

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 620711

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2025-01-09T10:14:18.477

Tytuł (teza): Możliwość skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego w sytuacji wynajmowania zakupionego lokalu mieszkalnego po zamieszkaniu i zrealizowaniu własnych celów mieszkaniowych.

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2024-12-30T09:43:46.698

Sygnatura: 0115-KDIT2.4011.514.2024.2.MD

Słowa kluczowe: • cel-cele mieszkaniowe
• lokal-lokal mieszkalny
• mieszkanie-zakup mieszkania
• nieruchomości-sprzedaż nieruchomości
• wynajem
• zbycie-odpłatne zbycie

Przepis: • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-
Rozdział 2-art. 10-ust. 1-pkt 8-lit. b
• [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.

Załączniki: brak

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko prawidłowe

Szanowny Panie,

stwierdzam, że Pana stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanego zdarzenia przyszłego jest prawidłowe.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

18 października 2024 r. wpłynął Pana wniosek z 11 października 2024 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy możliwości skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego. Uzupełnił go Pan – w odpowiedzi na wezwanie – pismem z 28 listopada 2024 r. (wpływ 5 grudnia 2024 r.).

Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzenia przyszłego

Wnioskodawca jest osobą fizyczną mającą miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, stosownie do treści art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Wnioskodawca w dniu (...) 2023 r. nabył w drodze darowizny od swojej babci spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 1, o powierzchni użytkowej 37,51 m², składającego się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju oraz łazienki z WC, usytuowanego na drugim piętrze, w budynku wielomieszkaniowym położonym w X, dalej jako: „Nieruchomość 1”. Babcia Wnioskodawcy nie była w stanie samodzielnie utrzymać i zajmować się Nieruchomością 1, stąd też dokonała darowizny tejże nieruchomości na Wnioskodawcę.

Nieruchomość 1 wymagała przeprowadzenia generalnego remontu, co wiązało się z poniesieniem z tego tytułu znacznych nakładów finansowych, dlatego Wnioskodawca zdecydował o jej sprzedaży. Pierwotnie Wnioskodawca zakładał, że nowa nieruchomość nabyta za środków ze sprzedaży Nieruchomości 1 będzie służyć celom mieszkaniowym jego i jego babci (która wymagała stałej opieki z uwagi na swój wiek i przewlekłe choroby). Od dłuższego czasu bowiem Wnioskodawca zajmował się w miarę możliwości babcią.

W dniu (...) 2023 r. Wnioskodawca dokonał sprzedaży tejże Nieruchomości 1 na rzecz (...) z siedzibą w X. Akt notarialny został zawarty przez notariuszem. Sprzedaż Nieruchomości 1 nastąpiła przed upływem 5 lat od daty darowizny.

O sprzedaży Nieruchomości 1 Wnioskodawca powiadomił Urząd Skarbowy poprzez złożenie formularza PIT-39.

Niestety stan zdrowotny babci Wnioskodawcy znacznie się pogorszył (stała się osobą całkowicie niesamodzielną, leżącą), wymagała ona stałej opieki (przez 24h), stąd też Wnioskodawca zdecydował, że zapewni babci stałą, specjalistyczną pomoc w prywatnym ośrodku. Inne rozwiązanie wiązałoby się z koniecznością porzucenia przez Wnioskodawcę pracy, bowiem nie było możliwe połączenie opieki z wykonywaniem obowiązków służbowych.

W związku ze zmianami dotyczącymi opieki nad babcią Wnioskodawcy, jak również w związku ze zmianą sytuacji życiowej Wnioskodawcy (separacją mieszkaniową/faktyczną z żoną) Wnioskodawca zakupił ze środków pochodzących ze sprzedaży Nieruchomości 1 oraz ze środków pochodzących z majątku wspólnego nieruchomość. W dniu (...) 2023 r. umową ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży przed notariuszem Wnioskodawca wraz z żoną (z uwagi na wspólność majątkową) zakupili w budynku przy ul. A1 w X samodzielny lokal mieszkalny nr 2, o powierzchni użytkowej 52,91 m² usytuowany na trzeciej kondygnacji nadziemnej, dalej jako „Nieruchomość 2”, składający się z pokoju z aneksem kuchennym, dwóch sypialni, łazienki i holu, na własne cele mieszkaniowe, tj. w celu zaspokajania własnych potrzeb mieszkaniowych (zamieszkania w nim w związku z separacją z żoną). Z własnością Nieruchomości 2 związany jest udział wynoszący (...) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt

oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali.

