodę na zwolnienie z długu ..., w ten sposób, że jedynym kredytobiorcą pozostanie ... przejmując tym samym całość długu”.

Została Pani zwolniona z długu na podstawie zawartej w dniu 29 sierpnia 2018 r. umowy z bankiem, zgodnie z brzmieniem zapisów umowy: „... S.A. zwalnia całkowicie Panią 1. ..., adres zameldowania/zamieszkania: ul. ..., ..., Polska, PESEL: ... z długu określonego w § 1 niniejszej umowy, a Pani ... oświadcza, że zwolnienie to przyjmuje, a Państwo: 1. ..., adres

zameldowania/zamieszkania: ul. ..., ..., Polska, PESEL: ..., 2. ..., adres zameldowania /zamieszkania: ul. ..., ..., Polska, PESEL: ..., 3. ..., adres zameldowania/zamieszkania: ul. ..., ..., Polska, PESEL: ... oświadczają, że przejmują całkowitą odpowiedzialność za spłatę długu określonego § 1 niniejszej umowy”.

W tym samym dniu został również sporządzony aneks do umowy kredytowej, zmieniający oznaczenia stron umowy, a Pani tym samym została zwolniona z dalszej spłaty kredytu, zgodnie z brzmieniem zapisów aneksu: „1. Przedmiotem aneksu jest zmiana oznaczenia stron umowy poprzez zwolnienie z długu oraz przystąpienie do długu współdłużników solidarnych oraz skrócenie okresu kredytowania. 2. Strony oświadczają, że zachowana zostaje tożsamość i ciągłość wierzytelności wynikającej z umowy nr ... z dnia 08.05.2017, oraz wszystkich jej zabezpieczeń. [...] 3. Niniejszy aneks nr 1 zostaje zawarty w nawiązaniu do umowy z dnia 2018-08-29 w przedmiocie zwolnienia z długu Pani ...”.

W sierpniu 2019 r. otrzymała Pani z urzędu skarbowego wezwanie do złożenia deklaracji PIT-39 za 2018 r., w związku ze zbyciem nieruchomości wraz z obowiązkiem opłacenia należnej kwoty podatku i naliczonych odsetek. Była Pani tym faktem zaskoczona, ponieważ podpisując umowę notarialną, na podstawie której zrzekła się Pani swojej połowy udziału w nieruchomości, nie została Pani poinformowana przez notariusza o takim obowiązku. Do grudnia 2019 r. trwała Pani korespondencja z urzędem skarbowym w celu ustalenia czy będzie Pani mogła skorzystać z ulgi mieszkaniowej po zakupie nowej nieruchomości, który Pani planowała. Niestety dostała Pani negatywną odpowiedź w tym zakresie. W związku z tym, w dniu 10 grudnia 2019 r. złożyła Pani do urzędu skarbowego PIT-39 wraz z wykazaną kwotą zapłaty podatku dochodowego.

Nową nieruchomość przeznaczoną na własne cele mieszkaniowe nabyła Pani w dniu 13 lutego 2020 r. na podstawie aktu notarialnego nr Nabycie zostało sfinansowane ze środków nowo zaciągniętego kredytu hipotecznego zgodnie z umową z dnia 10 lutego 2020 r.

W uzupełnieniu wniosku wskazała Pani, że:

- Lokal mieszkalny, wskazany we wniosku przy ul. ..., ..., stanowił odrębną nieruchomość – współwłasność. Zgodnie z brzmieniem oświadczenia stron w akcie notarialnym nr ... z dnia 12 lipca 2017 r. zapis wyglądał następująco: „... działający w imieniu i na rzecz „...” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w ..., ustanawia odrębną własność samodzielnego lokalu mieszkalnego numer ..., położonego w ..., przy ulicy ... numer ..., opisanego bliżej w § 2 tego aktu (...), a następnie sprzedaje ... i ... w udziałach wynoszących po 1/2 części każdemu z nich samodzielny lokal mieszkalny numer ... wraz z prawami związanymi z jego własnością opisany powyżej, a ... i ... w udziałach wynoszących po 1/2 części lokal ten wraz prawami związanymi z jego własnością kupują i oświadczają, że nabycia dokonują oboje będąc stanu wolnego”.
- Lokal niemieszkalny – przynależny garaż podziemny, wskazany we wniosku, stanowił odrębną nieruchomość – współwłasność. Zgodnie z brzmieniem oświadczenia stron w akcie notarialnym nr ... z dnia 1 września 2017 r. zapis wyglądał następująco „1. ... działający w imieniu i na rzecz „...” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w ... sprzedaje ... udział wynoszący 1/44 części oraz ... udział wynoszący 1/44 części, tj. łączny udział wynoszący 2/44 części, w lokalu niemieszkalnym – garażu wielostanowiskowego położonym w ..., przy ulicy ... numer ... wraz z prawami związanymi z jego własnością, opisany bliżej w § 2 tego aktu, a ... i ... udziały te wraz z prawami związanymi z ich własnością kupują i oświadczają, że nabycia dokonują oboje będąc stanu wolnego. 2. Stawiający oświadczają, że w ramach nabytego łącznego udziału wynoszącego 2/44 części w lokalu niemieszkalnym – garażu wielostanowiskowego położonym w ..., przy ulicy ... numer ..., opisany bliżej w § 1 Stronie Kupującej będzie przysługiwało prawo do wyłącznego współkorzystania z miejsc postojowych (miejsc zależnych) oznaczonych numerami ... i ...”.
- Wskazany we wniosku kredyt był przeznaczony zarówno na nabycie lokalu w ... przy ulicy ... oraz na nabycie udziału w lokalu niemieszkalnym – garażu podziemnym.

