

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 622349
Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna
Status informacji: Aktualna
Data publikacji: 2025-01-20T09:22:27.016
Tytuł (teza): Cele mieszkaniowe.

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2025-01-17T14:39:24.007

Sygnatura: 0112-KDSL1-1.4011.624.2024.2.DT

Słowa kluczowe:

- budowa
- budowa-działka pod budowę
- grunty-zakup gruntu
- nieruchomości-nieruchomość mieszkalna
- nieruchomości-nieruchomość zabudowana
- remonty

Przepis:

- [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

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 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

29 listopada 2024 r. wpłynął Pana wniosek z 25 listopada 2024 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych. Uzupełnił go Pan – w odpowiedzi na wezwanie – pismem z 3 stycznia 2025 r. (wpływ 8 stycznia 2025 r.).

Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

W 2018 roku wspólnie z żoną, (...) , pesel (...) , zakupiliście Państwo działkę budowlaną, na której wybudowaliście dom – bliźniak. Następnie w roku 2020 sprzedaliście Państwo ww. dom – bliźniak za kwotę (...) , a ponieważ nie minęło 5 lat – dokonaliście Państwo rozliczenia na PIT-39.

W zeznaniu podatkowym wykazaliście Państwo, że kwota dochodu zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy wynosi po (...) zł na każdego z Państwa i zostanie wykorzystana w ciągu kolejnych trzech lat na zakup działki i budowę domu. W związku z powyższym (...) 2022 r. wraz z małżonką zakupiliście Państwo działkę o wartości (...) , na której do dnia dzisiejszego budujecie dom na własne potrzeby mieszkaniowe. Z pozostałych środków (...) 2023 r. dokonaliście Państwo zakupu następnej nieruchomości zabudowanej do remontu w kwocie (...), która również będzie przeznaczona na własny użytek.

Reasumując całość kwoty dochodu zwolnionego wykazanego w PIT-39 została wykorzystana z przeznaczeniem wyłącznie na własne cele mieszkaniowe.

Ponadto, odpowiedział Pan na następujące pytania zawarte w wezwaniu organu do uzupełnienia wniosku.

- 1) czy w całym okresie, którego dotyczy złożony wniosek pomiędzy Panem a Pana żoną istniał ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej?

Odpowiedź: Tak, w całym okresie, którego dotyczy wniosek pomiędzy Panem a żoną istniał ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej.

- 2) czy sprzedaż przez Pana nieruchomości, o której mowa we wniosku nastąpiła w wykonywaniu działalności gospodarczej w rozumieniu art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – tj. czy prowadzi/prowadził Pan jakąkolwiek działalność gospodarczą, jeśli tak to w jakim zakresie i od kiedy? W szczególności czy jest to działalność w zakresie obrotu nieruchomościami, jaka jest forma opodatkowania, rodzaj prowadzonej dokumentacji podatkowej (np. podatkowa księga przychodów i rozchodów, księgi rachunkowe) oraz czy nieruchomość będąca przedmiotem wniosku była wykorzystywana w działalności gospodarczej, jeśli tak to w jaki sposób?

Odpowiedź: Od (...) 1995 r. prowadzi Pan działalność gospodarczą polegającą na robotach budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych (kod PKD2007 – 41.20.Z). Przede wszystkim Pana usługi świadczone są dla wykonawców robót, jest Pan ich podwykonawcą. Prowadzona przez Pana działalność nie dotyczy obrotu nieruchomościami. Pana działalność gospodarcza opodatkowana jest ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych, zatem prowadzi Pan ewidencję przychodów. Dodatkowo od (...) 2001 r. jest Pan zarejestrowany jako podatnik VAT, prowadzi Pan również odpowiednie ewidencje pozwalające na rozliczanie podatku VAT.

Opisana we wniosku sprzedaż nieruchomości nie nastąpiła w oparciu o wykonywaną działalność gospodarczą w rozumieniu art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Ponadto nieruchomość ta nie była wykorzystywana w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

- 3) w jaki sposób udokumentowane zostały wydatki na zakup działki oraz nieruchomości do remontu? Na czyje imię i nazwisko zostały wystawione?

Odpowiedź: Zakup działki (2022 r.) nastąpił w formie aktu notarialnego. Stroną tej umowy był Pan wraz z małżonką. Podobna sytuacja nastąpiła podczas zakupu nieruchomości do remontu. Tutaj również zakup nastąpił w formie aktu notarialnego, którego stroną umowy był Pan wraz z małżonką.

