

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	638347
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2025-05-13T07:35:42.680
Tytuł (teza):	Cele mieszkaniowe - wydatkowanie przychodu czy dochodu.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2025-05-09T09:16:37.390
Sygnatura:	0113-KDIPT2-2.4011.78.2025.3.EC
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • dochód • dokumentowanie-dokumentowanie wydatków • opodatkowanie • przychód • 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-lit. d
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

Szanowna Pani,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

24 stycznia 2025 r. wpłynął Pani wniosek z 22 stycznia 2025 r. o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełniła go Pani pismem z 20 marca 2025 r. (wpływ 24 marca 2025 r.) oraz pismem z 8 kwietnia 2025 r. (9 kwietnia 2025 r.) – w odpowiedzi na wezwania.

Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

18 stycznia 2024 r. Wnioskodawczyni dokonała notarialnego nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w udziale wynoszącym 1/2 (jako współwłaściciel) za kwotę 125 000 zł. W tym samym roku, tj. dnia 5 kwietnia 2024 r. Wnioskodawczyni dokonała sprzedaży ww. udziału za kwotę 156 000 zł. Wobec tego Jej dochód wynikający z różnicy wyniósł w 2024 r. kwotę 31 000 zł. Wnioskodawczyni dodaje, że czynności tych dokonała jako wdowa. Lokal mieszkalny, który Wnioskodawczyni nabyła w części ułamkowej, i który dalej sprzedała położony jest w ..., przy ul.

W uzupełnieniach wniosku Wnioskodawczyni nadmienia, że sprzedaż udziału w prawie własności nie nastąpiła w wykonywaniu działalności gospodarczej. Przychód uzyskany przez Wnioskodawczynię ze sprzedaży udziału w prawie własności, tj. w lokalu mieszkalnym, Wnioskodawczyni zamierza wydatkować na remont jedynie w części, w okresie nie później niż trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie prawa w części ułamkowej. Remont dotyczy nieruchomości stanowiącej własność Wnioskodawczyni, w której zamieszkuje (lokal mieszkalny). Tytuł prawny, który przysługuje Wnioskodawczyni do przedmiotowej nieruchomości (lokalu mieszkalnego) to prawo własności. W tej nieruchomości Wnioskodawczyni realizuje własne cele mieszkaniowe.

Wydatki (rodzaje) poniesione na remont to: wydatki poniesione na remont własnego lokalu mieszkalnego, tj. jego części, w tym wynagrodzenie za wykonane prace remontowo-budowlane. W lokalu mieszkalnym Wnioskodawczyni będą wykonywane kompleksowe prace remontowo-budowlane, w tym między innymi przebudowa instalacji elektrycznej i wodnej, przygotowanie (wyrównanie) ścian i podłóg, co jest niezbędne do położenia glazury i terakoty oraz pomalowania ścian i sufitów, montażu sanitariatów, grzejnika, szafek oraz listew przypodłogowych. Jedna z szafek nie jest wolnostojącą, lecz jest samodzielnie wisząca, na stałe przytwierdzona do ściany w rogu pod samym sufitem, a druga szafka jest podblatowa (w ramach zabudowy), podtrzymująca zlew i wszelkie przyłącza wodne. Obydwie szafki są umieszczone w łazience, która przeszła generalny i kompleksowy remont, a szafki te stanowią komplet w ramach jednego, dedykowanego zestawu. Odnośnie szafek w łazience, ich rodzaj i sposób montażu Wnioskodawczyni wskazała powyżej. Natomiast Wnioskodawczyni planuje dodatkowo wymienić w kuchni fronty szafek w zabudowie na indywidualne zamówienie, ze względu na ich niezadowalający stan techniczny. Fronty są integralną częścią szafek w zabudowie. Wnioskodawczyni zatem zamierza ponieść wydatki na zakup i montaż opisanych frontów. Jedna z szafek w łazience będzie stanowiła element mocowania umywalki będącej kompletem z tą umywalką.

Jeśli chodzi o sprzęty i materiały do zakupu, to między innymi: płyty do gruntowania ścian i podłóg, gładzie szpachlowe, cement, śruby, wkręty, płyty karton-gips, glazura, terakota, fugi, zlew, armatura zlewowa i prysznicowa, przyłącza wodne i grzewcze, kabina prysznicowa, oświetlenie ścienne i podsufitowe, tapeta na ściany wraz z klejem, farba na ściany. Oświetlenie podsufitowe będzie miało charakter punktowy, oparty na żarówkach LED. Wnioskodawczynie oświadcza, że będzie posiadała faktury VAT potwierdzające poniesione przez Nią wydatki, a faktury te będą wystawione na imię i nazwisko Wnioskodawczynie ze wskazaniem adresu zamieszkania.

