

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 621055

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2025-01-08T09:12:17.075

Tytuł (teza): Skutki podatkowe unieważnienia umowy kredytu.

Autor informacji:

- Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2024-12-30

Sygnatura: 0113-KDIPT2-2.4011.754.2024.2.AKU

Słowa kluczowe:

- budowa
- cel-cele mieszkaniowe
- kredyt-kredyt hipoteczny
- kredyt-splata kredytu
- lokal-lokal mieszkalny
- unieważnienie
- 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 2-art. 19-ust. 1
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 2-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 nieprawidłowe

Szanowny Panie

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

27 września 2024 r. wpłynął Pana wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełnił go Pan pismem złożonym 3 grudnia 2024 r. w odpowiedzi na wezwanie.

Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

A.A. (dalej jako Wnioskodawca), wraz z żoną, jako współkredytobiorczynią, w dniu 11 grudnia 2008 r. podpisał z X. (dalej jako Bank) umowę kredytu hipotecznego na kwotę 168 980 w walucie frank szwajcarski (434 685,66 zł). Środki zgodnie z treścią umowy przeznaczone zostały na budowę nieruchomości w C.

W dniu 6 maja 2019 r. Wnioskodawca wraz z żoną, jako jeden z kupujących (w ramach wspólności majątkowej), nabył (umowa sprzedaży – Repertorium A nr ...) 1/2 spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego numer ... w A. przy ul. B.

Prawo to Wnioskodawca razem z małżonką zbyli w dniu 20 listopada 2019 r. (umowa sprzedaży – Repertorium A nr ...). Przychód ze zbycia zwolniony był z opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych na mocy art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (dalej jako PdoF) ze względu na fakt, iż przeznaczony został na spłatę kredytu hipotecznego wynikającego z umowy podpisanej 11 grudnia 2008 r., z którego środki przeznaczone zostały na budowę budynku mieszkalnego w C. przeznaczonego na własne cele mieszkaniowe Wnioskodawcy, o których mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) PdoF.

W dniu 30 maja 2022 r. Sąd Apelacyjny w ... I Wydział Cywilny wydał wyrok w sprawie o sygn. akt ..., w którym orzekał m.in. w przedmiocie ww. umowy kredytowej i zasądził od Banku na rzecz Wnioskodawcy i Jego żony 188 099,69 zł z tym zastrzeżeniem, że obowiązek zapłaty przez Bank na rzecz Wnioskodawcy i Jego żony tej kwoty wstrzymuje do chwili zaoferowania przez Nich zwrotu na rzecz Banku kwoty 434 685,66 zł.

W treści ww. rozstrzygnięcia Sąd wskazał, że wskutek wyeliminowania z umowy kwestionowanych klauzul indeksacyjnych (jako klauzul abuzywnych), umowa traci swój byt. Zniesienie mechanizmu indeksacji i różnic kursów walut spowodowałoby zaniknięcie ryzyka kursowego, a nie taką umową strony się związały. W konsekwencji, zdaniem Sądu, zachodzi nieważność umowy, która powoduje konieczność wzajemnego rozliczenia jej stron.

W rezultacie ww. wyroku, w dniu 12 grudnia 2022 r. sporządzono ugodę pomiędzy Bankiem a Wnioskodawcą i Jego żoną, zgodnie z którą wzajemne roszczenia dwóch stron ulegają potrąceniu, wskutek którego, na rzecz Banku, solidarnie Wnioskodawca wraz z żoną zobowiązują się zapłacić 78 697,33 zł. Uгода podpisana została przez Wnioskodawcę

i Jego żonę w dniu 12 grudnia 2022 r., a przedstawiciel Banku złożył swój podpis dopiero w dniu 2 stycznia 2023 r.

Wnioskodawca w dniu 3 stycznia 2023 r. dokonał na rzecz Banku przelewu kwoty 78 697,33 zł, zgodnie z ww. ugodą.