- 4) czy na zakupionej działce będzie Pan realizował własne cele mieszkaniowe, tj. czy będzie Pan mieszkał w domu wybudowanym na tej działce? Jeśli tak, to od kiedy, czy na stałe, lub w jakich okresach?

Odpowiedź: Dom wybudowany na zakupionej działce (2022 r.) będzie przeznaczony na własne cele mieszkaniowe. Osobiście nie będzie Pan mieszkał w tym domu na stałe, ale ma Pan dwie córki i to z myślą o nich dokonał Pan tego zakupu. Aktualnie dom jest w trakcie budowy i trwają w nim prace wykończeniowe. Nie jest Pan jeszcze w stanie określić, kiedy ten budynek będzie wykończony i możliwe w nim będzie zamieszkanie.

- 5) na jakim etapie jest budowa domu?

Odpowiedź: Stan deweloperski zamknięty, trwają w nim prace wykończeniowe. Na tym etapie trudno jest określić, do kiedy ten stan się utrzyma. Wszystko jest uzależnione od własnych środków finansowych.

- 6) czy na nieruchomości zabudowanej do remontu będzie realizował Pan własne cele mieszkaniowe, tj. czy Pan w niej zamieszka? Jeśli tak, to od kiedy, czy na stałe, lub w jakich okresach?

Odpowiedź: Remontowany dom (zakupiony (...) 2023 r.) będzie przeznaczony na własne cele mieszkaniowe. Osobiście nie będzie Pan mieszkał w tym domu na stałe, tak jak wyżej Pan wspomniał inwestycja ta została dokonana z myślą o Pana dzieciach.

- 7) w jaki sposób będzie Pan realizował własne cele mieszkaniowe w obydwu nieruchomościach? Należy szczegółowo opisać.

Odpowiedź: Tak jak wyżej Pan wspomniał, obydwie nieruchomości zostały zakupione celem zapewnienia mieszkania na przyszłość dla Pana córek. Dodaje Pan, że sytuacja rodzinna była głównym determinantem zakupu tych nieruchomości i w związku z tym nie będą one przeznaczone na cele zarobkowe.

Pytanie (ostatecznie sformułowane w uzupełnieniu z 3 stycznia 2025 r.)

Czy w przedstawionym stanie faktycznym może Pan skorzystać ze zwolnienia podatkowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

Pana stanowisko w sprawie (ostatecznie sformułowane w uzupełnieniu z 3 stycznia 2025 r.)

Pana zdaniem uzyskany przez Pana w 2020 r. dochód jest zwolniony na mocy art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. W myśl tego przepisu prawa, zwolnione od podatku są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, które odpowiadają 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 został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe. W Pana przypadku osiągnął Pan dochód w wysokości (...) w 2020 r., a poniesione przez Pana koszty związane z wydatkami na własne cele mieszkaniowe wyniosły (...) zł. Oznacza to, że spełnił Pan przesłankę dotyczącą trzyletniego okresu zwolnienia z mocy art. 21 ust. 1 pkt 131, który w Pana przypadku skończył się 31 grudnia 2023 r., wydając całą kwotę dochodu, a nawet kwotę przewyższającą ją, w wymaganym terminie i na własne cele mieszkaniowe.

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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 226 ze zm.):

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

W myśl 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,
- 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.

Na podstawie art. 30e ust. 1 wskazanej 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. 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.

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 tej ustawy - może zostać objęty zwolnieniem z opodatkowania przy spełnieniu warunków określonych w tym przepisie. Przepis ten 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.

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,

P – przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa.

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

Tym samym, aby dochód z tytułu sprzedaży nieruchomości był w całości zwolniony z podatku dochodowego, cały przychód ze zbytej nieruchomości musi być wydatkowany na własne cele mieszkaniowe, wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.

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 w sposób jednoznaczny wskazał cele mieszkaniowe, których realizacja pozwala na zwolnienie z opodatkowania dochodu uzyskanego ze zbycia nieruchomości.

Art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych stanowi, 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;

Podkreślenia wymaga, że zwolnienia podatkowe oraz wszelkiego rodzaju 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, prawo do przedmiotowego zwolnienia przysługuje podatnikowi tylko i wyłącznie w sytuacji spełnienia wszystkich przesłanek wskazanych w przepisie prawa. Należy również zastrzec, że w przypadku korzystania z ulg i zwolnień podatkowych, wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych obowiązek udowodnienia, że określony wydatek został poniesiony przy spełnieniu wszystkich warunków wynikających z przepisów podatkowych spoczywa na podatniku, który wywodzi z tego określone skutki prawne.

