

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 639242
Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna
Status informacji: Aktualna
Data publikacji: 2025-05-16T12:07:03.635
Tytuł (teza): Możliwość skorzystania z ulgi mieszkaniowej.

Autor informacji:

- Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2025-05-15T15:04:06.250
Sygnatura: 0112-KDSL1-1.4011.167.2025.3.DT

Słowa kluczowe:

- cel-cele mieszkaniowe
- lokal-lokal mieszkalny
- zadatek

Przepis:

- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 10-ust. 1-pkt 8
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131

Zagadnienie:

- Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Źródła przychodów.-Przychód z odpłatnego zbycia rzeczy lub praw.

Załączniki: brak
Data ważności od: 2025-05-15T15:05:51.047

Treść:

Interpretacja indywidualna – stanowisko w części prawidłowe i w części nieprawidłowe

Szanowna Pani,

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

- prawidłowe – w części dotyczącej uznania za wydatek na cel mieszkaniowy w ramach ulgi mieszkaniowej wydatku na zakup udziału w mieszkaniu w odniesieniu do kwoty odpowiadającej Pani udziałowi w zadatku otrzymanym (...) marca 2024 r. z tytułu sprzedaży domu,
- nieprawidłowe – w części dotyczącej uznania za wydatek na cel mieszkaniowy w ramach ulgi mieszkaniowej wydatku na zakup udziału w mieszkaniu w odniesieniu do

pozostałej kwoty otrzymanej (...) czerwca 2024 r. odpowiadającej Pani udziałowi z tytułu sprzedaży domu.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

3 marca 2025 r. wpłynął Pani wniosek z 3 marca 2025 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych. Uzupełniła go Pani – pismem z 6 marca 2025 r. (wpływ 6 marca 2025 r.), pismem z 7 marca 2025 r. (wpływ 7 marca 2025 r.), pismem z 17 marca 2025 r. (wpływ 18 marca 2025 r.) oraz w odpowiedzi na wezwania – pismem z 28 marca 2025 r. (wpływ 2 kwietnia 2025 r.) oraz pismem z 30 kwietnia 2025 r. (wpływ 30 kwietnia 2025 r.). Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

W dniu (...) marca 2024 r. została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży domu pomiędzy Wnioskodawczynią, jej siostrą a nabywcą. Wnioskodawczyni wraz z siostrą otrzymały nieruchomość w 2019 r. na podstawie umowy o dożywocie. W dniu (...) marca 2024 r. został opłacony zadatek przez nabywcę wynoszący (...). Umowa przedwstępna sprzedaży domu została zawarta przed upływem 5 lat od nabycia nieruchomości.

W dniu (...) marca 2024 r. została zawarta umowa przedwstępna na zakup mieszkania pomiędzy Wnioskodawczynią, jej siostrą a zbywcą i opłacony zadatek w wysokości (...). Zadatek został opłacony ze środków uzyskanych z przedwstępnej umowy sprzedaży domu.

Dnia (...) kwietnia 2024 r. został zawarty akt notarialny zakupu mieszkania o wartości (...) natomiast dnia (...) czerwca 2024 r. został zawarty akt notarialny sprzedaży domu o wartości (...).

Oferta zakupu mieszkania była korzystna, a czas miał duże znaczenie, ponieważ ilość osób zainteresowanych mieszkaniem była znaczna. Środki uzyskane ze sprzedaży zostały przeznaczone na cele mieszkaniowe (spełniając tzw. cel mieszkaniowy w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, dalej: ustawa o PIT) oraz remont. Nie został zrealizowany, ani nie zostanie zrealizowany żaden inny cel mieszkaniowy poza przedmiotowym.

W piśmie z 17 marca 2025 r. stanowiącym uzupełnienie wniosku, udzieliła Pani następujących odpowiedzi na zawarte w wezwaniu pytania:

1. Czy wraz z siostrą była Pani współwłaścicielką sprzedanego domu?

Odpowiedź: Tak, wraz z siostrą były Panie właścicielkami domu.