Zgodnie z brzmieniem umowy kredytowej z dnia 8 maja 2017 r. zapis wyglądał następująco: „(...) 2. Przeznaczenie kredytu: 1) Na potrzeby mieszkaniowe; 2) Cel: nabycie – lokal mieszkalny, nabycie dwóch miejsc postojowych, wykończenie – lokal mieszkalny”.

- Zgodnie z zapisem w umowie kredytowej z dnia 8 maja 2017 r.: „Kredytobiorcy odpowiadają solidarnie za zadłużenie wynikające z umowy”.
- Biorąc pod uwagę, że za zobowiązanie kredytowe odpowiadali Państwo solidarnie wraz z Pani byłym konkubentem, to bank mógłby żądać od Pani spłaty całości kredytu. Jednak na mocy porozumienia z bankiem, Bank zgodził się, aby osoba trzecia wstąpiła na miejsce dłużnika zwalnianego z długu, czyli Pani. Zgodnie z treścią umowy z dnia 29 sierpnia 2018 r. o przystąpienie do długu, do długu przystąpili rodzice Pani byłego konkubenta: „ Niniejsza umowa zawarta zostaje w celu przystąpienia przez Państwo: 1. ... (...), 2. ... (...) do umowy kredytu nr (...) z dnia 08.05.2017 r. zawartej z ... SA Oddział ..., jako Kredytobiorcy solidarni z dotychczasowym Kredytobiorcą”. Pani tym samym została przez Bank zwolniona z dalszej spłaty kredytu, zgodnie z brzmieniem umowy z dnia 29 sierpnia 2018 r. o zwolnienie z długu: „1. ... SA zwalnia całkowicie Panią ... (...) z długu określonego w § 1 niniejszej umowy, a Pani ... oświadcza, że to zwolnienie przyjmuje. 2. Państwo: ... (...), ... (...), ... (...) oświadczają, że przejmują solidarnie całkowitą odpowiedzialność za spłatę długu określonego w § 1 niniejszej umowy”.
- Dokonane przez Panią przeniesienie udziałów w lokalu mieszkalnym przy ul. ... w ... oraz lokalu niemieszkalnym – garażu podziemnym, nie odbyło się w ramach działalności gospodarczej w rozumieniu art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Dokonała Pani tej transakcji jako osoba fizyczna, nieprowadząca działalności gospodarczej w tym zakresie. Przedmiotowy lokal mieszkalny i niemieszkalny nigdy nie były składnikami majątku służącymi do prowadzenia działalności gospodarczej.
- Nowo nabyta – wskazana we wniosku nieruchomość – to lokal mieszkalny. Lokal został nabyty w dniu 13 lutego 2020 r. na podstawie aktu notarialnego nr ..., zgodnie z jego brzmieniem: „Małżonkowie ... i ... sprzedają ... samodzielny lokal mieszkalny numer 12 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, bliżej opisanym w § 1 tego aktu, a ... lokal ten wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej kupuje, jednocześnie oświadcza, że jest stanu wolnego”.
- Lokal mieszkalny wskazany we wniosku, zakupiony w dniu 13 lutego 2020 r., stanowi odrębną własność. Zgodnie z brzmieniem oświadczenia w akcie notarialnym nr ..., dotyczącego hipoteki zapis wyglądał następująco „... ustanawia na stanowiącym odrębną własność lokalu mieszkalnym numer ... położonym przy ulicy ... numer ... w ..., (...), hipotekę na rzecz ... S.A (...)”.
- W nowo nabytym lokalu mieszka Pani od momentu jego nabycia i wydania przedmiotu do użytkowania. Nie udostępniała i nie planuje Pani udostępniać tego lokalu mieszkalnego innym osobom trzecim na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze.
- Nie posiadała Pani nigdy, a także nie posiada obecnie innych nieruchomości, oprócz wskazanej we wniosku. Jedynym lokalem mieszkalnym, którego jest Pani właścicielem jest lokal nabyty na podstawie aktu notarialnego nr ... z dnia 13 lutego 2020 r.
- Nie dokonywała Pani nigdy sprzedaży innych nieruchomości niż wskazana we wniosku, w ... przy ulicy ... wraz z przynależnym garażem podziemnym.

