

INTERPRETACJA OGÓLNA Nr DD2.8202.4.2020

MINISTRA FINANSÓW, FUNDUSZY I POLITYKI REGIONALNEJ

z dnia 13 października 2021 r.

w sprawie stosowania zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z kwalifikacją niektórych wydatków poniesionych na remont i wykończenie nieruchomości jako wydatków stanowiących realizację celu mieszkaniowego

Działając na podstawie art. 14a § 1 pkt 1 ustawy – Ordynacja podatkowa¹⁾, w celu zapewnienia jednolitego stosowania przepisów prawa podatkowego przez organy podatkowe, uprzejmie wyjaśniam.

1. Opis zagadnienia, w związku z którym jest dokonywana interpretacja przepisów prawa podatkowego

Niniejsza interpretacja dotyczy kwalifikacji na gruncie przepisów ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych²⁾, zwanej dalej „ustawą PIT”, wydatków poniesionych na zakup i montaż:

- a) kuchenki gazowej, kuchenki elektrycznej lub gazowo-elektrycznej, płyty indukcyjnej, płyty ceramicznej, piekarnika, zmywarki, pralki, lodówki – w zabudowie lub wolnostojących,
 - b) szafki stanowiącej element mocowania umywalki będącej kompletem z tą umywalką,
 - c) oświetlenia sufitowego i ściennego wewnętrznego, w tym taśm LED i oczek halogenowych, z wyłączeniem lamp wolnostojących,
 - d) okapów kuchennych – wyciągów i pochłaniaczy, w tym okapu podszafrkowego,
 - e) mebli, które charakteryzuje trwały związek z obiektem budowlanym lub jego częścią (lokałem), wykonanych na indywidualne zlecenie, tj. szafy wnękowe, pawlacze, zabudowa garderoby,
 - f) mebli w zabudowie kuchennej
- jako wydatków realizujących cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy PIT.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy PIT wolne od podatku dochodowego od osób fizycznych są 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 począwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło

¹⁾ Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1540, z późn. zm.).

²⁾ Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1128, z późn. zm.).

odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości lub tego prawa majątkowego został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe.

Rodzaje wydatków realizowanych w ramach celów mieszkaniowych określa art. 21 ust. 25 ustawy PIT.

Dla celów niniejszej interpretacji ogólnej są istotne wydatki określone w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy PIT, tj. wydatki poniesione na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego.

Przy interpretacji wskazanych przepisów ustawy PIT, pojawiają się również pytania o to, czy uzasadnione jest posiłkowanie się katalogiem wydatków wskazanym w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie określenia rodzajów wydatków na remont i modernizację budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego, o które zmniejsza się podatek dochodowy³⁾. Chociaż rozporządzenie to utraciło moc z dniem 1 stycznia 2004 r., zawarty w nim katalog wydatków ma charakter uniwersalny i zdaniem niektórych organów może być stosowany pomocniczo do aktualnie obowiązujących przepisów.

Zgodnie z treścią tego rozporządzenia, za przykładowe wydatki na własne cele mieszkaniowe wskazywane były remont, modernizacja lub wykonanie nowych: sufitów, tynków, podłóg, powłok malarskich i pozostałych elementów (np. pawlaczy, trwale umiejscowionych szaf wnękowych, obudowy wanny, zlewozmywaków, grzejników).

Pojawiają się w szczególności wątpliwości, czy w zakresie inwestycji spełniających przesłanki do skorzystania ze zwolnienia podatkowego mieszczą się wydatki poniesione na zakup m.in. sprzętu AGD, tj. kuchenki gazowej, elektrycznej lub gazowo-elektrycznej, płyty indukcyjnej, płyty ceramicznej, piekarnika, pralki, zmywarki, szafki stanowiącej element mocowania umywalki, oświetlenia, w tym taśm LED i oczek halogenowych, okapów kuchennych, mebli trwale związanych z budynkiem (lokałem), wykonanych na indywidualne zlecenie oraz mebli w zabudowie kuchennej.

2. Wyjaśnienie zakresu oraz sposobu stosowania interpretowanych przepisów prawa podatkowego do opisanego zagadnienia wraz z uzasadnieniem prawnym

Katalog wydatków, które można zakwalifikować jako poniesione na własne cele mieszkaniowe, znajduje się w art. 21 ust. 25 ustawy PIT. Zgodnie z pkt 1 lit. d tego przepisu są to wydatki poniesione na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego.

Ustawa PIT nie definiuje określenia „remont” ani „budowa”. Z uwagi na brak doprecyzowania konkretnych wydatków zaliczanych do tych pojęć, podczas oceny poniesionych wydatków pod kątem prawa do zastosowania zwolnienia, dotychczas posiłkowano się przepisami ustawy – Prawo budowlane⁴⁾.

