

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 621538

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2025-01-14T14:26:01.087

Tytuł (teza): Skutki podatkowe odpłatnego zbycia nieruchomości .

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2025-01-09T14:09:16.023

Sygnatura: 0115-KDIT1.4011.725.2024.2.DB

Słowa kluczowe:

- budynek
- budynek-budynek gospodarczy
- budynek-budynek mieszkalny
- cel-cele mieszkaniowe
- działki-działki rolne
- nieruchomości-nabycie nieruchomości

Przepis:

- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych- Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131

Zagadnienie:

- Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych- Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.-Sprzedaż nieruchomości i praw majątkowych.
- Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych- Źródła przychodów.-Specyfika źródeł przychodów.- Odpłatne zbycie nieruchomości, prawa wieczystego użytkowania gruntów i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Załączniki: brak

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko w części prawidłowe i w części nieprawidłowe

Szanowna Pani,

stwierdzam, że Pani stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanego stanu faktycznego w podatku dochodowym od osób fizycznych jest:

- prawidłowe w części dotyczącej wydatków poniesionych przez Panią na zakup budynku mieszkalnego oraz
- nieprawidłowe w części dotyczącej wydatków poniesionych przez Panią na zakup gruntów rolnych oraz posadowionych na nich budynków gospodarczych.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

6 listopada 2024 r. wpłynął Pani wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełniła go Pani 20 grudnia 2024 r. – w odpowiedzi na wezwanie. Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

19 marca 2019 r. Wnioskodawczyni dokonała zakupu nieruchomości o księdze wieczystej (...), jest to działka gruntów ornych o powierzchni 0,08 ha zabudowana domkiem letniskowym (dane zawarte w akcie notarialnym). Cena zakupu wynosiła 18.000 zł.

W tym roku Wnioskodawczyni sprzedała ww. nieruchomość za kwotę 50.000 zł. Uzyskaną kwotę w całości przeznaczyła na zakup do majątku wspólnego z mężem nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym i 4 budynkami gospodarczymi (cena zakupu 120.000 zł, numer (...)). Budynek mieszkalny nadaje się do zamieszkania i w takim celu będzie przez Wnioskodawczynię wykorzystywany – na realizację własnych celów mieszkaniowych.

Jednocześnie od 2015 r. Wnioskodawczyni posiada mieszkanie w A, którego nie sprzedaje, nie będzie ono również przedmiotem najmu. Żadnych nieruchomości poza wspomnianymi tutaj Wnioskodawczyni nie ma i nigdy nie miała.

Charakter pracy Wnioskodawczyni, czyli duża ilość wyjazdów służbowych na terenie A, powoduje, że posiadanie dwóch nieruchomości mieszkalnych jednocześnie użytkowanych jest zasadne i poprawia komfort Jej codziennego funkcjonowania.

Uzupełnienie opisu stanu faktycznego

Według klasyfikacji stosowanej w księgach wieczystych zakupiona działka stanowi grunt orny. Według klasyfikacji z wypisu rejestru gruntów wydanego przez starostę A są grunty rolne zabudowane oraz grunty orne. Siedlisko nie ma definicji prawnej i nie jest to określenie stosowane w oficjalnych dokumentach, ale jest to rodzaj nieruchomości, którą zwyczajowo tak się określa.

Budynek mieszkalny będzie służył zaspokojeniu własnych celów mieszkaniowych Wnioskodawczyni oraz Jej męża, z którym pozostaje w ustroju wspólności majątkowej i który jest współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości. Wnioskodawczyni będzie w nim mieszkała okresowo, uśredniając około kilkanaście dni w miesiącu (rzadziej w okresie zimowym, częściej w pozostałych okresach). Mąż Wnioskodawczyni będzie tam pomieszkiwał okazjonalnie.

Budynek mieszkalny będzie służył wyłącznie do celów mieszkalnych Wnioskodawczyni i Jej męża. W budynku mieszkalnym nie będzie prowadzona działalność gospodarcza ani przez Wnioskodawczynię ani przez nikogo innego. Budynek nie jest i nie będzie udostępniany osobom trzecim (zarówno odpłatnie, jak i nieodpłatnie).