Pytania

1. Czy w związku z powyższym stanem faktycznym, zrzeczenie się Pani udziału w nieruchomości na rzecz byłego konkubenta oraz zawarcie umowy zwolnienia z

długu, które skutkowało zwolnieniem Pani ze zobowiązania kredytowego, powoduje po Pani stronie powstanie obowiązku podatkowego w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych i konieczność uiszczenia zapłaty?

2. Czy w związku z tym, że przed upływem 2 lat nabyła Pani nową nieruchomość, przeznaczoną na własne cele mieszkaniowe, przysługuje Pani prawo do skorzystania z ulgi mieszkaniowej i możliwość skorygowania zeznania PIT-39 za 2018 r.?

Pani stanowisko w sprawie

Uważa Pani, że zrzeczenie się Pani udziału w nieruchomości na rzecz byłego konkubenta, z jednoczesnym przejęciem przez niego całego zobowiązania kredytowego, nie powinno skutkować naliczeniem podatku dochodowego od osób fizycznych, gdyż nie uzyskała Pani żadnej korzyści majątkowej przeprowadzając tę transakcję. W gruncie rzeczy doszło jedynie do zmiany umowy kredytu hipotecznego, w wyniku której nadal zobowiązanym z tytułu tej umowy pozostał drugi dłużnik. W Pani opinii, otrzymanie kredytu i jego spłata na warunkach przewidzianych w umowie kredytowej są obojętne podatkowo. Przychód po stronie kredytobiorcy pojawiłby się w przypadku, kiedy doszłoby do umorzenia kredytu lub jego części. Wówczas doszłoby do konkretnego przysporzenia majątkowego, a tym samym w świetle ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych zostałby rozpoznany przychód. Uznać zatem należy, że Pani jako osoba zwolniona z długu, nie uzyskała kosztem majątku Banku korzyści finansowej, w wysokości odpowiadającej pozostałej do spłaty kwocie kredytu, stanowiącego przedmiot tego zwolnienia, gdyż w chwili dokonania tej czynności prawnej nastąpiła zmiana stron umowy kredytu. Modyfikacja ta nie spowodowała zmiany w zakresie tożsamości, kształtu ani treści zobowiązania kredytowego. Dług w niezmienionej wysokości ciąży teraz na Pani byłym konkubencie. W związku z powyższym, w Pani opinii nie powstał po Pani stronie przychód z innych źródeł, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Ponadto, uważa Pani, że zakup nowej nieruchomości, który miał miejsce po zrzeczeniu się udziału w poprzedniej nieruchomości, powinien umożliwiać Pani skorzystanie z ulgi mieszkaniowej oraz powinna Pani mieć możliwość wykazania tego faktu w rozliczeniu rocznym PIT-39.

Ocena stanowiska

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

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z przepisem art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1509 ze zm.):

Opodatkowaniu podatkiem dochodowym podlegają wszelkiego rodzaju dochody, z wyjątkiem dochodów wymienionych w art. 21, 52, 52a i 52c oraz dochodów, od których na podstawie przepisów Ordynacji podatkowej zaniechano poboru podatku.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

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

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

Przytoczony przepis formułuje generalną zasadę, zgodnie z którą nienastępujące w wykonaniu działalności gospodarczej odpłatne zbycie nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz praw określonych w tym przepisie przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, stanowi źródło przychodu podlegające opodatkowaniu. Zatem, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz ww. praw nastąpi po upływie pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie – nie jest źródłem przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a tym samym kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz ww. praw w ogóle nie podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym.

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.