Przekazanie Nieruchomości 2 odbyło się w dacie podpisania aktu notarialnego, tj. w dniu (...) 2023 r.

Środki ze sprzedaży Nieruchomości 1 w całości Wnioskodawca wykorzystał na zakup Nieruchomości 2. Pozostałe środki na zakup Nieruchomości 2 pochodziły z majątku wspólnego.

Wnioskodawca z żoną ustalili, że z uwagi na rozstanie w mieszkaniu dotychczas zajmowanym przez rodzinę pozostanie jego żona i syn, zaś w Nieruchomości 2 zamieszka Wnioskodawca. Wnioskodawca umeblował mieszkanie (Nieruchomość 2) zgodnie ze swoimi potrzebami.

Od daty podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego przez Wnioskodawcę Nieruchomość 2 jest wykorzystywana na własne cele mieszkaniowe Wnioskodawcy. W zakupionym ww. mieszkaniu (Nieruchomości 2) Wnioskodawca realizuje i zaspokaja własne potrzeby mieszkaniowe.

W przyszłości (z uwagi na zmianę sytuacji życiowej) Wnioskodawca rozważa wynajem nabytej Nieruchomości 2. Z uwagi na wciąż rosnące ceny mieszkań, Wnioskodawca nie ma w planach sprzedaży Nieruchomości 2, rozważa jedynie jej czasowe wynajęcie. Na ten moment Wnioskodawca nie wie, kiedy ewentualnie chciałby wynająć Nieruchomość 2.

Wnioskodawca nie znalazł żadnej informacji mówiącej o tym, ile ma trwać własny cel mieszkaniowy.

Uzupełnienie i doprecyzowanie opisu zdarzenia przyszłego

Wnioskodawca nie prowadzi, jak również nigdy nie prowadził działalności gospodarczej.

Sprzedaż w dniu (...) 2023 r. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (Nieruchomość 1) nie nastąpiła w ramach wykonywania przez Wnioskodawcę działalności gospodarczej w rozumieniu art. 5a pkt 6 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Wnioskodawca nie dokonywał sprzedaży innych nieruchomości lub udziałów w nieruchomościach.

Wnioskodawca poza mieszkaniem, w którym obecnie mieszka jego żona i syn (ul. (...) w (...)) jest również współwłaścicielem:

- a) nieruchomości – mieszkania zlokalizowanego w X przy ul. B1. Wnioskodawca posiada 25% udziału w ww. nieruchomości. Drugim współwłaścicielem jest mama Wnioskodawcy. Poprzednio mieszkanie było własnością jego rodziców. Udział w ww. nieruchomości Wnioskodawca nabył w drodze spadku po zmarłym 14 lat temu ojcu. Nieruchomość wykorzystywana jest na cele mieszkaniowe mamy Wnioskodawcy, która podejmuje najważniejsze decyzje dotyczące ww. nieruchomości. Możliwe, że w przyszłości nieruchomość zostanie sprzedana lub dokonana zostanie zamiana nieruchomości na inną mniejszą nieruchomość przeznaczoną dla mamy Wnioskodawcy (na ten moment mama Wnioskodawcy nie podejmuje takich kroków /nie ma takich planów, stąd też jest to bliżej nieokreślona przyszłość);
- b) (w 1/2) niezabudowanej działki, tj. działki nr 3, o pow. 8300 metrów, nieruchomość niezabudowana (rolna), w Y. Wyżej wymienioną nieruchomość Wnioskodawca również nabył w drodze spadku po zmarłym 14 lat ojcu. Nieruchomość nie jest w żaden sposób wykorzystywana.

Jak już zostało powyżej wskazane, Wnioskodawca nie ma sprecyzowanych – konkretnych planów w zakresie sprzedaży ww. nieruchomości, tym bardziej, że nie jest ich jedynym właścicielem. Nabył je w drodze spadku, po zmarłym ojcu (nie nabył ich w celu dalszej odsprzedaży czy wynajęcia).

Wnioskodawca wskazuje, że jego sytuacja rodzinna (jak to zostało opisane we wniosku) jest skomplikowana. Stąd też – w zależności od sytuacji rodzinnej (i ewentualnej zmiany tej sytuacji) i sytuacji finansowej – gdyby jednak Wnioskodawca zdecydował się wynająć (np. tymczasowo) Nieruchomość 2, Wnioskodawca rozważa zamieszkanie wtedy w mieszkaniu, w którym mieszka jego żona i syn, ewentualnie w mieszkaniu przy ul. B1. Niemniej jak już to zostało powyżej wskazane, z uwagi również na sytuację finansową, Wnioskodawca rozważa też wyjazd za granicę (tymczasowo), z tej też przyczyny rozważa wynajem Nieruchomości 2.