W uzupełnieniu wniosku Wnioskodawczynie wskazała, że rozpatrując przedmiotowy wniosek prosi żeby mieć na uwadze przede wszystkim podstawowe i według Niej kluczowe dwa pytania wskazane w piśmie z dnia 20 marca 2025 r., tj.: „(...) wskazanie kiedy nie będę zobowiązana do zapłaty podatku dochodowego tytułem sprzedaży udziału w nieruchomości przed upływem pięciu lat, tj. czy wydatkując na tzw. „własne cele mieszkaniowe” całą kwotę tytułem uzyskanego dochodu (31 000 zł) czy przychodu (156 000 zł)? Jeśli jednak zdaniem organu dokonującego interpretacji nie będę zobowiązana do zapłaty podatku dochodowego tytułem sprzedaży udziału w nieruchomości przed upływem pięciu lat, wydatkując na tzw. „własne cele mieszkaniowe” całą kwotę tytułem uzyskanego przychodu a nie dochodu, czy będę uprawniona do zapłaty niższego podatku gdy wykażę w PIT-39 wydatki udokumentowane w fakturach VAT niższe niż ww. uzyskany przychód?”.

Pytania (ostatecznie sformułowane w uzupełnieniu wniosku)

1. Kiedy Wnioskodawczynie nie będzie zobowiązana do zapłaty podatku dochodowego tytułem sprzedaży udziału w nieruchomości przed upływem pięciu lat, tj. czy wydatkując na tzw. własne cele mieszkaniowe całą kwotę tytułem uzyskanego dochodu (31 000 zł) czy przychodu (156 000 zł)?
2. Jeśli jednak zdaniem Organu dokonującego interpretacji, Wnioskodawczynie nie będzie zobowiązana do zapłaty podatku dochodowego tytułem sprzedaży udziału w nieruchomości przed upływem pięciu lat, wydatkując na tzw. własne cele mieszkaniowe całą kwotę tytułem uzyskanego przychodu, a nie dochodu, czy Wnioskodawczynie będzie uprawniona do zapłaty niższego podatku gdy wykaże w PIT-39 wydatki udokumentowane w fakturach VAT, niższe niż ww. uzyskany przychód?

Pani stanowisko w sprawie (ostatecznie sformułowane w uzupełnieniu wniosku)

Stanowisko Wnioskodawczynie w nawiązaniu do przedstawionego stanu faktycznego jest takie, że nie będzie zobowiązana do zapłaty podatku dochodowego tytułem sprzedaży udziału w nieruchomości przed upływem pięciu lat, jeśli wydatkuje na tzw. własne cele

mieszkaniowe całą kwotę tytułem uzyskanego dochodu (31 000 zł). Wnioskodawczyni opiera się w tym przypadku nie tylko na własnej analizie stanu faktycznego, lecz także na informacjach uzyskanych ustnie w Urzędzie Skarbowym w

Kwoty wskazane we wniosku i niniejszym piśmie mają na celu rzetelniejsze zobrazowanie sytuacji podatnika w związku z nabyciem udziałów w nieruchomości w 2024 r. i ich sprzedażą w tym samym roku podatkowym. Wnioskodawczyni nie przywołuje ponownie w niniejszym piśmie podstaw prawnych, gdyż te szczegółowo wymieniła w punkcie E.57 wniosku z dnia 22 stycznia 2025 r. (czyli art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a w zw. z art.: 21 ust. 25, 21 ust. 1 pkt 131, 30e – ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych).

Wnioskodawczyni dodaje, że podstawy prawne przed złożeniem wniosku konsultowała dodatkowo z urzędnikiem Krajowej Informacji Skarbowej i ponownie w dniu złożenia uzupełnienia wniosku zostały potwierdzone.

W związku z powyższym Wnioskodawczyni prosi o zajęcie stanowiska w sprawie i odpowiedź.