Zauważyć jednocześnie należy, że ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych, jak również inne akty prawne, nie zawierają definicji „odpłatnego zbycia” rzeczy lub praw. W celu ustalenia znaczenia tych terminów należy więc posłużyć się wykładnią językową.

We wniosku wskazała Pani, że w dniu 12 lipca 2017 r. nabyła Pani udział 1/2 w lokalu mieszkalnym oraz w dniu 1 września 2017 r. nabyła Pani udział 1/44 w lokalu niemieszkalnym (garażu wielostanowiskowym). Następnie w dniu 29 sierpnia 2018 r. sprzedała Pani swojemu byłemu konkubentowi (...) ww. udziały w lokalu mieszkalnym i lokalu niemieszkalnym.

Jak Pani wskazała, zgodnie z brzmieniem zapisów aktu notarialnego z dnia 29 sierpnia 2018 r. nr ...:

- „... oświadcza, że sprzedaje ... udział wynoszący 1/2 części w lokalu mieszkalnym (...) wraz ze związanymi z nim prawami (...), a ... oświadcza, że udział wynoszący 1/2 części w przedmiotowym lokalu mieszkalnym wraz ze związanymi z nim prawami kupuje (...);
- „... oświadcza, że sprzedaje ... udział wynoszący 1/44 części w lokalu niemieszkalnym – garażu wielostanowiskowym (...) wraz ze związanymi z nim prawami (...), a ... oświadcza, że udział wynoszący 1/44 części w przedmiotowym lokalu niemieszkalnym wraz ze związanymi z nim prawami kupuje (...).”

W ww. akcie notarialnym zapisano, że ramach porozumienia zobowiązanie kredytowe dotyczące powyższej nieruchomości zostało również w całości przejęte przez Pani byłego konkubenta. Bank wyrazi zgodę na zwolnienie Pani z długu, w ten sposób, że jedynym kredytobiorcą pozostanie Pani były konkubent przejmując tym samym całość długu.

Natomiast stosownie do postanowień zawartego z bankiem aneksu do umowy kredytowej, w miejsce dłużnika zwalnianego z długu (czyli Pani), przystąpiły również osoby trzecie.

Została Pani bowiem zwolniona z długu na podstawie zawartej w dniu 29 sierpnia 2018 r. umowy z bankiem, zgodnie z brzmieniem zapisów umowy: „... S.A. zwalnia całkowicie

Panią (...) z długu określonego w § 1 niniejszej umowy, a Pani oświadcza, że zwolnienie to przyjmuje, a Państwo: 1. ..., 2. ..., 3. ..., oświadczają, że przejmują całkowitą odpowiedzialność za spłatę długu określonego § 1 niniejszej umowy”.

W tym samym dniu został również sporządzony aneks do umowy kredytowej, zmieniający oznaczenia stron umowy, a Pani tym samym, została zwolniona z dalszej spłaty kredytu, zgodnie z brzmieniem zapisów aneksu: „1. Przedmiotem aneksu jest zmiana oznaczenia stron umowy poprzez zwolnienie z długu oraz przystąpienie do długu współdłużników solidarnych oraz skrócenie okresu kredytowania. 2. Strony oświadczają, że zachowana zostaje tożsamość i ciągłość wierzytelności wynikającej z umowy nr ... z dnia 08.05.2017, oraz wszystkich jej zabezpieczeń. [...] 3. Niniejszy aneks nr 1 zostaje zawarty w nawiązaniu do umowy z dnia 2018-08-29 w przedmiocie zwolnienia z długu Pani ...”.

Charakterystyczną cechą odpłatnego zbycia jest ekwiwalentność świadczeń stron, przy czym świadczenia stron względem siebie nie muszą mieć tego samego wymiaru ekonomicznego, ustalanego według kryteriów obiektywnych. Wskazać należy, że odpłatne czynności prawne charakteryzują się tym, że każda ze stron uzyskuje jakąś korzyść majątkową (niekoniecznie w postaci pieniężnej). Cechą umów odpłatnych jest to, że świadczenie jednej strony umowy znajduje swój odpowiednik w świadczeniu drugiej strony. Jest to sytuacja, gdy każda ze stron umowy uzyskuje ekwiwalent (równoważnik) dla świadczenia własnego. Nie dochodzi więc w takim przypadku do sytuacji, gdy tylko jedna ze stron odnosi korzyść z dokonanego świadczenia, a świadczenie zbywcy nie odbywa się kosztem uszczuplenia własnego majątku.

W myśl art. 155 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.):

Umowa sprzedaży, zamiany, darowizny, przekazania nieruchomości lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy co do tożsamości oznaczonej przenosi własność na nabywcę, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo że strony inaczej postanowiły.

