

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 624194

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2025-02-03T10:21:23.517

Tytuł (teza): Możliwość skorzystania z ulgi mieszkaniowej z tytułu sprzedaży mieszkania przed upływem pięciu lat (przy braku zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości w formie aktu notarialnego w terminie trzech lat liczonych od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło zbycie nieruchomości).

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2025-01-28T14:37:46.733

Sygnatura: 0115-KDIT3.4011.859.2024.3.AWO

Słowa kluczowe:

- cel-cele mieszkaniowe
- deweloper
- nieruchomości-sprzedaż nieruchomości
- nieruchomości-zbycie nieruchomości
- zwolnienie-zwolnienie przedmiotowe

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

Stan prawny: 2025-01-28T14:42:16.439

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

20 listopada 2024 r. wpłynął Pana wniosek z 6 listopada 2024 r. o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełnił go Pan pismem z 30 grudnia 2024 r. (wpływ 31 grudnia 2024 r.) - w odpowiedzi na wezwanie. Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego przedstawiony w uzupełnieniu wniosku

6 kwietnia 2021 r. podpisał Pan akt notarialny („deweloperski”) z pełnomocnikiem spółki X Sp. z o.o. z siedzibą w A., NIP: (...), REGON: (...), tj. Panią A.B..

Akt sporządzono celem nabycia lokalu mieszkalnego numer 1, budynek 1 - na terenie inwestycji (...). Cena za wyżej wskazany lokal wynosi 226.000 zł.

22 czerwca 2021 r. - sprzedaż mieszkania położonego w B., ul. C.1 , za cenę 285.000 zł.

W ciągu okresu od dnia podpisania aktu notarialnego (umowa deweloperska), tj. 6 kwietnia 2021 r., do 31 grudnia 2022 r. kilkakrotnie przesuwano termin odbioru mieszkania w (...).

Potem, do dnia dzisiejszego, (...) przestało przesuwac termin [odbioru - przypis organu] wyżej wskazanego mieszkania. Planowany odbiór wyznaczono pierwotnie na 30 września 2022 r., a akt własności obiecano podpisać w ciągu kilku miesięcy od tej daty, pod warunkiem terminowej zapłaty przez nabywcę [Pana - przypis organu] całkowitej należności, tj. 226.000 zł (spłata ta została dokonana w całości przez Pana).

Harmonogram spłat rzeczzonego mieszkania:

- 1) 15 kwietnia 2021 r. – I rata: 18.000 zł,
- 2) 15 czerwca 2021 r. – II rata: 26.000 zł,
- 3) 15 sierpnia 2021 r. . – III rata: 26.000 zł,
- 4) 15 października 2021 r. . – IV rata: 26.000 zł,
- 5) 15 grudnia 2021 r. . – V rata: 26.000 zł,
- 6) 15 lutego 2022 r. . – VI rata: 26.000 zł,
- 7) 15 kwietnia 2022 r. . – VII rata: 26.000 zł,
- 8) 15 czerwca 2022 r. . – VIII rata: 26.000 zł,
- 9) 15 sierpnia 2022 r. . – IX rata: 26.000 zł.

Razem: 226.000 zł. Raty zapłacono w całości, bez zwłoki

[wyliczenie zawarte tylko w treści wniosku złożonego 20 listopada 2024 r. - przypis organu].

31 grudnia 2024 r. minął termin obligatoryjnego okresu trzech lat, tzw. ulgi mieszkaniowej i zainwestowania kwoty 57.743 zł lub zapłaty podatku 19% od wyżej wskazanej kwoty.

Do 30 grudnia 2024 r. deweloper (...) nie spowodował ukończenia budynku 1 i lokalu numer 1 (...) i nie spowodował podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność na Pana.

W uzupełnieniu wniosku wskazał Pan również, że:

- 6 kwietnia 2021 r. podpisał Pan umowę deweloperską,
- sprzedaż mieszkania 22 czerwca 2021 r. nie nastąpiła w wykonaniu działalności gospodarczej,

- przeniesienie prawa własności do lokalu numer 1, budynek 1 inwestycji (...) nie nastąpi w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.