Zgodnie z art. 3 pkt 6 Prawa budowlanego, ilekroć mowa jest o budowie – należy przez to rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego. Natomiast zgodnie z pkt 8 tego przepisu, przez remont należy rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

W praktyce więc przy rozpatrywaniu przesłanek pozwalających na skorzystanie z ulgi mieszkaniowej, zarówno w przypadku remontu, budowy, jak i wykończenia nieruchomości ponoszone są wydatki o zbliżonym charakterze.

³⁾ Rozporządzenie z dnia 21 grudnia 1996 r. (Dz. U. Nr 156, poz. 788, z późn. zm.).

⁴⁾ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333).

W orzecznictwie przyjmuje się, że za wydatki spełniające kryteria art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy PIT można uważać, w szczególności, wykonanie robót budowlanych w istniejącym lub nowopowstałym budynku/lokalu mieszkalnym wraz z wymianą/installacją składników wyposażenia technicznego budynku lub lokalu (np. instalacji wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazu przewodowego).

Wydatki poniesione na zakup kuchenki gazowej, kuchenki elektrycznej lub gazowo-elektrycznej, płyty indukcyjnej, płyty ceramicznej, piekarnika, zmywarki, pralki, oświetlenia sufitowego i ściennego wewnętrznego, w tym taśm LED i oczek halogenowych, okapów kuchennych, mogą być traktowane jako wydatki budowlane, remontowe lub wykończeniowe, gdyż stanowią zakończenie instalacji gazowej, gazowo-elektrycznej, elektrycznej, wodociągowej, wodociągowo-kanalizacyjnej lub wentylacyjnej.

Są to wydatki niezbędne i racjonalne, wynikające z projektów instalacyjnych i przyłączeniowych sporządzonych dla danej nieruchomości/lokalu. Ponadto należy zauważyć, że konieczność ponoszenia takich wydatków wynika częściowo z wymogów określonych odrębnymi przepisami.

Układ funkcjonalny, konstrukcyjny i przestrzenny budynku (lokalu), oraz rozwiązania techniczne i materiałowe elementów budowlanych muszą odpowiadać wymaganiom wynikającym m.in. z ich przeznaczenia. Zatem budynek (lokal) mieszkalny musi być przystosowany w taki sposób, by spełniał podstawowe funkcje mieszkalne – niezbędne do prawidłowej egzystencji człowieka. Tym samym, budynek (lokal) mieszkalny powinien w swym projekcie uwzględniać pomieszczenia takie jak kuchnia i łazienka, wraz z oznaczeniem umiejscowienia odpowiednich instalacji i przyłączy – wodnych, elektrycznych, gazowych, wentylacyjnych, czy też odprowadzenia ścieków.

Przy czym, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych⁵⁾:

- a) przez instalację gazową należy rozumieć układ przewodów gazowych w budynku wraz z armaturą, wyposażeniem i urządzeniami gazowymi, mający początek w miejscu połączenia przewodu z kurkiem głównym gazowym odcinającym tę instalację od przyłącza, a zakończenie na urządzeniach gazowych wraz z tymi urządzeniami,
- b) przez instalację wodociągową należy rozumieć układ przewodów wody zimnej w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od wodomierza umieszczonego na przyłączy wodociągowym, a zakończenie w punktach czerpalnych wody zimnej,
- c) przez instalację elektryczną należy rozumieć układ przewodów i kabli w budynku wraz ze sprzętem i osprzętem elektroinstalacyjnym, urządzeniami, aparaturą rozdzielczą i sterowniczą, układem pomiarowo-rozliczeniowym, urządzeniami zabezpieczającymi i ochronnymi oraz uziemieniami, mający początek na zaciskach wyjściowych wewnętrznych linii zasilających w złączu i koniec na gniazdach wtyczkowych, wypustach oświetleniowych i zainstalowanych na stałe odbiornikach zasilanych energią elektryczną.

Należy także wskazać, że podstawową funkcją zwolnienia przewidzianego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy PIT jest rozwój określonej dziedziny życia gospodarczego i społecznego. Dlatego też, badając przesłanki wypełnienia „własnego celu mieszkaniowego”, należy mieć na uwadze wsparcie państwa w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli. Przepisy art. 21 ust. 25 ustawy PIT mają charakter nieostry, elastyczny, właśnie z uwagi na konieczność dostosowania regulacji podatkowych do dynamicznych zmian zachodzących na rynku obrotu nieruchomościami, w tym do zmian technologii stosowanych w budownictwie oraz pewnych współcześnie przyjętych standardów wykończeniowych. Wydatki będące podstawą do skorzystania z ulgi mieszkaniowej muszą zatem uwzględniać społeczny

⁵⁾ Dz. U. poz. 836, z późn. zm.

cel przedmiotowego zwolnienia, a tym samym nie mogą być kwalifikowane w oderwaniu od realiów społecznych.