Ustawodawca uzależnia prawo do skorzystania ze zwolnienia od wydatkowania przez podatnika w ściśle określonym czasie, środków uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c na realizację własnego celu mieszkaniowego.

Zawarte w art. 21 ust. 25 ww. ustawy wyliczenie wydatków mieszkaniowych ma charakter wyczerpujący, w związku z czym tylko realizacja w wymaganym terminie celów w nim wymienionych pozwala na zwolnienie z opodatkowania dochodu uzyskanego z odpłatnego zbycia nieruchomości.

Zaznaczyć również należy, że podstawową okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w stosunku do dochodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości jest fakt wydatkowania środków z ich odpłatnego zbycia – począwszy od dnia sprzedaży i nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż – wyłącznie na enumeratywnie (wyczerpująco) wskazane w ustawie cele mieszkaniowe.

Z treści art. 21 ust. 1 pkt 131 cytowanej ustawy wynika, że dla możliwości skorzystania z przedmiotowego zwolnienia istotnym jest, aby zostały zaspokojone własne cele mieszkaniowe podatnika.

Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy i dopisując ten przymiotnik przesądził, że celem nadrzędnym jest możliwość uwzględnienia przy obliczaniu dochodu zwolnionego z opodatkowania tylko takich wydatków, które poniesione zostały na zaspokojenie „własnych” potrzeb mieszkaniowych. Tak więc, uregulowane w powołanym przepisie zwolnienie od podatku dochodowego w zamierzeniach ustawodawcy realizować ma cel, jakim jest zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika.

Wydatkowanie przychodu na własne cele mieszkaniowe oznacza, według stanowiska prezentowanego w orzecznictwie i doktrynie, że celem podatnika jest realizacja potrzeby zapewnienia sobie tzw. „dachu nad głową”. Sądy administracyjne podkreślają, że zwolnienie z opodatkowania dochodów opisanych w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ma charakter mieszany, podmiotowo-przedmiotowy, tj. wydatkowanie środków na określony przedmiot w połączeniu z funkcją jaką ten przedmiot realizuje na rzecz nabywcy – zaspokojenie jego własnych celów mieszkaniowych.

Nie zaspokaja swoich własnych celów mieszkaniowych osoba, która np. posiadając własne miejsce zamieszkania nabywa kolejne nieruchomości w celach lokaty kapitału, prowadzenia inwestycji w postaci najmu, remontu celem późniejszej ich odsprzedaży z zyskiem lub dla realizacji potrzeb mieszkaniowych innych osób np. dzieci lub najemców. Same subiektywne deklaracje podatników o nabyciu nieruchomości w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych nie są wystarczające do uzyskania zwolnienia podatkowego. Nie wystarczy poczynienie wydatków na nabycie/budowę, lecz konieczne jest, aby nastąpiło to jednocześnie w celu realizacji własnych potrzeb mieszkaniowych.

Z opisu sprawy wynika, że w 2018 r. wspólnie z żoną, zakupiliście Państwo działkę budowlaną, na której wybudowaliście dom – bliźniak. Następnie w roku 2020 sprzedaliście Państwo ww. dom – bliźniak za kwotę (...), a ponieważ nie minęło 5 lat – dokonaliście rozliczenia na PIT-39. W zeznaniu podatkowym wykazaliście Państwo, że kwota dochodu zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy wynosi po (...) na każdego z Państwa i zostanie wykorzystana w ciągu kolejnych trzech lat na zakup działki i budowę domu. W związku z powyższym (...) 2022 r. zakupiliście Państwo działkę o wartości (...) zł, na której do dnia dzisiejszego budujecie dom. Z pozostałych środków (...) 2023 r. dokonaliście Państwo zakupu następnej nieruchomości zabudowanej do remontu za kwotę (...). W uzupełnieniu wskazał Pan, że w wybudowanym na zakupionej działce domu nie będzie Pan mieszkał osobiście, ale ma Pan dwie córki i to z myślą o nich dokonał Pan tego zakupu. Aktualnie dom jest w trakcie budowy i trwają w nim prace wykończeniowe. Nie jest Pan jeszcze w stanie określić kiedy ten budynek będzie wykończony i możliwe w nim będzie zamieszkanie. W remontowanym domu, zakupionym w 2023 r., również nie będzie Pan mieszkał na stałe, inwestycja ta została dokonana z myślą o Pana dzieciach. Obydwie nieruchomości zostały zakupione przez Pana celem zapewnienia mieszkania na przyszłość dla Pana córek.