Tym samym określenie „zbycie” odnosi się do wszystkich przypadków przeniesienia własności, nie ogranicza się wyłącznie do sprzedaży, czy zamiany, lecz ma zastosowanie do wszystkich czynności prawnych, których skutkiem jest przeniesienie prawa własności do całej rzeczy lub udziału. Pod pojęciem „odpłatnego zbycia”, należy rozumieć każde zdarzenie i każdą czynność prawną, w wyniku których dochodzi do przeniesienia prawa własności nieruchomości (lub udziału w niej) za wynagrodzeniem. Przy czym wynagrodzenie można określić nie tylko w pieniądzu, ale także poprzez inne określenie jego wartości, np. zwolnienie z długu, czy potrącenie wzajemnych wymagalnych wierzytelności. Zatem pod pojęciem „odpłatne zbycie” należy rozumieć nie tylko sprzedaż, ale każdą czynność prawną, w wyniku której dochodzi do przeniesienia prawa własności nieruchomości, jej części lub udziału w niej za odpłatnością (niekoniecznie w formie gotówkowej), a więc co do zasady również zniesienie współwłasności, w następstwie którego współwłaściciel nieruchomości w zamian za nabycie udziału w tej nieruchomości przejmuje dług czy dokonuje spłaty.

Zgodnie z art. 453 Kodeksu cywilnego:

Jeżeli dłużnik w celu zwolnienia się z zobowiązania spełnia za zgodą wierzyciela inne świadczenie, zobowiązanie wygasa. Jednakże gdy przedmiot świadczenia ma wady, dłużnik obowiązany jest do rękojmi według przepisów o rękojmi przy sprzedaży.

Świadczenie w miejsce wykonania (datio in solutum) jest umową, na mocy której obie strony (dłużnik i wierzyciel) wyrażają zgodę na umorzenie istniejącego dotąd zobowiązania, jeśli dłużnik zamiast pierwotnie ustalonego, spełni inne świadczenie. Przyjmuje się, że umowa, o której mowa w ww. przepisie ma charakter odpłatnej umowy rozporządzającej, gdyż wierzyciel w miejsce dotychczasowego roszczenia uzyskuje inne.

Płatność za świadczenie (wynagrodzenie) nie musi mieć bowiem charakteru pieniężnego, może oznaczać również uzyskanie świadczenia wzajemnego w postaci zapłaty w naturze (otrzymanie w zamian innych rzeczy lub praw), działania, zaniechania lub znoszenia.

Podkreślenia wymaga zatem, że przeniesienie na rzecz jednego ze współwłaścicieli udziału w nieruchomości w zamian za przejęcie całkowitej spłaty kredytu wskazuje bezsprzecznie, że czynność taka ma charakter odpłatny.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpatrywanej sprawy stwierdzić należy, że Pani w zamian za przeniesienie na rzecz drugiego współkredytobiorcy udziałów w ww. lokalu mieszkalnym i lokalu niemieszkalnym, otrzymała świadczenie wzajemne polegające na zwolnieniu z ciążącego na Pani długu. Innymi słowy, dokonała Pani zbycia ww. udziałów w lokalu mieszkalnym i lokalu niemieszkalnym w zamian za przejęcie przez współkredytobiorcę kredytu (zwolnienie z długu), w wyniku czego, przestała Pani być zobowiązana wobec swojego wierzyciela do zapłaty określonej kwoty pieniężnej. Nie sposób uznać, że na gruncie podatku dochodowego od osób fizycznych stanowił będzie to czynność nieodpłatną.

Zauważyć należy, że sprzedaż przez Panią w dniu 29 sierpnia 2018 r. udziałów w ww. lokalu mieszkalnym i lokalu niemieszkalnym nabytych w 2017 r., nie stanowi – tak jak Pani wskazała – przychodu z innych źródeł, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W świetle powyższego należy natomiast stwierdzić, że sprzedaż przez Panią w dniu 29 sierpnia 2018 r. udziałów w ww. lokalu mieszkalnym i lokalu niemieszkalnym nabytych w 2017 r., stanowi źródło przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, ponieważ odpłatne zbycie zostało dokonane przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie. Zatem, Pani stanowisko jest nieprawidłowe ponieważ wskazała Pani, że „zrzeczenie się Pani udziału w nieruchomości na rzecz byłego konkubenta, z jednoczesnym przejęciem przez niego całego zobowiązania kredytowego, nie powinno skutkować naliczeniem podatku dochodowego od osób fizycznych”.