W uzupełnieniu wniosku Wnioskodawca wskazał, że:

- 1) Całość środków otrzymanych w wyniku zawarcia umowy kredytu z dnia 11 grudnia 2008 r. wydatkowana została na budowę budynku mieszkalnego w C. Budowa domu została zakończona na wiosnę roku 2010 i od tego czasu Wnioskodawca tam zamieszkuje.
- 2) Sprzedaż udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego datowana na 20 listopada 2019 r. nie została dokonana w wyniku działalności gospodarczej, o której mowa w art. 5a pkt 6 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych.
- 3) Pierwsza spłata kredytu ze środków uzyskanych ze sprzedaży udziału w lokalu mieszkalnym w A. nastąpiła 4 grudnia 2019 r.
Daty poszczególnych wpłat od momentu sprzedaży udziałów przedstawiają się następująco:

Data spłaty	Kwota
04.11.2019	2 684,87 zł
04.12.2019	2 725,69 zł
07.01.2020	2 716,13 zł
04.02.2020	2 787,07 zł
04.03.2020	2 798,48 zł
06.04.2020	3 006,02 zł
04.05.2020	3 006,94 zł
04.06.2020	2 852,53 zł
06.07.2020	2 911,39 zł
04.08.2020	2 836,04 zł
04.09.2020	2 863,40 zł
05.10.2020	2 900,75 zł
04.11.2020	2 988,86 zł
04.12.2020	2 870,93 zł
04.01.2021	2 910,63 zł
04.02.2021	2 887,83 zł
04.03.2021	2 849,85 zł
06.04.2021	2 886,73 zł
04.05.2021	2 871,14 zł
04.06.2021	2 831,80 zł
05.07.2021	2 866,14 zł
04.08.2021	2 950,05 zł
06.09.2021	2 899,31 zł
04.10.2021	2 949,23 zł
04.11.2021	3 015,08 zł
06.12.2021	3 075,45 zł
04.01.2022	3 069,96 zł
04.02.2022	2 994,08 zł

04.03.2022

3 372,06 zł

okres od 05.03.2022 do 12.12.2022

6 331,94 zł

Suma

90 710,38 zł

- 4) Od momentu zbycia udziałów w lokalu mieszkalnym, cały przychód z tego tytułu (wynoszący 132 000 zł) konsekwentnie przeznaczany był na spłatę kredytu zaciągniętego na budowę budynku mieszkalnego. Poza wszelką wątpliwość, w terminie 3 lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie udziału we wspomnianym lokalu, z przychodu ze zbycia udziałów na ten cel przeznaczonych zostało 90 710,38 zł. Kwestia tego, czy technicznie uiszczona 3 stycznia 2023 r. (teoretycznie po trzech latach od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie udziału w lokalu w A.) kwota 78 697,33 zł mieści się w ww. terminie, jest przedmiotem pytania drugiego przedstawionego w interpretacji (stanowisko Wnioskodawcy zostało w tym przedmiocie również wskazane) i udzielenie na tym etapie odpowiedzi w tym zakresie stanowiłoby będzie wypaczenie sensu uzyskania odpowiedzi na to pytanie ze strony Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej, albowiem zostanie On związany udzieloną tutaj odpowiedzią.
- 5) Spłata kredytu (przed stwierdzeniem nieważności jego umowy) zaciągniętego na budowę budynku mieszkalnego, obejmowała poza kwotą kredytu również odsetki od tego kredytu.
- 6) W wyniku rozliczenia środków pieniężnych z kredytu między kredytobiorcami a bankiem, wskutek nieważności umowy kredytu wynikającej z wyroku Sądu oraz zawartej z bankiem ugody, kredytobiorcy poprzez miesięczne spłaty rat i zapłatę końcową kwoty 78 697,33 zł zwrócili bankowi całość kapitału kredytu zaciągniętego w dniu 11 grudnia 2008 r. wynoszącego w przeliczeniu 434 685,66 zł (168 980 CHF) oraz nadpłacili dodatkowo kwotę ponad kapitał, jako rozliczenia i ugodzoną kwotę (uzgodnione w ugodzie koszty na rzecz banku przewyższające kapitał). Żadna część pierwotnie zaciągniętego kapitału kredytu wynoszącego 434 685,66 zł (168 980 CHF) wskutek ugody nie została umorzona przez bank.