Pytania

Czy Nieruchomość 2 – opisana w stanie faktycznym wniosku – może zostać przez Wnioskodawcę w przyszłości wynajęta, czy jej ewentualne – w przyszłości – wynajęcie będzie wiązało się z utratą tzw. „ulgi mieszkaniowej”? Jeśli obecnie będzie się wiązało z utratą ulgi mieszkaniowej, to po jakim okresie od zakupu Wnioskodawca może wynająć Nieruchomość 2, żeby tej ulgi nie stracić?

Pana stanowisko w sprawie

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, 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.

W myśl art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ww. ustawy, źródłem przychodów jest odpłatne zbycie, z zastrzeżeniem ust. 2:

- a) nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości,
 - b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
 - c) prawa wieczystego użytkowania gruntów,
- jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie.

Powyższy przepis formułuje więc zasadę, że nienastępująca w wykonaniu działalności gospodarczej sprzedaż 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, rodzi obowiązek podatkowy w postaci zapłaty podatku dochodowego.

Zatem, sprzedaż w dniu (...) 2023 r. lokalu mieszkalnego (Nieruchomość 1), nabytego w drodze darowizny w dniu (...) 2023 r., stanowi dla Wnioskodawcy źródło przychodu w myśl art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, podlegające opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, ponieważ jego odpłatne zbycie zostało dokonane przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jego nabycie.

W myśl art. 30e ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, od dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c podatek dochodowy wynosi 19% podstawy obliczenia podatku. Stosownie zaś do 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.

Przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy stanowi, że 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, 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 więc do treści art. 21 ust. 25 pkt 1-2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się m.in. wydatki poniesione na 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.

Na mocy zaś art. 25a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, wydatki, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. a-c, uznaje się za wydatki poniesione na cele mieszkaniowe, jeżeli przed upływem okresu, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, nastąpiło nabycie własności rzeczy lub praw wymienionych w ust. 25 pkt 1 lit. a-c, w związku z którymi podatnik ponosił wydatki na nabycie.

W związku z tym, wydatkowanie środków uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych – w terminie i na cele wskazane w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy, a szczegółowo określone w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – pozwala na zastosowanie zwolnienia.

Ustawodawca w art. 21 ust. 25 ww. ustawy zawarł katalog wydatków stanowiących „własne cele mieszkaniowe” podatnika, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131. Katalog tych wydatków ma charakter zamknięty – jest to wyliczenie enumeratywne.

Ponadto, wskazując jako cel mieszkaniowy wydatki poniesione na nabycie lokalu mieszkalnego, ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie określa, kiedy i jak długo podatnik powinien mieszkać w nabytym lokalu mieszkalnym, żeby nastąpiła realizacja celu mieszkaniowego. Tym samym brak jest podstaw do uznania, że podatnik nie realizuje celu mieszkaniowego w przypadku, gdy nabył lokal mieszkalny w celu zamieszkania w nim, ale w lokalu tym - z różnych powodów - zamieszka po upływie określonego czasu, np. kilku miesięcy lub w lokalu tym po nabyciu będzie mieszkał tylko przez pewien czas. W takim przypadku, prawa do zwolnienia nie pozbawia podatnika okoliczność, że np. przez kilka miesięcy lokal będzie wynajmowany. Prawa do zwolnienia nie traci również podatnik, który nabył lokal mieszkalny na cele mieszkaniowe, mieszkał w nabytym lokalu mieszkalnym, np. przez kilka miesięcy, a następnie przedmiotowy lokal zbył w drodze darowizny lub sprzedaży. Co istotne, nie jest przeszkodą dla zastosowania ww. zwolnienia wynajęcie nieruchomości mieszkalnej innemu podmiotowi – i to zarówno przed realizacją własnego celu mieszkaniowego, jak i już po tym fakcie. Innymi słowy, nie ma znaczenia kolejność wykonywanych działań. Ważne jest jedynie to, że nieruchomość została nabyta w celu realizacji własnego celu mieszkaniowego - czy to od razu po jej nabyciu, czy też w czasie późniejszym. Jeżeli podatnik nabywa nieruchomość z zamiarem

realizowania w niej własnego celu mieszkaniowego, to fakt, że wcześniej nieruchomość ta będzie wynajmowana, nie stoi jeszcze na przeszkodzie dla zastosowania zwolnienia podatkowego.