Konsekwencją sprzedaży ww. udziałów jest przejęcie m.in. przez ... (Pani byłego konkubenta) w całości kredytu hipotecznego zaciągniętego pierwotnie przez Panią i Zwolnienie z długu miało – w opisanym przypadku – określoną wartość majątkową, gdyż w jego wyniku, przestała Pani być zobowiązana wobec wierzyciela (banku) do zapłaty określonej kwoty pieniężnej.

Należy zatem wskazać, że stosownie do 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.

W myśl art. 30e ust. 2 ww. ustawy:

Podstawą obliczenia podatku, o której mowa w ust. 1, jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw określonym zgodnie z art. 19, a kosztami ustalonymi zgodnie z art. 22 ust. 6c i 6d, powiększoną o sumę odpisów amortyzacyjnych, o których mowa w art. 22h ust. 1 pkt 1, dokonanych od zbywanych nieruchomości lub praw.

Z treści przepisu art. 19 ust. 1 ww. ustawy wynika, że:

Przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych oraz innych rzeczy, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8, jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia. Jeżeli jednak cena, bez uzasadnionej przyczyny, znacznie odbiega od wartości rynkowej tych rzeczy lub

praw, przychód ten określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej.

Przepis art. 14 ust. 1 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.

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

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

Natomiast 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.

W świetle powyższego, definicję kosztów uzyskania przychodów z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości ustawodawca precyzuje poprzez bezpośrednie wskazanie, że koszty takie stanowią m.in. udokumentowane koszty nabycia tej nieruchomości. Koszt nabycia, co do zasady, określa umowa notarialna sprzedaży, na podstawie której podatnik staje się właścicielem nieruchomości. Kosztem nabycia bez wątplenia będzie zatem, cena jaką zapłaciła Pani za udziały w ww. lokalu mieszkalnym i lokalu niemieszkalnym będące przedmiotem sprzedaży, niezależnie od tego czy zakup tych udziałów był sfinansowany kredytem bankowym, czy też środki na jego zakup pochodziły z Pani oszczędności. Zatem, w omawianym przypadku, kosztem uzyskania przychodu z tytułu zbycia udziałów w ww. lokalu mieszkalnym i lokalu niemieszkalnym będzie koszt nabycia przez Panią tych udziałów.

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

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

Jak wynika z powyższych przepisów, podstawą obliczenia podatku jest dochód, stanowiący różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości określonym zgodnie z art. 19 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych a kosztami uzyskania przychodu ustalonymi zgodnie z art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Tak obliczony dochód podlega opodatkowaniu 19% podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

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

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

- 1) dochody uzyskane w roku podatkowym z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c i obliczyć należny podatek

dochodowy od dochodu, do którego nie ma zastosowania art. 21 ust. 1 pkt 131, lub

2) dochody, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131.

Na mocy art. 30e ust. 5 ww. ustawy:

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

W myśl 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.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy (w brzmieniu obowiązującym do 31 grudnia 2018 r.):

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

Powyższy przepis znajduje zastosowanie do przychodów uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości w 2018 r. Termin na wydatkowanie środków z tej sprzedaży – zgodnie z ww. przepisem – upływał zatem z dniem 31 grudnia 2020 r.

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

Zgodnie z § 1 ww. rozporządzenia:

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

Zatem, w odniesieniu do przedstawionego przez Panią stanu faktycznego znajdzie zastosowanie powyższy przepis przedłużający do dnia 31 grudnia 2021 r. termin na wydatkowanie na własne cele mieszkaniowe przychodu uzyskanego w 2018 r. z

odpłatnego zbycia nieruchomości, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Termin po wydłużeniu upłynął zatem z dniem 31 grudnia 2021 r.

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, 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.

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

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

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.

W myśl art. 21 ust. 26 ww. ustawy:

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

Przy czym, stosownie do art. 21 ust. 28 ww. ustawy:

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

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

- przeznaczonych na cele rekreacyjne.

Natomiast zgodnie z treścią art. 21 ust. 29 ww. ustawy:

W przypadku gdy kredyt (pożyczka), o którym mowa w ust. 25 pkt 2 lit. a-c, stanowi część kredytu (pożyczki) przeznaczonego na spłatę również innych niż wymienione w tych przepisach zobowiązań kredytowych (pożyczkowych) podatnika, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki przypadające na spłatę kredytu (pożyczki) określonego w ust. 25 pkt 2 lit. a-c oraz zapłacone odsetki od tej części kredytu (pożyczki), która proporcjonalnie przypada na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w ust. 25 pkt 2 lit. a-c.