W przypadku nabycia działki w celu budowy domu lub domu do remontu, ze środków ze sprzedaży innej nieruchomości podatnik faktycznie powinien w tym domu własne cele mieszkaniowe realizować, a więc mieszkać. Nie wystarczy być zatem właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości. Nieruchomość, która nie jest zamieszkała przez podatnika, nie jest wykorzystywana przez niego do zamieszkania lub jest wykorzystywana do innych celów niż zaspokojenie własnych potrzeb podatnika (np. zamieszkują ją lub zamieszkiwać będą inne niż podatnik osoby), nie jest nieruchomością na rzecz której wydatki mogłyby zostać uznane za realizację własnego celu mieszkaniowego.

Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z 15 lutego 2017 r. sygn. akt III SA/Wa 650/16:

W ocenie Sądu art. 21 ust. 25 u.p.d.o.f. nie stoi na przeszkodzie skorzystania z analizowanej ulgi okoliczność, że podatnik nabywa kilka lokali mieszkalnych, jak i to, że aktualnie posiada inny lokal mieszkalny, w którym zamieszkuje. Niemniej jednak od okoliczności faktycznych konkretnej sprawy będzie zależało, czy rzeczywiście takie zakupy realizują ustawowy warunek uznania własnych celów mieszkaniowych. Jeżeli zatem podatnik dokonuje zakupu co najmniej dwóch lokali mieszkaniowych w dwóch różnych miejscowościach, co wynika stąd, że w jednej miejscowości pracuje, w drugiej koncentruje się jego życie rodzinne wówczas można uznać, że własny cel mieszkaniowy jest realizowany w odniesieniu do obu lokali. Także w sytuacji, gdy dwa położone obok siebie lokale mogą zostać połączone można uznać, że cel mieszkaniowy może być realizowany. Z drugiej jednak strony nie można mówić o realizacji własnych celów mieszkaniowych w sytuacji, gdy podatnik deklaruje, że jedno z zakupionych mieszkań zamierza przeznaczyć dla dzieci. Podatnik nie realizuje wówczas własnego celu mieszkaniowego ale cel mieszkaniowy innej osoby, i nie ma tutaj znaczenia w jakim stosunku pokrewieństwa ta inna osoba pozostaje względem podatnika.

W świetle powyższego, co do zasady, podatnik może skorzystać z omawianego zwolnienia w związku z nabyciem działki oraz domu do remontu jedynie w sytuacji, gdy dokonuje

tego w celu realizacji własnych celów mieszkaniowych i faktycznie realizuje lub będzie realizował w nim swoje potrzeby mieszkaniowe.

Tymczasem z treści wniosku wynika, że obydwie nieruchomości zostały zakupione przez Pana, ale w żadnej z nich Pan osobiście nie zamieszka, ponieważ zostały one zakupione celem zapewnienia mieszkania na przyszłość dla Pana córek.

Biorąc pod uwagę powyższe, nie przysługuje Panu prawo do skorzystania ze zwolnienia wskazanego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w odniesieniu do wydatków poniesionych na zakup działki oraz nieruchomości zabudowanej do remontu, ponieważ zgodnie z przedstawionymi informacjami nie będzie Pan mieszkał w tych nieruchomościach i nie będzie realizował Pan w nich własnych celów mieszkaniowych.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, który Pan przedstawił i stanu prawnego, który obowiązywał w dniu zaistnienia zdarzenia.

Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, gdy rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie ze stanem faktycznym podanym przez Pana w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregokolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu sprawy, udzielona interpretacja traci swoją aktualność.

W tym miejscu należy podkreślić, że zgodnie z art. 14b § 1 Ordynacji podatkowej, Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej, na wniosek zainteresowanego, wydaje w jego indywidualnej sprawie, interpretację przepisów prawa podatkowego (interpretację indywidualną). Zatem, interpretacja wydawana jest w indywidualnej sprawie zainteresowanego, który składa wniosek o jej wydanie. Wobec powyższego, należy podkreślić, że niniejsza interpretacja indywidualna stanowi ochronę prawnopodatkową tylko dla Pana, a nie dla Pana małżonki.

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 zaskarzania 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.