Analizując przedstawiony stan faktyczny i pytania, stanowisko Wnioskodawczyni w tym zakresie jest jednoznaczne przede wszystkim w nawiązaniu do rozmowy przeprowadzonej osobiście w 2024 r. z urzędnikiem skarbowym w ... Zatem Wnioskodawczyni uzyskała dość ogólną odpowiedź, tj. całkowite zwolnienie z podatku dochodowego nastąpi wtedy gdy na własne cele mieszkaniowe przeznaczy całą kwotę, czyli 31 000 zł oraz udokumentuje ten fakt fakturami.

Gdy Wnioskodawczyni zadała pytanie odnośnie sposobu rozliczenia tego podatku, gdy poniesione nakłady na własne cele mieszkaniowe będą niższe niż ww. 31 000 zł (różnica pomiędzy zakupem a sprzedażą prawa do lokalu), zaproponowano Wnioskodawczyni by w trybie przepisów prawa wystąpiła z wnioskiem o wydanie interpretacji indywidualnej. Zatem, nie jest według Jej opinii przekonana jednoznacznie co do tego jakie są obowiązujące kryteria (co do zakresu i obowiązku zapłaty przedmiotowego podatku dochodowego), chociażby na podstawie sugestii urzędnika o wystąpienie z wnioskiem o interpretację. Wnioskodawczyni ma uzasadnione wątpliwości w tym zakresie i chce, by ewentualny przyszły podatek dochodowy w 100% odpowiadał i był zgodny z przepisami prawa.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawiła Pani we wniosku jest nieprawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z przepisem art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 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.

Źródła przychodów

Z kolei, jak stanowi art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy:

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.

Przytoczony przepis formułuje generalną zasadę, zgodnie z którą nienastępujące w wykonaniu działalności gospodarczej odpłatne zbycie 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, stanowi źródło przychodu podlegające opodatkowaniu podatkiem dochodowym. Zatem, 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 – 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.

Z opisu sprawy wynika, że 18 stycznia 2024 r. nabyła Pani udział 1/2 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego. 5 kwietnia 2024 r. sprzedała Pani ww. udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego. Odpłatne zbycie nie nastąpiło w wykonywaniu działalności gospodarczej.

Zatem dokonana w kwietniu 2024 r. nienastępująca w wykonywaniu działalności gospodarczej sprzedaż przez Panią udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego, została dokonana przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie ww. udziału (styczeń 2024 r.) i stanowi źródło przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. b) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, który podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Opodatkowanie odpłatnego zbycia udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego

W myśl 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.

Stosownie do art. 30e ust. 2 ww. ustawy:

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. Pomiędzy tymi wydatkami a dokonaniem zbycia 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.

W myśl art. 22 ust. 6d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Za koszty uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), nabytych w drodze spadku, darowizny lub w inny nieodpłatny sposób, uważa się udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania oraz kwotę zapłaconego podatku od spadków i darowizn w takiej części, w jakiej wartość zbywanej rzeczy lub prawa przyjęta do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn odpowiada łącznej wartości rzeczy i praw majątkowych przyjętej do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn. Do kosztów uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), nabytych w

drodze spadku zalicza się również udokumentowane koszty nabycia lub wytworzenia poniesione przez spadkodawcę oraz przypadające na podatnika ciężary spadkowe, w takiej części, w jakiej wartość zbywanej rzeczy lub zbywanego prawa odpowiada łącznej wartości rzeczy i praw majątkowych nabytych przez podatnika. Przez ciężary spadkowe, o których mowa w zdaniu drugim, rozumie się spłacone przez podatnika długi spadkowe, zaspokojone roszczenia o zachówek oraz wykonane zapisy zwykłe i polecenia, również w przypadku, gdy podatnik spłacił długi spadkowe, zaspokoił roszczenia o zachówek lub wykonał zapisy zwykłe i polecenia po dokonaniu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c).

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.

Stosownie do treści art. 30e ust. 4 ww. ustawy:

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 kolei, jak stanowi art. 30e ust. 5 ww. ustawy:

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 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

Natomiast art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych stanowi, że:

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 poczynszy 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 więc, 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 w zw. z ust. 30a 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. 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 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.

Natomiast 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.

Przy czym, zgodnie z treścią 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).

Z kolei jak stanowi 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.

Wskazać w tym miejscu należy, że ulgi i zwolnienia podatkowe są wyjątkiem od zasady powszechności opodatkowania wynikającej z art. 84 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 1997 r. Nr 78 poz. 483 ze zm.) stanowiącego, że:

Każdy jest obowiązany do ponoszenia ciężarów i świadczeń publicznych, w tym podatków, określonych w ustawie.