Z kolei jak stanowi art. 21 ust. 30 ww. ustawy:

Przepis ust. 1 pkt 131 nie ma zastosowania do tej części wydatków, o których mowa w ust. 25 pkt 2, które podatnik uwzględnił korzystając z ulg podatkowych, w rozumieniu Ordynacji podatkowej, przy opodatkowaniu podatkiem dochodowym oraz do tej części wydatków, o których mowa w ust. 25 pkt 2, którymi sfinansowane zostały wydatki określone w ust. 25 pkt 1, uwzględnione przez podatnika korzystającego z ulg podatkowych, w rozumieniu Ordynacji podatkowej, przy opodatkowaniu podatkiem dochodowym.

Należy wyjaśnić, że wszelkiego rodzaju ulgi czy zwolnienia są odstępstwem od konstytucyjnej zasady równości i powszechności opodatkowania, w sposób szczegółowy uregulowanymi w przepisach materialnego prawa podatkowego. Są one przywilejami, z których podatnik ma prawo, a nie obowiązek skorzystania. Zatem oceniając ciążące na nim obowiązki wynikające z zastosowania danej ulgi czy zwolnienia podatkowego należy dokonać ścisłej, literalnej wykładni przepisu regulującego daną ulgę czy zwolnienie. W związku z tym, tylko wydatkowanie środków uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych – w terminie i na cele wskazane w art. 21 ust. 1 pkt 131, a szczegółowo określone w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych pozwala na zastosowanie przedmiotowego zwolnienia.

Samo poniesienie wydatku na nabycie lokalu mieszkalnego (nieruchomości) nie świadczy jeszcze o tym, że została spełniona przesłanka uprawniająca do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania.

Warunkiem zwolnienia podatkowego jest wykazanie przez podatnika, że wydatek poniesiony został na zrealizowanie jego własnych celów mieszkaniowych. 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”.

Innymi słowy podatnik, który uzyskał przychód ze sprzedaży nieruchomości może przeznaczyć go na nabycie lokalu mieszkalnego, uzyskując przy tym prawo do ww. zwolnienia, jednakże działanie takie ma służyć zaspokajaniu własnych potrzeb mieszkaniowych tego podatnika.

Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych 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 ww. ustawy zwolnienie od podatku dochodowego w zamierzeniach ustawodawcy realizować ma cel, jakim jest zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika.

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

Jednocześnie zauważyć należy, że omawiane zwolnienie wymaga przeznaczenia równowartości (odpowiednio w całości lub części) przychodu ze sprzedaży nieruchomości lub praw majątkowych na preferowane przez ustawodawcę cele.

Zatem zwolnienie, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, wymaga przeznaczenia równowartości przychodu ze sprzedaży nieruchomości lub praw majątkowych na preferowane przez ustawodawcę cele, a takim przychodem jest wartość wyrażona w umówionej cenie sprzedaży, nie zaś faktycznie otrzymane środki finansowe.

W art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ustawodawca nie mówi o zaspokojeniu własnych celów mieszkaniowych konkretnie za środki finansowe otrzymane z tytułu sprzedaży nieruchomości lub praw majątkowych. Stanowi natomiast o przeznaczeniu na preferowany cel przychodu rozumianego zgodnie z art. 19 ust. 1 ww. ustawy, a więc kwoty w wysokości (wartości) pozostającej w granicach umówionej ceny sprzedaży nieruchomości przez podatnika.

W wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 25 listopada 2016 r., sygn. akt II FSK 3171/14, Sąd w odniesieniu do art. 19 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych stwierdził: „Ta specyficzna konstrukcja powstania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych nie uzależnia powstania przychodu od jego otrzymania lub pozostawienia do dyspozycji podatnika pieniędzy czy wartości pieniężnych. Przepis ten jest przepisem szczególnym, wprowadza on w stosunku do przychodów ze źródeł przychodu określonego w art. 10 ust. 1 pkt 8 u.p.d.o.f. zasadę memoriałową, zgodnie z którą obowiązek podatkowy powstaje niezależnie od tego, czy podatnik faktycznie otrzymał do dyspozycji pieniądze lub inne wartości, a zatem czy cena została faktycznie zapłacona (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 marca 2016 r., sygn. akt II FSK 162/14). Dla wystąpienia przychodu wystarczy zatem samo zawarcie umowy sprzedaży, która musi określać cenę (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 maja 2012 r. sygn. akt II FSK 2189/10, z dnia 5 września 2008 r. sygn. akt II FSK 758/07)”.