Pytanie zadane w uzupełnieniu wniosku

Czy może Pan skorzystać z ulgi mieszkaniowej z tytułu sprzedaży mieszkania przed upływem pięciu lat [od - przypis organu] odpłatnego zbycia mieszkania?

Pana stanowisko w sprawie przedstawione w uzupełnieniu wniosku

Wskazał Pan, że sprawy organizacyjne i wewnętrzzstrukturalne X spowodowały impas w bieżącej działalności deweloperskiej, czego skutkiem jest ponad dwuletnie (30 września 2022 r. - planowany odbiór) opóźnienie oddania budynku numer 1, lokal 1.

Podał Pan, że mając dobrą wolę i praktyczną potrzebę wydatkowania wspomnianej kwoty w ramach tzw. ulgi mieszkaniowej, nie miał Pan niestety możliwości jej wykorzystania w terminie ustawowym (trzech lat) - w związku z tym, że nie otrzymał Pan kluczy do mieszkania, bo budynek jest nieukończony i niezgłoszony do odbioru.

Konkludując, na 30 grudnia 2024 r. nie ma Pan możliwości wydatkowania wspomnianej kwoty (57.743 zł), a Urząd Skarbowy w A. stoi na stanowisku wyegzekwowania podatku od kwoty 285.000 zł, tzn. tak jakby nie zaistniał fakt kupna i zapłacenia całej kwoty deweloperowi X (226.000 zł) za mieszkania (...), argumentując to tym, że nie posiada Pan aktu własności wyżej wskazanego mieszkania.

Oświadczam Pan, że posiada Pan dokument dotyczące sprawy:

- 1) akt notarialny - deweloperski,
- 2) pełnomocnictwo X,
- 3) dowody wpłat na całkowitą kwotę - 226.000 zł,
- 4) oświadczenie dewelopera o opóźnieniu w oddaniu mieszkania.

Uważa więc Pan, że wyegzekwowanie przepisu art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, stanowi krzywdzące dla Pana podwójne „ukaranie” zapłaty podatku i Pana osobistych strat finansowych spowodowanych opóźnieniem odbioru mieszkania. Wie też Pan, że setki osób (jeśli nie tysiące) są w podobnej – do Pana – sytuacji teraz i w przyszłości, spowodowanej działalnością deweloperską.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest nieprawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z przepisem art. 9 ust. 1 ustawy z 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. 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.

Stosownie do treści art. 21 ust. 1 pkt 131 tej ustawy:

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 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.

Przedmiot Pana wątpliwości zmierza do określenia, czy ma Pan prawo do skorzystania z ulgi wskazanej w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w przypadku podpisania umowy deweloperskiej oraz przelania całkowitej kwoty za mieszkanie na konto dewelopera w ustawowym okresie.

Podnosi Pan bowiem okoliczność, że:

Urząd Skarbowy w A. stoi na stanowisku wyegzekwowania podatku od kwoty 285.000 zł, tzn. tak jakby nie zaistniał fakt kupna i zapłacenia całej kwoty deweloperowi X (226.000 zł) za mieszkania (...), argumentując to tym, że nie posiada Pan aktu własności wyżej wskazanego mieszkania.

Z przedstawionych przez Pana informacji wynika, że przeniesienie prawa własności do opisanego we wniosku lokalu nie nastąpi w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie/sprzedaż mieszkania.

Wskazuję więc, cele mieszkaniowe, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uprawnia do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, wymienione zostały m.in. w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, który przesądza, 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.

Zgodnie natomiast z treścią art. 21 ust. 25a wskazanej ustawy:

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.

Przepis ten został dodany do ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ustawą z 23 października 2018 r. (t. j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2159) i stosuje się go do dochodów (przychodów) uzyskanych od 1 stycznia 2019 r.