2. Czy wraz z siostrą jest Pani współwłaścicielką nabytego mieszkania?

Odpowiedź: Tak, wraz z siostrą jesteście Panie współwłaścicielkami mieszkania.

3. Które z wydatków przedstawionych w opisie zaistniałego stanu faktycznego i w jakiej części (zadatek na udział w mieszkaniu, pozostała cena nabycia mieszkania do wysokości Pani udziału w mieszkaniu, remont mieszkania) są przedmiotem Pani pytania sformułowanego we wniosku?

Odpowiedź: Wydatek na zakup mieszkania wraz z umową kupna w dniu (...) kwietnia 2024 r., która odbyła się przed ostatecznym zbyciem nieruchomości, które miało miejsce (...) czerwca 2024 r.

4. Kiedy (proszę o wskazanie daty) otrzymała Pani pozostałą cenę ze sprzedaży Pani udziału w nieruchomości stanowiącej dom?

Odpowiedź: Dnia (...) marca 2024 r. otrzymałyście Panie wraz z siostrą zadatek w wysokości (...) zł, dnia (...) czerwca 2024 r. otrzymałyście Panie kwotę (...) zł. Obie kwoty od razu po ich otrzymaniu zostały przekazane na zakup mieszkania.

5. Kiedy (proszę o wskazanie daty) dokonała Pani zapłaty za udział w mieszkaniu?

Odpowiedź: Dnia (...) marca 2024 r. został opłacony zadatek na zakup mieszkania, dnia (...) kwietnia 2024 r. została opłacona reszta kwoty w wysokości (...) zł.

6. Czy w zakupionym mieszkaniu będzie realizowała Pani własne cele mieszkaniowe, tzn. czy Pani w nim mieszka/zamieszka? Jeśli tak, to od kiedy, czy na stałe lub w jakich okresach?

Odpowiedź: Tak, w mieszkaniu będzie realizowany własny cel mieszkaniowy po ukończeniu remontu. W mieszkaniu będzie Pani mieszkać na stałe.

7. Kiedy poniosła Pani wydatki na remont mieszkania?

Odpowiedź: Wydatki na remont mieszkania były ponoszone na przełomie 2024 i 2025 roku.

8. Jakie konkretnie wydatki na remont mieszkania Pani poniosła? Proszę o wskazanie, w formie katalogu zamkniętego, wszystkich wydatków (towarów, materiałów, sprzętów, itp.), których dotyczy złożony wniosek, a które poniosła Pani w związku z remontem mieszkania.

Odpowiedź:

(...)

9. W jaki sposób udokumentowane zostały wydatki na remont mieszkania? Na czyje imię i nazwisko zostały wystawione?

Odpowiedź: Wydatki są udokumentowane fakturami imiennymi (...). Faktury są wystawione na dwa nazwiska, zgodnie ze stanem faktycznym. W czasie ponoszenia wydatków na remont mieszkania nastąpiła zmiana nazwiska.

Natomiast w piśmie z 30 kwietnia 2025 r. stanowiącym uzupełnienie wniosku, ostatecznie doprecyzowała Pani opis sprawy:

1. Kiedy (proszę o wskazanie daty) otrzymała Pani zadatek w wysokości (...) zł w związku ze zbyciem domu?

Odpowiedź: Dnia (...) marca 2024 r.

2. Kiedy (proszę o wskazanie daty) otrzymała Pani pozostałą kwotę w wysokości (...) zł w związku ze zbyciem domu?

Odpowiedź: Dnia (...) czerwca 2024 r.

3. Kiedy (proszę o wskazanie daty) dokonała Pani zapłaty zadatku w wysokości (...) zł w związku z nabyciem mieszkania?

Odpowiedź: Dnia (...) marca 2024 r.

4. Kiedy (proszę o wskazanie daty) dokonała Pani zapłaty pozostałej kwoty w wysokości (...) zł w związku z nabyciem mieszkania?

Odpowiedź: Dnia (...) kwietnia 2024 r.

5. Z jakich środków dokonała Pani zapłaty za udział w mieszkaniu?

Odpowiedź: Połowa kwoty z oszczędności, połowa kwota z pożyczki.