Pytania

1. Czy w opisanym stanie faktycznym, przychód z transakcji sprzedaży praw do lokalu w A. przeznaczony na zawarty umową z dnia 11 grudnia 2008 r. kredyt hipoteczny, podlega zwolnieniu z podatku dochodowego od osób fizycznych, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 PdoU pomimo, iż kredyt (umowa kredytowa) został około 3 lata później unieważniony?
2. Czy uiszczona 3 stycznia 2023 r. kwota 78 697,33 zł, w związku z faktem, iż ugoda podpisana została przez Wnioskodawcę i Jego żonę 12 grudnia 2022 r., a przez przedstawiciela banku dopiero 2 stycznia 2023 r., zaliczona powinna być na wydatek, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) PdoU poniesiony przed upływem terminu z art. 21 ust. 1 pkt 131 PdoU względem sprzedaży praw do nieruchomości w A., czyli jeszcze w 2022 r.?

Pana stanowisko w sprawie

W zakresie pytania pierwszego

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 lit a) PdoU źródłem przychodu jest, m.in., odpłatne zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, 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.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 PdoU dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, (...), 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 poczynając 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.

Według brzmienia art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d PdoU za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki poniesione, budowę, (...) własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego, położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej.

Jak stanowi zaś art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) PdoU, wydatki poniesione na spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na cele określone w pkt 1 (w tym wyżej wskazany art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d PdoU – przyp. Pełnomocnika), w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej.

Zgodnie z art. 21 ust. 26 PdoU, przez własny budynek, lokal lub pomieszczenie, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. d i e, rozumie się budynek, lokal lub pomieszczenie stanowiące własność lub współwłasność podatnika lub do którego podatnikowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udział w takich prawach. Przez własny budynek, lokal lub pomieszczenie, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. d i e, rozumie się również niestanowiące własności lub współwłasności podatnika budynek, lokal lub pomieszczenie, jeżeli w okresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, podatnik nabędzie ich własność lub współwłasność albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udział w takich prawach, jeżeli uprzednio prawo takie mu nie przysługiwało.

Jak stanowi tymczasem art. 21 ust. 25a PdoU 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.

Dodatkowo, warto wskazać tutaj na linię orzecniczą sądów administracyjnych, które wskazują, że:

- wykładnia literalna przepisu art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a PdoU prowadzi do jednoznacznych wniosków, że spłata, o której mowa w tym przepisie, musi dotyczyć kredytu (pożyczki) zaciągniętego w banku;
- ustawodawca dopuścił możliwość uznania za wydatki na cele mieszkaniowe przychodu ze sprzedaży nieruchomości przeznaczonego na spłatę pożyczki udzielonej przez bank, jednakże pod warunkiem, że z umowy tej będzie wynikać, że celem na jaki została udzielona jest cel mieszkaniowy. Pożyczka hipoteczna udzielona na dowolny cel, chociażby została faktycznie przeznaczona na cele mieszkaniowe, nie wypełnia dyspozycji art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a PdoU.

W niniejszej sprawie mamy do czynienia z sytuacją, w której Wnioskodawca wraz z żoną zawarł umowę na kredyt hipoteczny w 2008 r., z którego środki w całości przeznaczone zostały na budowę własnego domu, czyli budynku mieszkalnego – co wynika bezpośrednio z treści umowy. W 2019 r. Wnioskodawca wraz z małżonką nabył 1/2 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w A., które po kilku miesiącach sprzedał. Przychód z tejże sprzedaży przeznaczony został na spłatę wspomnianego kredytu, który to (umowa kredytowa) został uznany w dniu 30 maja 2022 r. przez Sąd Apelacyjny w ... I Wydział Cywilny wyrokiem w sprawie o sygn. akt ... za nieważny.