Znaczenie tej regulacji (art. 21 ust. 25a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych) oraz zakres jej obowiązywania - w odniesieniu do wydatków z umowy deweloperskiej - omówił Naczelny Sąd Administracyjny, w wyroku z 20 lutego 2024 r. o sygn. akt. II FSK 713/21. Sąd podkreślił, że:

(...) z dniem 1 stycznia 2019 r. na mocy art. 1 pkt 5 lit. b ustawy z 23 października 2018 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2018 r. poz. 2159; dalej: „ustawa zmieniająca”) do ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych dodano art. 21 ust. 25a, zgodnie z którym 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. Jednocześnie, na mocy art. 16 ustawy zmieniającej, m.in. dodany art. 21 ust. 25a stosuje się do dochodów (przychodów) uzyskanych od dnia 1 stycznia 2019 r. (...) . Podnieść w tym miejscu należy, że - jak wyjaśnił Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 7 marca 2019 r., sygn. akt II FSK 854/17 - dopiero zatem ustawą nowelizującą z dnia 23 października 2018 r. prawodawca wyraźnie rozszerzył warunki korzystania z tzw. ulgi mieszkaniowej o wymóg nabycia preferowanego prawa majątkowego w terminie tożsamym z przyjętym dla poniesienia wydatków. W ocenie NSA przepis art. 21 ust. 25a PDOFizU stanowi novum legislacyjne, podobnie zresztą jak zmiany treści art. 21 ust. 1 pkt 131 tej ustawy. Tym samym przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z ust. 25 pkt 1 lit. c PDOFizU w brzmieniu obowiązującym przed 1 stycznia 2019 r. nie zawiera wymogu nabycia preferowanego prawa majątkowego (...) w terminie tożsamym z przyjętym dla poniesienia wydatków, gdzie taki warunek został dopiero wprowadzony z dniem 1 stycznia 2019 w postaci art. 21 ust. 25a PDOFizU.

Ważne jest również to, że w myśl art. 21 ust. 26 wskazanej 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.

Natomiast, stosownie do treści art. 21 ust. 28 tej 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.

Z istoty rozwiązania zawartego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika więc, że podstawową okolicznością decydującą o możliwości skorzystania z przedmiotowego zwolnienia jest przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości (ich części oraz udziału) i określonych praw majątkowych - nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym została ona dokonana - na wskazane w art. 21 ust. 25 z uwzględnieniem art. 21 ust. 25a tej ustawy własne cele mieszkaniowe.

Z podanych przez Pana informacji wynika m.in., że:

- 6 kwietnia 2021 r. podpisał Pan akt notarialny („deweloperski”) z pełnomocnikiem,
 - akt sporządzono celem nabycia lokalu mieszkalnego,
 - była to umowa deweloperska,
- do 30 grudnia 2024 r. nie doszło do ukończenia budynku i nie podpisano aktu notarialnego przenoszącego własność na Pana,
- przeniesienie prawa własności do lokalu nie nastąpi w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.

Rozstrzygające zatem jest ustalenie, czy w związku z zawarciem przez Pana umowy deweloperskiej oraz przelaniem przez Pana całkowitej kwoty za to mieszkanie na konto dewelopera w 2022 r. (podany przez Pana: „harmonogram spłat”), kwoty te mogą stanowić wydatki określone w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a uzyskany dochód z odpłatnego zbycia przez Pana nieruchomości, może korzystać ze zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 omawianej ustawy - w przypadku, gdy zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego nie nastąpiło do 31 grudnia 2024 r.

Zaznaczam, że zgodnie z art. 5 pkt 6 ustawy z 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 695):

Użyte w ustawie określenia oznaczają:

umowa deweloperska - umowę zawartą między nabywcą a deweloperem, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę albo zabudowania nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot własności lub użytkowania wieczystego domem jednorodzinnym i przeniesienia na nabywcę własności tej nieruchomości lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na poczet nabycia tego prawa.

Moment przeniesienia prawa własności w prawie podatkowym określany jest zgodnie z normami prawa cywilnego. Zgodnie z art. 155 § 1 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. ustawy Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.):

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

W myśl art. 156 wskazanej ustawy:

Jeżeli zawarcie umowy przenoszącej własność następuje w wykonaniu zobowiązania wynikającego z uprzednio zawartej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, z zapisu zwykłego, z bezpodstawnego wzbogacenia lub z innego zdarzenia, ważność umowy przenoszącej własność zależy od istnienia tego zobowiązania.