Wnioskodawczyni nie znalazła definicji określenia „własnych celów mieszkaniowych”, do której mogłaby się ustosunkować. Jeśli pojęcie to rozumiane jest jako miejsce, w którym się mieszka, tj. śpi, przygotowuje posiłki, spędza czas wolny, posiada przedmioty codziennego użytku, w którym znajduje się „centrum życiowe”, a więc miejsce, gdzie skoncentrowane są sprawy rodzinne, osobiste i majątkowe, to Wnioskodawczyni potwierdza, że cele te będzie realizowała jednocześnie w dwóch budynkach mieszkalnych.

Pytanie

Czy opisana sytuacja upoważnia Wnioskodawczynię jako podatnika do zwolnienia z podatku dochodowego opisanego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

Pani stanowisko w sprawie

Zdaniem Wnioskodawczyni, opisana sytuacja upoważnia podatnika do zwolnienia z podatku dochodowego opisanego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ponieważ środki ze sprzedaży wcześniejszej nieruchomości zostały w całości przeznaczone na realizację własnych celów mieszkaniowych.

Ocena stanowiska

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

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z treścią art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 226 ze zm.):

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.

Stosownie do 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 poczynwszy 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.

Z art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że:

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

- a) nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem,

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

W myśl art. 21 ust. 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.

Na podstawie 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.

Wobec powyższego okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia wynikającego z przywołanego wyżej art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym jest fakt wydatkowania poczynawszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, środków z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych na cele mieszkaniowe wskazane w art. 21 ust. 25 tej ustawy.

Ustawodawca w przepisie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wskazał, że przychód ze sprzedaży ma zostać wydatkowany na „własne cele mieszkaniowe”. Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia przesądził, że celem nadrzędnym jest możliwość uwzględnienia przy obliczaniu dochodu zwolnionego z opodatkowania tylko takich wydatków, które poniesione zostały na zaspokojenie „własnych” potrzeb mieszkaniowych podatnika.

Co do zasady podatnik może skorzystać z omawianego zwolnienia w związku z zakupem nieruchomości na cele mieszkalne jedynie w sytuacji, gdy nabył nieruchomość w celu realizacji własnych celów mieszkaniowych i faktycznie realizuje lub będzie realizował w nim swoje potrzeby mieszkaniowe.

Katalog wydatków stanowiących własne cele mieszkaniowe podatnika wskazany w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ma charakter zamknięty – jest

to wyliczenie enumeratywne. Ustawodawca formułując przedmiotowe zwolnienie w sposób jednoznaczny wskazał cele mieszkaniowe, których realizacja pozwala na zwolnienie z opodatkowania dochodu uzyskanego ze zbycia nieruchomości zaliczając do nich nabycie lokalu bądź budynku mieszkalnego oraz gruntu związanego z tym lokalem lub budynkiem, remont takiego lokalu lub budynku.

Mając na uwadze powyższe, do zastosowania przedmiotowego zwolnienia nie uprawniają wydatki poniesione na zakup gruntów rolnych oraz posadowionych na nich budynków gospodarczych. Do celów mieszkaniowych – wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ww. ustawy – ustawodawca nie zakwalifikował bowiem nabycia ziemi rolnej i budynków niemieszkalnych (gospodarczych).

Natomiast wydatki poniesione przez Panią na nabycie budynku mieszkalnego, w którym będzie Pani realizowała własne cele mieszkaniowe, może Pani zakwalifikować do wydatków, o których mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Przy czym wolny od podatku dochodowego jest dochód z odpłatnego zbycia nieruchomości w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, który Pani przedstawiła i stanu prawnego, który obowiązywał w dacie zaistnienia zdarzenia.

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 Pani sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego i zastosuje się Pani do interpretacji.
- Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej:
Przepisów art. 14k-14n Ordynacji podatkowej nie stosuje się, jeśli stan faktyczny lub zdarzenie przyszłe będące przedmiotem interpretacji indywidualnej jest elementem czynności, które są przedmiotem decyzji wydanej:
 - 1) z zastosowaniem art. 119a;
 - 2) w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;
 - 3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.
- Zgodnie z art. 14na § 2 Ordynacji podatkowej:
Przepisów art. 14k-14n nie stosuje się, jeżeli korzyść podatkowa, stwierdzona w decyzjach wymienionych w § 1, jest skutkiem zastosowania się do utrwalonej praktyki interpretacyjnej, interpretacji ogólnej lub objaśnień podatkowych.

Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację

Ma Pani prawo do zaskarżenia tej interpretacji indywidualnej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. 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 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.