Oznacza to, że wszelkie odstępstwa od tej zasady muszą bezwzględnie wynikać z przepisów prawa i być interpretowane ściśle z jego literą. Tym samym podkreślenia wymaga fakt, że tylko określone zdarzenia prawne, bądź spełnienie określonych przesłanek, od których ustawodawca uzależnia prawo do zwolnienia z opodatkowania, skutkuje zwolnieniem przychodu z opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych. Oznacza to, że w prawie podatkowym w stosunku do wszelkich ulg i zwolnień zabronione jest stosowanie rozszerzającej wykładni przepisów.

Przenosząc powyższe uregulowania na grunt rozpatrywanej sprawy stwierdzić należy, że podstawową okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia wynikającego z przywołanego wyżej art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym jest fakt wydatkowania (począwszy 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 wskazane w ustawie własne cele mieszkaniowe podatnika. Katalog wydatków stanowiących własne cele mieszkaniowe podatnika wskazany w art. 21 ust. 25 ustawy ma charakter zamknięty, jest to wyliczenie enumeratywne. Przy czym ustawodawca nie zastrzegł, że własne cele mieszkaniowe podatnika ograniczać się muszą do zrealizowania tylko jednego celu mieszkaniowego. Ponadto ustawodawca formułując zwolnienie przedmiotowe w sposób jednoznaczny wskazał realizację celów mieszkaniowych, które pozwalają na skorzystanie ze zwolnienia z opodatkowania dochodu ze sprzedaży. Jednym z takich celów, zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy jest budowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego.

W opisie sprawy wskazała Pani, że przychód uzyskany ze sprzedaży udziału 1/2 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego zamierza Pani wydatkować na remont jedynie w części, w okresie nie później niż trzech lat od końca roku podatkowego, w którym doszło do sprzedaży. Remont dotyczy lokalu mieszkalnego, będącego Pani własnością, w którym realizuje Pani własne cele mieszkaniowe. Będzie Pani posiadała faktury VAT potwierdzające poniesienie wydatków związanych z remontem.

Ponadto jak Pani wskazała w uzupełnieniu wniosku, Pani wątpliwości dotyczą wskazania kiedy nie będzie Pani zobowiązana do zapłaty podatku dochodowego w związku ze sprzedażą udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego, tzn. czy wydatkując na własne cele mieszkaniowe całą kwotę tytułem uzyskanego dochodu (31 000 zł) czy przychodu (156 000 zł).

Wskazuję w tym miejscu, że ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych dopuszcza możliwość skorzystania ze zwolnienia podatkowego poprzez przeznaczenie przychodu ze sprzedaży nieruchomości i praw majątkowych na wskazane w tej ustawie cele mieszkaniowe, o jakich mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25. Niemniej jednak, aby podatnik mógł wywodzić prawo do zastosowania przedmiotowego zwolnienia, a tym samym z niego skorzystać, to musi bezwzględnie spełnić wynikające z przepisu warunki. Przy czym, powyższe zwolnienie obejmuje taką część dochodu uzyskanego z tytułu sprzedaży nieruchomości, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi ww. wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie osiągniętym z odpłatnego zbycia.

Podsumowując, mając na uwadze powołane wyżej przepisy prawa oraz przedstawiony opis stanu faktycznego stwierdzam, że dokonana nienastępująca w wykonywaniu działalności gospodarczej sprzedaż przez Panią w kwietniu 2024 r. udziału 1/2 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nabytego w styczniu 2024

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 19% podatkiem dochodowym od osób fizycznych na zasadach określonych w art. 30e ww. ustawy, gdyż odpłatne zbycie zostało dokonane przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie.

Przeznaczenie przez Panią części przychodu z ww. sprzedaży, w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, na wskazane w ustawie cele mieszkaniowe będzie uprawniało Panią do zwolnienia od podatku dochodu z odpłatnego zbycia na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Dodać przy tym należy, że w zakresie omawianego zwolnienia ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie przewiduje ściśle określonego sposobu dokumentowania poniesionego wydatku. 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. Natomiast Organ podatkowy dla celów podatkowych weryfikując możliwość skorzystania ze zwolnienia podatkowego uprawniony jest żądać od podatników udowodnienia poniesienia wydatków poprzez przedłożenie rzetelnych i wiarygodnych dowodów, z których w sposób niebudzący żadnych wątpliwości będzie wynikało kto, kiedy i jaki wydatek poniósł, tj. czy przychód ze sprzedaży nieruchomości faktycznie przeznaczony został przez podatnika na cele mieszkaniowe.