Zgodnie z art. 157 § 2 Kodeksu cywilnego:

Jeżeli umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości została zawarta pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu, do przeniesienia własności potrzebne jest dodatkowe porozumienie stron obejmujące ich bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście własności.

Stosownie natomiast do treści art. 158 tej ustawy:

Umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. To samo dotyczy umowy przenoszącej własność, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości; zobowiązanie powinno być w akcie wymienione.

Z treści przywołanych przepisów jednoznacznie wynika, że przeniesienie własności nieruchomości następuje z chwilą zawarcia w formie aktu notarialnego ostatecznej umowy sprzedaży nieruchomości. Zarówno zawarcie umowy deweloperskiej, jak też dokonanie - stosownie do tej umowy - wpłat na poczet ceny, bez wątpienia prowadzi do nabycia własności nieruchomości, ale nie jest z nim równoważne.

Jak już wyżej cytowano, moment przeniesienia własności nieruchomości został określony w art. 155 § 1 Kodeksu cywilnego. Artykuł 158 Kodeksu cywilnego przesądza natomiast o formie tej czynności prawnej. Umowa deweloperska nie jest umową przenoszącą własność nieruchomości - jest niejako przyrzeczeniem do przeniesienia na nabywcę, po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego, prawa własności do lokalu, co nastąpi dopiero w momencie zawarcia, np. umowy sprzedaży przenoszącej własność nieruchomości. Treścią umowy deweloperskiej jest zatem jedynie zobowiązanie się stron do ustanowienia na rzecz nabywcy - po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego - odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę, lecz własności tej (sama) umowa deweloperska nie przenosi.

Innymi słowy, brak zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości w formie aktu notarialnego w terminie trzech lat liczonych od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło zbycie nieruchomości, ma oczywisty skutek w postaci braku nabycia własności tej nieruchomości, a tym samym powoduje niewypełnienie warunków niezbędnych do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 pkt 1 i art. 21 ust. 25a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 tej ustawy wiąże bowiem skutek prawny w postaci zwolnienia określonego dochodu od opodatkowania (podatkiem dochodowym) zarówno z terminem wydatkowania środków pieniężnych, jak i z faktem dysponowania przez podatnika tytułem własności lub współwłasności do nieruchomości.

Podsumowując, skoro do 31 grudnia 2024 r. nie zawarł Pan umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości na Pana rzecz, to - w opisanych okolicznościach - nie przysługuje Panu możliwość skorzystania ze zwolnienia na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 pkt 1 i art. 21 ust. 25a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

Końcowo zaznaczam, że:

- zadane pytanie określa granice w jakich mogę wydać interpretację indywidualną (określa zakres żądania Wnioskodawcy). Rozstrzygnięcie to dotyczy więc tylko wyznaczonego przez Pana przedmiotu wniosku - zakresu Pana pytania. Kwestia powstania przychodu zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości) nie stanowiła więc przedmiotu tej interpretacji,
- procedura wydawania indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego nie podlega regułom przewidzianym dla postępowania podatkowego, czy kontrolnego. Wydając indywidualną w trybie art. 14b ustawy Ordynacja podatkowa, opieram się wyłącznie na opisie stanu faktycznego/zdarzenia przyszłego podanym

we wniosku - nie prowadzę postępowania dowodowego. Ponadto, nie mogę dokonywać wyliczeń, potwierdzać kwot przychodów, czy odliczeń. Przy wydawaniu tej interpretacji:

- dokonałem więc wyłącznie analizy okoliczności podanych we wniosku,
- nie odnoszę się do przedstawionych przez Pana kwot/wartości - zgodnie bowiem z zasadą samoopodatkowania, obowiązującą w polskim systemie podatkowym, na podatniku spoczywa obowiązek dokonania oceny własnej sytuacji prawnopodatkowej, a po jej dokonaniu zachowania się zgodnie z przepisami prawa podatkowego. Prawdopodobność takiego wyliczenia podlega weryfikacji przez organ podatkowy.

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

- Funkcję ochronną interpretacji indywidualnych określają przepisy art. 14k-14nb ustawy z 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 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 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2383 ze zm.).