Ponadto, ustawodawca nie ograniczył wydatkowania przychodu z tytułu zbycia nieruchomości lub praw tylko do podatników, którzy nie będą posiadać innych nieruchomości niż nabyta. Ustawa nie ogranicza prawa do zwolnienia co do liczby posiadanych nieruchomości, jednakże wyraźnie wskazuje, że skorzystanie ze zwolnienia odnosi się tylko i wyłącznie do tych nieruchomości, które faktycznie służą zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych. Z punktu widzenia ustawodawcy istotne jest więc, aby wydatkowanie przychodu było ukierunkowane na zrealizowanie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika. W świetle powyższego, co do zasady, podatnik może więc skorzystać z ww. zwolnienia w związku z zakupem lokalu mieszkalnego na cele mieszkalne jedynie w sytuacji, gdy nabył ten lokal mieszkalny w celu realizacji własnych celów mieszkaniowych i faktycznie realizuje lub będzie realizował w nim swoje potrzeby mieszkaniowe. Pojęcie celu związane jest z wewnętrzną postawą człowieka, określaną najczęściej mianem chęci, woli, dążenia, zamiaru, postawy motywującej (powodującej) ludzkie działanie. Zatem, wydatek poniesiony na własne cele mieszkaniowe, to wydatek dokonany w zamiarze zaspokajania własnych potrzeb mieszkaniowych. Utwierdza to w przekonaniu, że istotny jest zamiar nabycia nieruchomości na cele mieszkaniowe, który powinien prowadzić do zamieszkania w nabytej nieruchomości.

Wnioskodawca nabył lokal mieszkalny (Nieruchomość 2) w celu zaspokajania własnych potrzeb mieszkaniowych. W zakupionym lokalu mieszkalnym (Nieruchomości 2) Wnioskodawca realizuje i zaspokaja własne potrzeby mieszkaniowe.

Wnioskodawca stoi na stanowisku, że może skorzystać ze zwolnienia przedmiotowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z przeznaczeniem i wydatkowaniem przychodu z odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego (Nieruchomość 1) na nabycie lokalu mieszkalnego (Nieruchomość 2).

Fakt czasowego – w przyszłości wynajmowania przez Wnioskodawcę lokalu mieszkalnego nie wyklucza możliwości skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy, w sytuacji, gdy lokal mieszkalny (Nieruchomość 2) Wnioskodawca nabył w celu realizacji w nim własnych celów mieszkaniowych. Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie określa, kiedy i jak długo podatnik powinien mieszkać w nabytej nieruchomości lub lokalu mieszkalnym, żeby nastąpiła realizacja celu mieszkaniowego.

Przedstawione stanowisko jest zgodne ze stanowiskiem wyrażonym w analogicznych przypadkach przez:

- 1) Dyrektora KIS w interpretacji z 22 marca 2021 r. znak 0115-KDIT2.4011.917.2020.1.MD, w której Dyrektor KIS uznał, że „fakt czasowego wynajmowania przez Wnioskodawczynię lokalu mieszkalnego nie wyklucza możliwości skorzystania ze zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy, w przypadku, gdy mieszkanie nabyte zostało w celu realizacji własnych celów mieszkaniowych Wnioskodawczynie. Ponadto, okoliczność, że Wnioskodawczyni jest właścicielem innej nieruchomości mieszkalnej, jest bez znaczenia. Decydujące jest to, że Wnioskodawczyni zamieszka w nabytym lokalu mieszkalnym i będzie zaspokajała w nim własne cele mieszkaniowe”;
- 2) Dyrektora KIS w interpretacji z 3 września 2020 r. znak 0113-KDWPT.4011.100.2020.1.MG, w której Dyrektor KIS uznał, że „Wnioskodawczyni planuje w zakupionym lokalu zamieszkać, a zatem, będzie realizowała w nim własne potrzeby mieszkaniowe. Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie przewiduje utraty prawa do ulgi określonej ww. przepisem, w przypadku czasowego wynajmu nieruchomości nabytej na własne cele mieszkaniowe”;
- 3) Dyrektora KIS w interpretacji z 5 listopada 2019 r. znak 0112-KDIL3-2.4011.267.2019.3.AK, w której Organ uznał, że „okoliczności dotyczące nabycia budynku lub lokalu