Co do zasady, nie istnieją wątpliwości, że spełnione zostały wszystkie ww. przesłanki do tego, aby środki uzyskane ze sprzedaży praw do lokalu w A. zostały objęte ulgą mieszkaniową w związku z wydatkowaniem ich na własne cele mieszkaniowe w zakresie spłaty kredytu hipotecznego zaciągniętego w celu budowy budynku mieszkalnego. Jedyny obszar wątpliwości Wnioskodawcy stanowi tutaj okoliczność unieważnienia kredytu hipotecznego, dzięki któremu Wnioskodawca był w stanie wybudować budynek mieszkalny przeznaczony na własne cele mieszkaniowe. W opinii Wnioskodawcy, samo unieważnienie kredytu hipotecznego (umowy kredytowej) nie sprawia, że wspomniany przychód ze sprzedaży praw do lokalu w A. nie może zostać objęty ulgą mieszkaniową. Środki te były bowiem niewątpliwie poniesione tylko i wyłącznie na budowę budynku mieszkalnego przeznaczonego na własne cele mieszkaniowe, niezależnie od tego czy uznamy, że poniesione zostały na tą budowę „pośrednio” poprzez spłatę kredytu, czy bezpośrednio na samą budowę. Należy bowiem wskazać, że w 2019 r., kiedy Wnioskodawca wszedł w posiadanie wspomnianych środków ze sprzedaży praw do lokalu w A., istniała umowa kredytu hipotecznego, na którą przeznaczył On wspomniane środki – fakt natomiast, że później została ona (umowa kredytowa) uznana za nieważną ze względu na zawarcie w niej przez bank klauzul abuzywnych, nie powoduje, że środki początkowo przyznane z kredytu, nie były wydatkowane na budowę budynku mieszkalnego przeznaczonego na własne cele mieszkaniowe – przez 14 lat Wnioskodawca konsekwentnie spłacał raty, w tym między innymi ze środków pozyskanych ze sprzedaży praw do lokalu w A..

Abstrahując jednak od powyższego – nawet jeżeliby uznać, że samo unieważnienie umowy kredytowej obejmującej wspomniany kredyt hipoteczny, na który zostały przeznaczone środki ze sprzedaży praw do nieruchomości w A. za uniemożliwiające skorzystanie przez Wnioskodawcę z przesłanki wskazanej w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) PdoU (wbrew opinii Wnioskodawcy), to należy wskazać, iż niewątpliwie środki te przeznaczone zostały na budowę własnego budynku mieszkalnego, o której mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) PdoU. Nie sposób bowiem uznać, że w przypadku, w którym sam kredyt hipoteczny zaciągnięty został tylko i wyłącznie w celu budowy budynku mieszkalnego, zaś środki ze sprzedaży praw do nieruchomości w A. przeznaczone zostały na spłatę tegoż kredytu, który to później został unieważniony, środki te zostały przeznaczone na cokolwiek innego niż własne cele mieszkaniowe. Gdyby bowiem kredyt nie został przez Wnioskodawcę zaciągnięty, to nawet jeżeli w ogóle byłby On w stanie wybudować tą samą nieruchomość, to środki ze sprzedaży praw do lokalu w A. przeznaczone zostałyby bezpośrednio właśnie na tę nieruchomość albo, co bardziej prawdopodobne, na spłatę innego kredytu hipotecznego zaciągniętego na jej budowę.

Niezależnie od tego, jak interpretować niniejszy stan faktyczny, poza wszelką wątpliwość środki ze sprzedaży praw do lokalu w A. zostały przeznaczone wyłącznie na własne cele mieszkaniowe Wnioskodawcy, co sprawia, że są one objęte tzw. ulgą mieszkaniową, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 PdoU.

W zakresie pytania drugiego

W opinii Wnioskodawcy, pomimo, iż wynikająca z ugody z bankiem w zakresie unieważnienia kredytu hipotecznego na budowę własnego budynku mieszkalnego (wydatek, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a PdoU) kwota 78 697,33 zł została fizycznie uiszczona po upływie okresu, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 PdoU, to należy uznać, iż w istocie wydatek ten został poniesiony jeszcze przed jego upływem. Należy bowiem wskazać, że okres, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 PdoU w niniejszej sprawie, względem sprzedaży praw do lokalu w A. upływał wraz z końcem roku 2022 r. To zaś prowadzi do konstatacji, że jakiegokolwiek środki z tejże sprzedaży, które potencjalnie mogłyby być zawarte w uiszczonej przez Wnioskodawcę 3 stycznia 2023 r. kwocie 78 697,33 zł nie mogą zostać objęte tzw. ulgą mieszkaniową. Jednakże, należy wyraźnie podkreślić, że sam Wnioskodawca (wraz żoną jako współkredytobiorczynią) ugode, z której wynikało roszczenie obejmujące ww. kwotę podpisał 12 grudnia 2022 r., sama ugoda została zaś zawarta na standardowym dla banku wzorze, który ten podpisuje z każdym klientem znajdującym się w podobnej sytuacji. Unieważnianie umów na kredyt hipoteczny we frankach ze względu na zawarte w tych umowach klauzule abuzywne jest w ostatnich latach zjawiskiem występującym bardzo często.