Zatem, ponieważ przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych jest wartość wyrażona w cenie określonej w umowie, to aby równowartość przychodu z tego odpłatnego zbycia mogła korzystać ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, wydatkowanie środków pieniężnych powinno nastąpić po lub w dniu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości lub wymienionych praw do lokalu mieszkalnego.

Mając na uwadze przedstawiony we wniosku opis stanu faktycznego oraz przywołane przepisy prawa, stwierdzić należy, że dokonana przez Panią w 2018 r. sprzedaż udziałów we wskazanych we wniosku lokalu mieszkalnym i lokalu niemieszkalnym, nabytych przez Panią w 2017 r., Pani byłemu konkubentowi w zamian za zwolnienie z długu, stanowi dla Pani źródło przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, podlegającego opodatkowaniu podatkiem dochodowym, bowiem ww. odpłatne zbycie ww. udziałów zostało dokonane przed upływem 5-letniego okresu, o którym mowa w tym przepisie.

Uzyskany z ww. tytułu dochód podlega opodatkowaniu 19% podatkiem dochodowym na zasadach określonych w art. 30e ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Podstawą obliczenia podatku dochodowego jest dochód, stanowiący różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia, czyli wartością zobowiązania do zwrotu kwoty zobowiązania zabezpieczonego hipoteką, pod warunkiem, że wyraża wartość rynkową tego udziału, pomniejszonym o ewentualne poniesione przez Panią koszty ww. odpłatnego zbycia, a kosztami uzyskania przychodu, o których mowa w art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, czyli ceną nabycia w 2017 r. ww. udziałów w lokalu mieszkalnym i lokalu niemieszkalnym.

Jednakże, wydatkowanie przychodu uzyskanego z ww. sprzedaży, na nabycie w 2020 r. lokalu mieszkalnego, który służy zaspokajaniu Pani potrzeb mieszkaniowych uprawnia Panią do zastosowania zwolnienia od podatku dochodu z odpłatnego zbycia, zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Przy czym zaznaczyć należy, że ww. zwolnieniem objęty jest dochód w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na ww. cel mieszkaniowy, w przychodzie z odpłatnego zbycia ww. udziałów.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego przedstawionego przez Panią i stanu prawnego obowiązującego w dniu wydania interpretacji.

Należy zastrzec, że interpretacja dotyczy tylko sprawy będącej przedmiotem wniosku w kontekście zadanych pytań, natomiast nie rozstrzyga innych kwestii wynikających z opisu sprawy, które nie były przedmiotem pytania i własnego stanowiska w sprawie oceny prawnej.

Procedura wydawania indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego nie podlega regułom przewidzianym dla postępowania podatkowego, czy kontrolnego. Organ wydający interpretację indywidualną w trybie art. 14b ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2383 ze zm.), opiera się wyłącznie na opisie stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego podanego we wniosku – nie prowadzi postępowania dowodowego. Należy wskazać, że przy wydawaniu interpretacji Organ dokonał wyłącznie analizy okoliczności podanych we wniosku. Rolą postępowania w sprawie wydania indywidualnej interpretacji przepisów podatkowych nie jest bowiem ustalanie, czy przedstawiony we wniosku stan faktyczny (zdarzenie przyszłe) jest zgodny ze stanem rzeczywistym. Ustalenie stanu rzeczywistego stanowi domenę ewentualnego

postępowania podatkowego. To na podatniku ciąży obowiązek udowodnienia w toku tego postępowania okoliczności faktycznych, z których wywodzi on dla siebie korzystne skutki prawne.

Jeżeli zatem, przedstawiony we wniosku stan faktyczny będzie różnił się od występującego w rzeczywistości, wówczas wydana interpretacja nie będzie chroniła Pani w zakresie przedstawionego stanu faktycznego.

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

· Funkcję ochronną interpretacji indywidualnych określają przepisy art. 14k-14n ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2383 ze zm.). Interpretacja będzie mogła pełnić funkcję ochronną, jeśli: Pani sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego i zastosuje się Pani do interpretacji.

· Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej:

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

1) z zastosowaniem art. 119a;

2) w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;

3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.

Zgodnie z art. 14na § 2 Ordynacji podatkowej:

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

Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację

Ma Pani prawo do zaskarżenia tej interpretacji indywidualnej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego 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 oraz art. 14b § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2383 ze zm.).