mieszkalnego przez Wnioskodawczynię oraz wynajem i późniejsze zamieszkiwanie w tej nieruchomości, pozwalają uznać, że pomimo początkowego wynajęcia przedmiotowej nieruchomości, zostanie ona nabyta przez Wnioskodawczynię na własne cele mieszkaniowe. W konsekwencji, wydatkowanie przychodu na nabycie domu lub lokalu mieszkalnego przeznaczonego na wynajem, a w przyszłości na zamieszkanie przez Wnioskodawczynię, będzie uprawniało do zwolnienia przedmiotowego, uregulowanego w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w odniesieniu do dochodu wydatkowanego – w terminie wskazanym w ustawie – na zakup kolejnej nieruchomości, ponieważ nieruchomość ta początkowo będzie wynajmowana, a następnie posłuży realizacji własnych celów mieszkaniowych Wnioskodawczyni”;

- 4) NSA w wyroku z 30 sierpnia 2018 r. sygn. akt II FSK 2413/16, w którym wnioskodawca przeznaczył część środków uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości na nabycie oraz późniejsze wykończenie lokalu mieszkalnego. Wnioskodawca nie wykluczał, że w przyszłości zostanie on oddany w najem. W tym stanie sprawy NSA uznał, że „dla ziszczenia się przesłanek zwolnienia podatkowego unormowanego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych nie jest konieczne, by realizacja własnych celów mieszkaniowych była ograniczona do jednego lokalu. Naczelny Sąd Administracyjny orzekający w niniejszym składzie w pełni podziela również stanowisko, że zastosowaniu zwolnienia przewidzianego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych nie stoi na przeszkodzie czasowe oddanie zakupionego lokalu w najem”;
- 5) NSA w wyroku z 29 listopada 2016 r. sygn. akt II FSK 3126/14, w którym wnioskodawczyni zamieszkiwała w domu jednorodzinnym po rodzicach, otrzymanym w spadku, który ze względu na koszty utrzymania i stan zdrowia (II grupa inwalidzka) zamierzała sprzedać. Z powodu trudnej sytuacji życiowej (utrata pracy, utrzymanie córki, niski dochód z pracy) zdecydowała się wynająć mieszkania zakupione wcześniej za przychody ze zbycia nieruchomości. Zdaniem Naczelnego Sądu Administracyjnego „czasowe, uzasadnione obiektywnymi okolicznościami wynajęcie zakupionych lokali mieszkalnych samo w sobie nie może przesądzać o tym, że podatnik nie będzie w nich realizował w tych mieszkaniach własnych celów mieszkaniowych. Ustawodawca nie zastrzegł w treści analizowanych przepisów, że własny cel mieszkaniowy w zakupionym lokalu ma być realizowany nieprzerwanie od daty jego nabycia”;
- 6) NSA w wyroku z 17 maja 2017 r. (II FSK 1053/15), w którym wnioskodawca planował wynajęcie mieszkań nabytych za przychód ze sprzedaży nieruchomości, przyznał rację wnioskodawcy, stwierdzając, że czasowe wynajęcie nie jest przeszkodą dla uznania możliwości zastosowania zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych;
- 7) WSA w Warszawie w wyroku z 15 lutego 2017 r. sygn. akt III SA/Wa 650/16, w którym Wnioskodawca zamierzał przejściowo wynajmować lokal osobom trzecim, zanim będzie wykorzystywany przez Wnioskodawcę, twierdząc, że stanowić to będzie wykorzystywanie go do własnych celów mieszkaniowych Wnioskodawcy. W kwestii czasowego wynajęcia Sąd uznał, że „ustawodawca formułując warunki skorzystania z ulgi, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w tym zakresie milczy. Zatem nie można zaakceptować poglądu, że czasowe, o charakterze okazjonalnym wynajęcie zakupionego lokalu mieszkalnego wyklucza co do zasady możliwość skorzystania z tej ulgi.”
- 8) WSA w Gliwicach w wyroku z 25 października 2017 r. sygn. akt I SA/GI 767/17, w którym wnioskodawczyni zakupiła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, ale w dacie nabycia tego prawa posiadała na własność inny lokal mieszkalny, w którym zamieszkiwała od ponad 2 lat przed nabyciem. Sytuacja życiowa w jakiej się znalazła (sprawowanie osobistej i stałej opieki nad chorymi rodzicami i członkami rodziny w podeszłym wieku) sprawiła, że decyzję o zamieszkanu w nabytym lokalu