Powyższe prowadzi do konstatacji, że pomimo braku podpisu pod ugoda ze strony reprezentanta Banku jeszcze w 2022 r., należy uznać, że obydwie strony ugody w istocie wyraziły niepodważalną wolę jej zawarcia – Wnioskodawca poprzez jej podpisanie, a Bank poprzez skonstruowanie ugody na standardowym wzorze, stosowanym i podpisywanym przezeń w każdej tego typu sprawie i przedłożenie jej do podpisu drugiej stronie. To natomiast sprawia, że samo roszczenie względem 78 697,33 zł powstało jeszcze w roku 2022 r. i już po złożeniu podpisu przez Wnioskodawcę (i Jego żonę) stało się wymagalne, względem więc przesłanki z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a PdoU nie ma znaczenia, że podpis ze strony przedstawiciela Banku złożony został już w 2023 r., podobnie jak dokonanie czynności materialno-technicznej przelewu kwoty 78 697,33 zł. Sam wydatek powstał bowiem jeszcze w 2022 r. na skutek złożenia przez obydwie strony ugody skutecznego oświadczenia woli.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest nieprawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1387 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.

Źródła przychodów

W myśl 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.

Podkreślić należy, że przepis art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy formułuje generalną zasadę, zgodnie z którą 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, jeżeli nie następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej, skutkuje powstaniem przychodu. Tym samym, 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 i nie następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej – 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.

Wobec powyższego, w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ww. ustawy, decydujące znaczenie w kwestii opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych uzyskanego z tego tytułu dochodu ma moment i sposób ich nabycia.

W opisie sprawy wskazał Pan, że 6 maja 2019 r. nabył Pan wraz z żoną, jako jeden z kupujących (w ramach wspólności majątkowej), 1/2 udziału w spółdzielczym prawie do lokalu mieszkalnego. Udział w tym prawie zbył Pan razem z małżonką w dniu 20 listopada 2019 r.

Wobec powyższego uznać należy, że 5-letni okres, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w przypadku sprzedaży 20 listopada 2019 r. 1/2 udziału w spółdzielczym prawie do lokalu mieszkalnego nabytego 6 maja 2019 r., nie minął, bowiem od końca roku, w którym nastąpiło jego nabycie do daty sprzedaży nie upłynęło ponad 5 lat.

W świetle powyższego stwierdzić należy, że nienastępująca w wykonywaniu działalności gospodarczej dokonana przez Pana sprzedaż 20 listopada 2019 r. 1/2 udziału w spółdzielczym prawie do lokalu mieszkalnego, tj. przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jego nabycie – stanowi źródło przychodu, w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. b) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Na podstawie art. 30e ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

Art. 30e ust. 2 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.

W myśl 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.

Zgodnie z powyższym, przychodem z odpłatnego zbycia jest wartość wyrażona w cenie określonej w umowie, o ile odpowiada wartości rynkowej, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia.

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. Pomędzy tymi wydatkami a dokonany 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.

Na gruncie art. 22 ust. 6c cytowanej 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.

Zgodnie z art. 22 ust. 6e ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

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.

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.

Zwolnienie przedmiotowe

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

Dochód zwolniony należy obliczyć według następującego wzoru:

$\text{dochód zwolniony} = D \times W/P$

gdzie:

D – dochód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa,

W – wydatki poniesione na cele mieszkaniowe wymienione w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych,

P – przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa.

Należy wyjaśnić, że powyższe zwolnienie obejmuje taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia. W sytuacji, gdy przychód z ww. odpłatnego zbycia zostanie w całości przeznaczony na określone w ustawie 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 1-2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

1) wydatki poniesione na:

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

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

2) wydatki poniesione na:

- a) spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), na cele określone w pkt 1,
- b) spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), na spłatę kredytu (pożyczki), o którym mowa w lit. a),
- c) spłatę każdego kolejnego kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w lit. a) lub b),

- w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, z zastrzeżeniem ust. 29 i 30.