W myśl bowiem art. 180 § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.):

Jako dowód należy dopuścić wszystko, co może przyczynić się do wyjaśnienia sprawy, a nie jest sprzeczne z prawem.

Takimi dokumentami mogą więc być m.in. umowy, faktury bądź też inne dokumenty, które ten fakt mogą potwierdzić – o ile z dokumentów tych jednoznacznie wynika kto, w jakim terminie, jakie wydatki i w jakiej kwocie poniósł. Przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych nie zawierają wymogu dokumentowania wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe wyłącznie fakturami.

Zatem, w sytuacji gdy przychód z odpłatnego zbycia został/zostanie w całości przeznaczony przez Panią na własne cele mieszkaniowe (np. na remont Pani lokalu mieszkalnego, które to wydatki będą udokumentowane fakturą), to wówczas uzyskany z tego tytułu dochód w całości korzysta ze zwolnienia od podatku dochodowego.

Natomiast, w sytuacji, gdy tylko część przychodu z odpłatnego zbycia zostanie przeznaczona przez Panią na własne cele mieszkaniowe, to wówczas zwolnieniu będzie podlegał dochód w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości. Natomiast pozostała część dochodu uzyskanego ze sprzedaży udziału 1/2 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego odpowiadająca proporcjonalnie przychodowi niewydatkowanemu na własne cele mieszkaniowe w terminie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, podlegać będzie opodatkowaniu 19% podatkiem dochodowym na zasadach określonych w art. 30e ww. ustawy. W takiej sytuacji będzie Pani zobowiązana do zapłaty podatku dochodowego od osób fizycznych z tytułu uzyskanego przychodu w odniesieniu do tej części udziału.

Pani stanowisko, w którym stwierdza Pani, że nie będzie zobowiązana do zapłaty podatku dochodowego tytułem sprzedaży udziału w nieruchomości przed upływem pięciu lat, jeśli wydatkuje na własne cele mieszkaniowe całą kwotę tytułem uzyskanego dochodu, a nie przychodu, należało uznać za nieprawidłowe.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

Wskazuję ponadto, że interpretacja dotyczy tylko sprawy będącej przedmiotem wniosku w kontekście ostatecznie sformułowanego w uzupełnieniu wniosku pytania (pytań) i własnego stanowiska, natomiast nie rozstrzyga innych kwestii wynikających z opisu sprawy, które nie były przedmiotem pytania i własnego stanowiska w sprawie oceny prawnej, w szczególności nie dotyczy możliwości skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego w przypadku wydatkowania części przychodu z odpłatnego zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na wskazane w opisie wydatki.

Podkreślam, że procedura wydawania indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego nie podlega regułom przewidzianym dla postępowania podatkowego, czy kontrolnego. Wydając interpretacje opieram się wyłącznie na opisie stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego przedstawionego we wniosku – nie prowadzę postępowania dowodowego. Postępowanie w sprawie wydania interpretacji indywidualnej ma na celu wyjaśnienie wątpliwości co do sposobu zastosowania przepisów prawa podatkowego materialnego do określonego stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego. Przedmiotem interpretacji wydanej na podstawie art. 14b ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.) jest sam przepis prawa. Rolą postępowania w sprawie wydania indywidualnej interpretacji przepisów podatkowych nie jest ustalanie stanu faktycznego (zdarzenia przyszłego), stanowi to bowiem 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. Nie prowadzę postępowania dowodowego, ograniczając się do analizy okoliczności podanych we wniosku.

W odniesieniu do wskazanych przez Panią kwot wyjaśniam, że wydając interpretacje w trybie art. 14b ustawy Ordynacja podatkowa nie odnoszę się do kwot i nie dokonuję wyliczeń. 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, bowiem prawidłowość takiego wyliczenia podlega weryfikacji przez organ podatkowy w postępowaniu podatkowym.

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 2025 r. poz. 111 ze zm.). Interpretacja będzie mogła pełnić funkcję ochronną, jeśli Pani sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego 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 w, ul., ... 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.