wnioskodawczynie musiała odłożyć w czasie. Aktualne miejsce zamieszkania wnioskodawczynie znajdowało się w dogodnej dla niej lokalizacji ze względu na miejsce pracy i odległość, którą musi pokonać w celu sprawowania osobistej i stałej opieki nad chorymi członkami rodziny. Nabyty lokal został zatem wynajęty do czasu ustabilizowania się jej sytuacji życiowej, bez określania dokładnych ram czasowych. W konsekwencji Sąd przyznał rację wnioskodawczynie, stwierdzając, że „wykładnia językowa nie może prowadzić do zawężenia zwrotu niedookreślonego „własnych celów mieszkaniowych”, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, lecz wymaga każdorazowej indywidualnej oceny w konkretnym stanie faktycznym”, skoro „nie da się jednoznacznie wywieść, jak zdaje się czynić to organ, że główną przesłanką skłaniającą podatniczkę do zakupu rzeczzonego mieszkania był cel zarobkowy, a nie własny cel mieszkaniowy”.

- 9) Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej w interpretacji indywidualnej z 28 grudnia 2018 r. znak 0115-KDIT2-1.4011.381.2018.2.MN, w której czytamy, że: „podkreślić należy, że przepisy prawa podatkowego wskazując jako cel mieszkaniowy wydatki poniesione na nabycie lokalu mieszkalnego nie określają, kiedy i jak długo Wnioskodawczynie powinna mieszkać w nabytym lokalu mieszkalnym, żeby nastąpiła realizacja celu mieszkaniowego. Okolicznością decydującą o jego zastosowaniu jest bowiem przeznaczenie przychodów uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości lub praw majątkowych na własne cele mieszkaniowe wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 ww. ustawy poczynwszy od dnia odpłatnego zbycia nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie. Przy czym pojęcie „własne cele mieszkaniowe” należy rozumieć jednoznacznie zgodnie z wykładnią literalną”; „fakt krótkotrwałego wynajmu lokalu mieszkalnego nie zmienia celu realizacji własnego celu mieszkaniowego wydatkowania przez podatnika podatku dochodowego od osób fizycznych przychodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości w okresie dwóch lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, na nabycie lokalu mieszkalnego.”
- 10) Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z 22 października 2014 r. sygn. akt III SA/Wa 1028/14, w którym stwierdzono, że „zgodnie z literalnym brzmieniem art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych ze zwolnienia z opodatkowania korzysta przychód uzyskany ze sprzedaży udziału w mieszkaniu, przeznaczony następnie na nabycie lokali mieszkalnych, które po nabyciu będą wynajmowane. Dla uzyskania zwolnienia wystarczające jest samo nabycie określonych rzeczy, bez względu na sposób ich wykorzystywania po nabyciu.”

Należy także zwrócić uwagę na odpowiedź z 8 sierpnia 2017 r. Ministra Finansów na interpelację poselską nr 14054, w której Minister zgodził się z ww. orzeczeniami NSA z 29 listopada 2016 r. i 17 maja 2017 r., stwierdzając, że „skoro w obu sprawach Wnioskodawcy we wnioskach o wydanie interpretacji indywidualnych wskazali, że nabywają nieruchomości na własne potrzeby mieszkaniowe, to nawet jeżeli oprócz realizacji tych potrzeb nabyte nieruchomości będą również przez pewien czas wynajmowane, nie oznacza to, że cel mieszkaniowy nie zostanie zrealizowany”.

Reasumując, Wnioskodawca stoi na stanowisku, że w wyżej opisanym zdarzeniu przyszłym Wnioskodawca zachowa prawo do ulgi mieszkaniowej.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku, jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 266 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.

Na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Jednym ze źródeł 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.

Wobec powyższego, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości i ww. praw majątkowych następuje przed upływem 5 lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie i nie zostaje dokonane w wykonywaniu działalności gospodarczej – stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W myśl art. 30e ust. 1 tej ustawy:

Od dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c podatek dochodowy wynosi 19% podstawy obliczenia podatku.

Art. 30e ust. 2 cytowanej ustawy stanowi, że:

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

Stosownie do art. 19 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

Według art. 22 ust. 6c przywołanej ustawy:

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.