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

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

Stosownie do 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. 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.

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.

Zgodnie z art. 21 ust. 29 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

przypadające na spłatę kredytu (pożyczki) określonego w ust. 25 pkt 2 lit. a)-c) oraz zapłacone odsetki od tej części kredytu (pożyczki), która proporcjonalnie przypada na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w ust. 25 pkt 2 lit. a)-c).

W myśl art. 21 ust. 30 ww. ustawy:

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

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

Podkreślenia przy tym 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.

Jednym z celów, których realizacja uprawnia do zwolnienia jest wskazana w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, spłata kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), na cele określone w pkt 1, w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej.

Z treści art. 21 ust. 25 pkt 2 ww. ustawy, jasno wynika, że kredyt, na którego spłatę zostanie przeznaczony przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości musi być kredytem zaciągniętym na udokumentowane własne cele mieszkaniowe, które zostały wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Celem ustawodawcy było bowiem premiowanie zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych przez podatnika. Spłacony kredyt (pożyczka) nie ma być jakimkolwiek kredytem (pożyczką), lecz musi spełniać ściśle określone ustawą wymagania. Musi to być bowiem kredyt (pożyczka) – co wynika literalnie z art. 21 ust. 25 pkt 2 ww. ustawy – zaciągnięty przez podatnika na cele określone w pkt 1. Przepis wyraźnie bowiem stanowi, że kredyt (pożyczka) mają być zaciągnięte na cele określone w pkt 1, a więc na cele mieszkaniowe. Ważne jest również, aby spłacany kredyt zaciągnięty był przed dniem uzyskania przychodu ze sprzedaży nieruchomości i aby kredyt ten zaciągnięty był przez osobę, która uzyskuje przychód ze sprzedaży.

Z treści wniosku wynika, że 11 grudnia 2008 r. wraz z żoną podpisał Pan z bankiem umowę kredytu hipotecznego w walucie frank szwajcarski. Całość środków otrzymanych w wyniku zawarcia umowy kredytu wydatkował Pan na budowę budynku mieszkalnego, w którym zamieszkuje (budowę zakończono na wiosnę 2010 r.). Na spłatę powyższego kredytu przeznaczył Pan przychód, jaki otrzymał z odpłatnego zbycia 20 listopada 2019 r. 1/2 udziału w spółdzielczym prawie do lokalu mieszkalnego. Pierwsza spłata kredytu ze środków uzyskanych ze sprzedaży tego udziału w nastąpiła 4 grudnia 2019 r. Od momentu zbycia udziału w powyższym prawie, przychód z tego tytułu (wynoszący 132 000 zł) przeznaczany był na spłatę kredytu zaciągniętego na budowę budynku mieszkalnego. Nie ulega wątpliwości, że w terminie 3 lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie udziału we wspomnianym prawie do lokalu, z przychodu ze zbycia udziałów na ten cel przeznaczonych zostało 90 710,38 zł.

Sąd Apelacyjny na mocy wyroku z 30 maja 2022 r., stwierdził nieważność przedmiotowej umowy kredytowej. W rezultacie ww. wyroku, 12 grudnia 2022 r. sporządzono ugodę pomiędzy bankiem a Panem i Pana żoną, zgodnie z którą wzajemne roszczenia dwóch stron uległy potrąceniu, wskutek czego, na rzecz Banku, solidarnie wraz żoną zobowiązał się Pan zapłacić 78 697,33 zł. Uгода została przez Państwa podpisana 12 grudnia 2022 r., a przedstawiciel Bankułożył swój podpis 2 stycznia 2023 r. Następnie, 3 stycznia 2023 r. dokonał Pan na rzecz Banku przelewu kwoty 78 697,33 zł, zgodnie z ww. ugodą. Spłata kredytu (przed stwierdzeniem nieważności jego umowy) zaciągniętego na budowę budynku mieszkalnego, obejmowała poza kwotą kredytu również odsetki od tego kredytu. W wyniku rozliczenia środków pieniężnych z kredytu między kredytobiorcami a bankiem, wskutek nieważności umowy kredytu wynikającej z wyroku Sądu oraz zawartej z bankiem ugody, kredytobiorcy poprzez miesięczne spłaty rat i zapłatę końcową kwoty 78 697,33 zł zwrócili bankowi całość kapitału kredytu zaciągniętego 11 grudnia 2008 r. wynoszącego w przeliczeniu 434 685,66 zł (168 980 CHF) oraz nadpłacili dodatkowo kwotę ponad kapitał, jako rozliczenia i ugodzoną kwotę (uzgodnione w ugodzie koszty na rzecz banku przewyższające kapitał). Żadna część pierwotnie zaciągniętego kapitału kredytu wynoszącego 434 685,66 zł (168 980 CHF) wskutek ugody nie została umorzona przez bank.