Co istotne, z uwagi na nieostry charakter pojęcia „własnych celów mieszkaniowych” należy uznać, że sam „cel mieszkaniowy” w danym budynku (lokalu) realizowany jest pośrednio dzięki możliwości zabezpieczenia i realizacji w nim podstawowych potrzeb życiowych człowieka.

Projektując omawiane zwolnienie podatkowe, ustawodawca nie miał na celu zawężenia katalogu wydatków mieszkaniowych wyłącznie do tych wydatków, które wiążą się z przygotowaniem budynku (lokalu) do tzw. „stanu surowego zamkniętego”. Własny cel mieszkaniowy polegać ma bowiem na możliwości zamieszkiwania i funkcjonowania w budynku (lokalu), czyli normalnej ludzkiej egzystencji.

W praktyce zaspokojenie własnych celów (potrzeb) mieszkaniowych polega więc także na realizacji prac remontowych/wykończeniowych obejmujących swym zakresem zakup podstawowych sprzętów gospodarstwa domowego (sprzętu AGD), gdyż z realizacją potrzeb mieszkaniowych nierozdzielnie związane są pozostałe potrzeby egzystencjalne, m.in. możliwość przygotowywania posiłków.

Urządzenia, takie jak kuchenka gazowa, elektryczna lub gazowo-elektryczna, płyta indukcyjna lub ceramiczna, piekarnik, zmywarka, pralka, lodówka, czy okap kuchenny, można więc obecnie uznać za standardowe wyposażenie każdego budynku (lokalu) o funkcjach mieszkalnych, niezbędne do zabezpieczenia prawidłowej egzystencji człowieka. Urządzenia te w większości wymagają uwzględnienia w projekcie budowlanym ich planowanego rozmieszczenia oraz instalacji specjalnych przyłączy.

Powyższe urządzenia AGD służą realizacji potrzeby egzystencjalnej jaką jest możliwość przygotowania posiłków. Przy czym nie ma podstaw, by z powyższego katalogu wyłączyć lodówkę, która choć nie wymaga specjalnego przyłącza, również często jest uwzględniana w planach zagospodarowania przestrzeni mieszkalnej – zwłaszcza w przypadku lokali mieszkalnych o niewielkiej powierzchni, a jej przeznaczeniem jest przechowywanie żywności, co bezspornie związane jest z realizacją podstawowych potrzeb życiowych. Zatem również ze względu na funkcjonalność i przeznaczenie społeczne urządzenia te należy traktować jako elementarne części budynku (lokalu) o charakterze mieszkalnym. Tym samym, aby w budynku (lokalu) możliwa była realizacja własnych celów mieszkaniowych, w pierwszej kolejności budynek (lokal) ten musi być przystosowany do realizacji i zabezpieczenia podstawowych potrzeb życiowych człowieka. Zaznaczyć jednak należy, że za sprzęt umożliwiający realizację podstawowych potrzeb życiowych nie można uznawać tzw. „małego AGD”, czyli ekspresów do kawy, tosterów, opiekaczy, kuchenek mikrofalowych, itp. Są to bowiem akcesoria, a nie elementarne przedmioty, bez których pomieszczenie kuchenne utraciłoby częściowo swą funkcjonalność.

Sytuacja wygląda podobnie w przypadku rozpatrywania kwestii kwalifikacji wydatków ponoszonych na zakup, montaż lub instalację oświetlenia sufitowego i ściennego wewnętrznego, w tym taśm LED i oczek halogenowych. Konieczność ich instalacji również jest określona odrębnymi przepisami dotyczącymi oświetlenia światłem sztucznym pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a także wiąże się z zapewnieniem prawidłowej funkcjonalności danego budynku (lokalu) i realizacją uzasadnionej potrzeby życiowej (zapewnienie oświetlenia po zmierzchu)⁶⁾.

Natomiast w przypadku kwalifikacji mebli, które charakteryzuje trwały związek z obiektem budowlanym lub jego częścią (lokalem), wykonanych na indywidualne zlecenie, tj. szafy wnękowe, pawlacze, zabudowa garderoby w orzecznictwie wykształciły się dwie różne linie interpretacyjne. Zgodnie z pierwszą, wydatki te nie realizują celu mieszkaniowego, gdyż stanowią wyposażenie i nie mieszczą się w pojęciu budowy i remontu .

⁶⁾ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.).

Zgodnie z poglądem przeciwnym, co do zasady, wydatki te są elementami wyposażenia, jednakże z uwagi na to, że „po zdemontowaniu tracą swoją funkcję przez to, że z istoty rzeczy część ich powierzchni stanowią ściany lokalu mieszkalnego”, mogą być kwalifikowane jako wydatki realizujące własny cel mieszkaniowy.