Z kolei, zgodnie z art. 22 ust. 6d przytoczonej ustawy:

Za koszty uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, nabytych w drodze spadku, darowizny lub w inny nieodpłatny sposób, uważa się udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw

majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania oraz kwotę zapłaconego podatku od spadków i darowizn w takiej części, w jakiej wartość zbywanej rzeczy lub prawa przyjęta do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn odpowiada łącznej wartości rzeczy i praw majątkowych przyjętej do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn. Do kosztów uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, nabytych w drodze spadku zalicza się również udokumentowane koszty nabycia lub wytworzenia poniesione przez spadkodawcę oraz przypadające na podatnika ciężary spadkowe, w takiej części, w jakiej wartość zbywanej rzeczy lub zbywanego prawa odpowiada łącznej wartości rzeczy i praw majątkowych nabytych przez podatnika. Przez ciężary spadkowe, o których mowa w zdaniu drugim, rozumie się spłacone przez podatnika długi spadkowe, zaspokojone roszczenia o zachówek oraz wykonane zapisy zwykłe i polecenia, również w przypadku, gdy podatnik spłacił długi spadkowe, zaspokoił roszczenia o zachówek lub wykonał zapisy zwykłe i polecenia po dokonaniu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c.

W świetle art. 22 ust. 6e komentowanej 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.

Na mocy art. 30e ust. 4 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

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

Z art. 30e ust. 5 powołanej 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.

Zgodnie z art. 30e ust. 6 komentowanej ustawy:

Przepisy ust. 1-4 nie mają zastosowania, jeżeli:

- 1) budowa i sprzedaż budynków mieszkalnych lub lokali mieszkalnych oraz sprzedaż gruntów i prawa wieczystego użytkowania gruntów są przedmiotem działalności gospodarczej podatnika;
- 2) przychód ze sprzedaży nieruchomości i praw stanowi przychód z działalności gospodarczej lub z działów specjalnych produkcji rolnej w rozumieniu art. 14 ust. 2 pkt 1.

Wedle art. 30e ust. 7 cytowanej 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.

Art. 21 ust. 1 pkt 131 omawianej ustawy stanowi, że:

Wolne od podatku są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 30e, w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w

przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli poczynawszy 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.

Stosownie do art. 21 ust. 25 pkt 1 przytoczonej ustawy:

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.

Z art. 21 ust. 25a przywołanej ustawy wynika, że:

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

Na gruncie art. 21 ust. 26 omawianej 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. 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.

Art. 21 ust. 27 ww. ustawy stanowi, że:

W przypadku ponoszenia wydatków na cele mieszkaniowe w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, zwolnienie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, stosuje się pod warunkiem istnienia podstawy prawnej wynikającej z umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub innych ratyfikowanych umów międzynarodowych, których stroną jest Rzeczpospolita Polska, do uzyskania przez organ podatkowy informacji podatkowych od organu podatkowego państwa, na którego terytorium podatnik ponosi wydatki na cele mieszkaniowe.

Ponadto z art. 21 ust. 28 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że:

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

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

- przeznaczonych na cele rekreacyjne.

Podkreślenia wymaga, że zwolnienia podatkowe oraz ulgi są wyjątkiem od zasady powszechności opodatkowania, dlatego do interpretacji przepisów ustanawiających zwolnienia podatkowe, jak również ulgi, należy stosować wykładnię ścisłą, która nie wychodzi poza literalne brzmienie przepisów. Stąd też korzystanie z przedmiotowego zwolnienia przysługuje podatnikowi wyłącznie w sytuacji spełnienia wszystkich przesłanek wskazanych w przepisie prawa. 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 cytowanej ustawy, a szczegółowo określone w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – pozwala na zastosowanie przedmiotowego zwolnienia.

Ustawodawca w art. 21 ust. 25 ww. ustawy zawarł katalog wydatków stanowiących „własne cele mieszkaniowe” podatnika, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131. Katalog tych wydatków ma charakter zamknięty – jest to wyliczenie enumeratywne.