Odnosząc się do Pana wątpliwości związanych z możliwością skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego w związku z wydatkowaniem przychodu uzyskanego ze sprzedaży 1/2 udziału w spółdzielczym prawie do lokalu mieszkalnego na spłatę kredytu, w sytuacji sądowego unieważnienia umowy kredytowej, należy w pierwszej kolejności zwrócić uwagę na skutki prawne unieważnienia umowy.

Unieważnienie umowy kredytowej

Z treści art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2324 ze zm.), z którego wynika, że:

Przez umowę kredytu bank zobowiązuje się oddać do dyspozycji kredytobiorcy na czas oznaczony w umowie kwotę środków pieniężnych z przeznaczeniem na ustalony cel, a kredytobiorca zobowiązuje się do korzystania z niej na warunkach określonych w umowie, zwrotu kwoty wykorzystanego kredytu wraz z odsetkami w oznaczonych terminach spłaty oraz zapłaty prowizji od udzielonego kredytu.

Zgodnie z art. 69 ust. 2 ustawy Prawo bankowe:

Umowa kredytu powinna być zawarta na piśmie i określać w szczególności:
pkt 2: kwotę i walutę kredytu;
pkt 4: zasady i termin spłaty kredytu.

Z kolei na podstawie art. 58 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.):

Czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy.

Natomiast stosownie do treści art. 58 § 2 tej ustawy:

Nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

W myśl art. 385¹ Kodeksu cywilnego:

§ 1 Postanowienia umowy zawieranej z konsumentem niezgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (niedozwolone postanowienia umowne). Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny.

§ 2. Jeżeli postanowienie umowy zgodnie z § 1 nie wiąże konsumenta, strony są związane umową w pozostałym zakresie.

§ 3. Niezgodnione indywidualnie są te postanowienia umowy, na których treść konsument nie miał rzeczywistego wpływu. W szczególności odnosi się to do postanowień umowy przejętych z wzorca umowy zaproponowanego konsumentowi przez kontrahenta.

§ 4. Ciężar dowodu, że postanowienie zostało uzgodnione indywidualnie, spoczywa na tym, kto się na to powołuje.

Sądy orzekają o nieważności jednostkowych umów o kredyt hipoteczny zawartych przez banki. Stwierdzenie nieważności powoduje usunięcie z obrotu prawnego wadliwej czynności prawnej polegającej na zawarciu umowy kredytu hipotecznego. Nieważność umowy kredytu oznacza, że zobowiązania stron umów, banku i klienta, nigdy nie powstały, a strony zobowiązane są zwrócić to, co świadczyły w związku z nieważną umową jako świadczenia nienależne. Kredytodawca winien zatem zwrócić wszystkie świadczenia pobrane od kredytobiorcy, a kredytobiorca winien zwrócić kwotę faktycznie otrzymanego kredytu. W przypadku stwierdzenia nieważności umowy przez sąd skutki prawne na gruncie cywilnym występują *ex tunc* (wstecz), a więc od momentu zawarcia umowy dotkniętej wadliwością (przesłanką nieważności), co oznacza, że umowa kredytu, jako nieważna już od chwili jej zawarcia, nie wywołuje skutków prawnych. Mamy do czynienia z sytuacją jakby w ogóle nie doszło do jej zawarcia.