Natomiast w kwestii wydatków ponoszonych na zabudowę kuchenną dominował pogląd, że skoro stanowią one wyposażenie, to nie jest wykluczona możliwość ich demontażu i przeniesienia do innego budynku (lokalu) mieszkalnego. Tym samym meble kuchenne, nawet te w zabudowie „pod wymiar” nie spełniają przesłanek do zwolnienia podatkowego.

Niezależnie od poglądów prezentowanych w orzecznictwie należy jednak wskazać, że meble trwale związane z budynkiem (lokalem), wykonane na indywidualne zlecenie, tj. szafy wnękowe, pawlacze, zabudowa garderoby i zabudowa kuchenna „pod wymiar”, charakteryzują się funkcjonalnością przystosowaną wyłącznie do budynku (lokalu), w którym zostały pierwotnie zamontowane. Jak wynika z praktyki, w przypadku dokonania odpłatnego zbycia nieruchomości wyposażonej w stałe elementy zabudowy meblowej, zwykle pozostają one w danym budynku (lokalu) i stanowią część składową osiągniętego przychodu, jak również – pod warunkiem posiadania stosownej dokumentacji – mogą stanowić koszty uzyskania przychodu jako nakłady zwiększające wartość nieruchomości. Pod względem funkcjonalności należy je zatem traktować jako elementy konstrukcyjne budynku (lokalu).

Co więcej, z uwagi na funkcję społeczną zwolnienia podatkowego, zabudowę kuchenną „pod wymiar” i zabudowę kuchenną wolnostojącą, dla celów rozpatrywania przesłanki „własnego celu mieszkaniowego”, należy traktować w sposób tożsamy. Obie zabudowy kuchenne mają bowiem na celu realizację podstawowych potrzeb życiowych człowieka, a tym samym w pośredni sposób przyczyniają się do pełnej realizacji własnego celu mieszkaniowego. Odmienna interpretacja prowadziłaby do różnicowania sytuacji podatników wypełniających ten sam cel, a dysponujących zróżnicowanym kapitałem. Należy bowiem wskazać, że wybór stałej zabudowy kuchennej nie zawsze podyktowany jest niewymiarową przestrzenią pomieszczenia, a często decydujący charakter mają względy estetyczne.

Analogicznie w przypadku wydatków na zakup szafki stanowiącej element mocowania umywalki będącej kompletem z tą umywalką, często zakup taki wynika z faktu, że jest to rozwiązanie tańsze, niż np. trwała zabudowa łazienkowa utworzona z płyt kartonowo-gipsowych. W tym przypadku również brak jest podstaw do różnicowania sytuacji podatników wypełniających ten sam cel dotyczący funkcjonalności łazienki.

Wobec powyższego, dla celów podatku dochodowego od osób fizycznych należy uznać, że wydatki poniesione na zakup i montaż:

- a) kuchenki gazowej, kuchenki elektrycznej lub gazowo-elektrycznej, płyty indukcyjnej, płyty ceramicznej, piekarnika, zmywarki, pralki, lodówki – w zabudowie lub wolnostojących,
 - b) szafki stanowiącej element mocowania umywalki będącej kompletem z tą umywalką,
 - c) oświetlenia sufitowego i ściennego wewnętrznego, w tym taśm LED i oczek halogenowych, z wyłączeniem lamp wolnostojących,
 - d) okapów kuchennych – wyciągów i pochłaniaczy, w tym okapu podszafrkowego,
 - e) mebli, które charakteryzuje trwały związek z obiektem budowlanym lub jego częścią (lokalem), wykonanych na indywidualne zlecenie, tj. szafy wnękowe, pawlacze, zabudowa garderoby,
 - f) mebli w zabudowie kuchennej, tj. zabudowa kuchenna „pod wymiar” i zabudowa kuchenna wolnostojąca
- mieszczą się w pojęciu wydatków na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 25 ustawy PIT.

Natomiast odnosząc się do kwestii stosowania rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 grudnia 1996 r., należy pamiętać, że nie jest to obowiązujący akt prawny. W związku z tym, katalog wydatków na własne cele mieszkaniowe, który był zawarty w tym rozporządzeniu, nie może obecnie stanowić wiążącej interpretacji przepisów prawa.

Niemniej jednak, z uwagi na to, że katalog ten ma cechy uniwersalne, w przypadku wątpliwości odnośnie kwalifikacji konkretnego wydatku, wymienione w rozporządzeniu przykłady mogą mieć charakter wskazówki pomocnej przy rozstrzygnięciu indywidualnych spraw przez organy podatkowe.

Minister Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej: z up. J. Sarnowski