Należy zwrócić również uwagę na daleko idące konsekwencje wpływające z zawartego w przepisie dotyczącym analizowanego zwolnienia stwierdzenia „własne cele mieszkaniowe”. Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania ww. zwolnienia i dopisując ten przymiotnik podkreślił, że celem nadrzędnym jest zwolnienie tylko takiego przychodu, który wydatkowany zostanie na zaspokojenie „własnych celów mieszkaniowych”, rozumianych jako potrzeba zapewnienia sobie dachu nad głową. Tak więc uregulowane w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy zwolnienie od podatku dochodowego w zamierzeniach ustawodawcy realizować ma cel, jakim jest zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika, a nie lokata kapitału lub zdobywanie źródła zarobkowania bądź zapewnienie dachu nad głową innemu osobom niż podatnik. Wyraz „mieszkaniowe” w wyrażeniu „własne cele mieszkaniowe” należy odnosić podmiotowo do zamiaru zamieszkiwania związanego z różnymi sposobami wydatkowania przychodu, a nie do wydatkowania przychodu w znaczeniu jedynie przedmiotowym.

Ponadto, wskazując jako cel mieszkaniowy wydatki poniesione na nabycie lokalu mieszkalnego, ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie określa, kiedy i jak długo podatnik powinien mieszkać w nabytym lokalu mieszkalnym, żeby nastąpiła realizacja celu mieszkaniowego. Tym samym brak jest podstaw do uznania, że podatnik nie realizuje celu mieszkaniowego w przypadku, gdy nabył lokal mieszkalny w celu zamieszkania w nim, ale w lokalu tym – z różnych powodów – zamieszka po upływie określonego czasu, np. kilku miesięcy lub w lokalu tym po nabyciu będzie mieszkał tylko przez pewien czas. W takim przypadku, prawa do zwolnienia nie pozbawia podatnika

okoliczność, że np. przez kilka miesięcy lokal będzie wynajmowany. Prawa do zwolnienia nie traci również podatnik, który nabył lokal mieszkalny na cele mieszkaniowe, mieszkał w nabytym lokalu mieszkalnym, np. przez kilka miesięcy, a następnie przedmiotowy lokal zbył w drodze darowizny lub sprzedaży. Co istotne, nie jest przeszkodą dla zastosowania omawianego zwolnienia wynajęcie nieruchomości mieszkalnej innemu podmiotowi – i to zarówno przed realizacją własnego celu mieszkaniowego, jak i już po tym fakcie. Innymi słowy, nie ma znaczenia kolejność wykonywanych działań. Ważne jest jedynie to, że nieruchomość została nabyta w celu realizacji własnego celu mieszkaniowego – czy to od razu po jej nabyciu, czy też w czasie późniejszym.

Biorąc pod uwagę powyższe uregulowania prawne w kontekście przedstawionego we wniosku zdarzenia stwierdzić należy, odpłatne zbycie przez Pana (...) 2023 r. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. b ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym, na podstawie art. 30e tej ustawy, ponieważ zostało dokonane przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie.

W rozpatrywanej sprawie wskazał Pan, że po sprzedaży darowanego (...) 2023 r. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nabył Pan własność lokalu mieszkalnego, w którym realizuje Pan i zaspokaja własne potrzeby mieszkaniowe. W takim stanie sprawy należy stwierdzić, że cel nabycia lokalu mieszkalnego pozwala uznać, że został on nabyty przez Pana na własne cele mieszkaniowe w rozumieniu przepisu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Tym samym, wydatkowanie przychodu uzyskanego przez Pana z odpłatnego zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na zakup lokalu mieszkalnego i nabycie jego własności, w okresie trzech lat od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, uprawnia Pana do skorzystania z ulgi podatkowej wynikającej z art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z ust. 25 pkt 1 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Wynajęcie w przyszłości tej nieruchomości nie będzie wiązało się z utratą prawa do ww. tzw. „ulgi mieszkaniowej”. Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie określa bowiem, kiedy i jak długo podatnik powinien mieszkać w nabytym budynku lub lokalu mieszkalnym, żeby nastąpiła realizacja celu mieszkaniowego.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

W odniesieniu zaś do przywołanych przez Pana interpretacji i wyroków wskazać należy, że wydane zostały one w indywidualnych sprawach i nie mają zastosowania ani konsekwencji wiążących do żadnego innego zaistniałego stanu faktycznego czy też zdarzenia przyszłego.

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

- Funkcję ochronną interpretacji indywidualnych określają przepisy art. 14k-14nb ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2383 ze zm.). Interpretacja będzie mogła pełnić funkcję ochronną, jeśli: Pana sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego i zastosuje się Pan do interpretacji.
- Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej:

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

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

3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.

· Zgodnie z art. 14na § 2 Ordynacji podatkowej:

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

Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację

Ma Pan prawo do zaskarżenia tej interpretacji indywidualnej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Zasady 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.