Jeśli umowa o kredyt została unieważniona przez sąd, to w tej sytuacji, nie można mówić o wydatkowaniu przychodu na spłatę kredytu zaciągniętego na własne cele mieszkaniowe. Skoro umowa kredytu została uznana za niezawartą i nastąpi zwrot wszelkich świadczeń wynikających z umowy, to uzasadnionym jest stwierdzenie, że świadczenie kredytobiorcy („spłatę”) należy uznać za niebyłe.

Reasumując, mając na uwadze powołane przepisy prawa oraz przedstawiony opis stanu faktycznego stwierdzić należy, że nienastępująca w wykonywaniu działalności gospodarczej, sprzedaż przez Pana 20 listopada 2019 r. 1/2 udziału w spółdzielczym prawie do lokalu mieszkalnego, nabytego 6 maja 2019 r., stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. b) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, z którego dochód podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych na zasadach określonych w art. 30e tej ustawy, ponieważ ww. odpłatne zbycie zostało dokonane przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie.

Wydatkowanie przychodu uzyskanego z ww. odpłatnego zbycia 1/2 udziału w spółdzielczym prawie do lokalu mieszkalnego na spłatę kredytu hipotecznego, który zaciągnął Pan w Banku w 2008 r. (na budowę domu, w którym mieszka), który to kredyt został sądownie unieważniony, nie stanowi wydatku na własne cele mieszkaniowe, o

którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. b) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i nie podlega zwolnieniu z opodatkowania na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Stwierdzenie przez Sąd nieważności umowy kredytu oznacza, że mamy do czynienia z sytuacją, jakby w ogóle nie doszło do zawarcia tej umowy. Skoro umowa kredytu została uznana za niezawartą i nastąpił zwrot wszelkich świadczeń wynikających z umowy, to uzasadnionym jest stwierdzenie, że świadczenie kredytobiorcy („spłatę”) należy uznać za niebyłe. Zatem, nie można zgodzić się z Pana stanowiskiem, w którym stwierdza Pan, że spełnione zostały wszystkie przesłanki do tego, aby środki uzyskane ze sprzedaży udziału w prawie do lokalu mieszkalnego zostały objęte ulgą mieszkaniową, w związku z wydatkowaniem ich na własne cele mieszkaniowe w zakresie spłaty kredytu hipotecznego zaciągniętego w celu budowy budynku mieszkalnego.

Prawomocny wyrok sądu w sprawie o ustalenie nieważności kredytu skutkuje tym, że umowa jest traktowana tak, jakby nigdy nie została zawarta. Wycofuje się ją z obiegu, a kredytobiorca nie musi dalej spłacać rat. Niezbędne jest wówczas dokonanie wzajemnego rozliczenia, dlatego strony są zobowiązane zwrócić na swoją rzecz wszystko, co sobie wzajemnie świadczyły. Zatem, po unieważnieniu umowy kredytu przez sąd, nie można uznać, że kredytobiorca, czyli Pan, go spłacił. Jako strona umowy kredytu uznanej za nieważną, korzystał Pan jedynie z kapitału udostępnionego przez Bank.

Bezprzedmiotowe pozostaje więc rozważanie, czy uiszczona kwota 78 697,33 zł powinna być zaliczona na wydatek, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, pomimo tego, że została poniesiona po terminie, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy. W związku z unieważnieniem umowy kredytu przez sąd, powyższej spłaty nie można traktować jako dokonanej w celu realizacji własnych celów mieszkaniowych.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, które Pan przedstawił i stanu prawnego, który obowiązuje w dacie zaistnienia zdarzenia w przedstawionym stanie faktycznym.

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 Ordynacja podatkowa, opiera się wyłącznie na opisie stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego podanego we wniosku – nie prowadzi postępowania dowodowego. Należy wskazać, że przy wydawaniu niniejszej interpretacji tutejszy 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 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.

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 lub zdarzenia przyszłego i zastosuje się Pan do interpretacji.

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

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

1) z zastosowaniem art. 119a;

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

3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.

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

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

Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację

Ma Pan prawo do zaskarżenia tej interpretacji indywidualnej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. 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 ze zm.; 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 Krajowej Informacji Skarbowej na platformie ePUAP: /KIS/wnioski albo /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 Ordynacji podatkowej.