Pytanie

Czy Wnioskodawczyni może skorzystać ze zwolnienia w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

W uzupełnieniu do wniosku Wnioskodawczyni wskazała, że przedmiotem pytania sformułowanego we wniosku jest wydatek na zakup mieszkania wraz z umową kupna w dniu (...) kwietnia 2024 r., która odbyła się przed ostatecznym zbyciem nieruchomości, które miało miejsce (...) czerwca 2024 r.

Pani stanowisko w sprawie

Zdaniem Wnioskodawczynie, może skorzystać ze zwolnienia w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. W zwolnieniu o jakim mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy decyduje dochowanie warunku wydatkowania dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości na własne cele mieszkaniowe w ustawowym terminie - czyli trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło zbycie, nawet jeśli data zawartej umowy nabycia nieruchomości o charakterze mieszkalnym następuje przed datą zawartej umowy sprzedaży nieruchomości tego podatnika zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego wyrok z 21 listopada 2023 r. (sygn. II FSK 1310/21). Zdaniem Wnioskodawczynie ulga przysługuje niezależnie od chronologii zdarzeń

Ocena stanowiska

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

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Podstawową zasadą obowiązującą w przepisach ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jest zasada powszechności opodatkowania, która wyrażona została w art. 9 ust. 1 tej ustawy. Zgodnie z jego treścią:

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 art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy:

Źródłami przychodów są 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.

Podkreślić należy, że przepis art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy formułuje generalną zasadę, zgodnie z którą sprzedaż 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, jeżeli nie następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej, skutkuje powstaniem przychodu. Tym samym, 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 i nie następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej – nie jest źródłem przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a 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 lub ich części oraz udziału w nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ww. ustawy, co do zasady decydujące znaczenie w kwestii opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych ma moment i sposób ich nabycia.

Z opisu sprawy wynika, że (...) czerwca 2024 r. sprzedała Pani udział w nieruchomości stanowiącej dom, który nabyła Pani w 2019 r. na podstawie umowy o dożywocie.

Zatem, sprzedaż udziału w nieruchomości stanowiącej dom stanowiła dla Pani źródło przychodu podlegające opodatkowaniu na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ponieważ jego sprzedaż nastąpiła przed upływem 5 lat liczonych od końca roku, w którym nabyto dom.

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 świetle art. 19 ust. 1 ww. ustawy:

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.

Stosownie natomiast do 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.

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 jednak zostać objęty zwolnieniem z opodatkowania przy spełnieniu warunków określonych w tym przepisie.

Wskazać należy, że w myśl przepisu art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy:

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 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.

Powyższe zwolnienie obejmuje taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia.

Dochód zwolniony należy obliczyć według następującego wzoru: $D \times (W / P)$ gdzie:

D – dochód ze sprzedaży,

W – wydatki poniesione na cele mieszkaniowe wymienione w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych,

P – przychód ze sprzedaży.

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.

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 ww. ustawy.

Stosownie do art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

- a) nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem,
- b) nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie,
- c) nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego lub udziału w takim gruncie, prawa użytkowania wieczystego takiego gruntu lub udziału w takim prawie, w tym również z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego, oraz nabycie innego gruntu lub udziału w gruncie, prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, jeżeli w okresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, grunt ten zmieni przeznaczenie na grunt pod budowę budynku mieszkalnego,
- d) budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego,
- e) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub adaptację na cele mieszkalne własnego budynku niemieszkalnego, jego części, własnego lokalu niemieszkalnego lub własnego pomieszczenia niemieszkalnego

położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej;

W świetle natomiast art. 21 ust. 25a cytowanej 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.

Katalog wydatków wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy ma charakter zamknięty, jest to wyliczenie enumeratywne.

Powyższe przepisy jako normy wprowadzające zwolnienie podatkowe należy interpretować ściśle i niedopuszczalna jest w tym przypadku wykładnia rozszerzająca,

systemowa, bądź celowościowa. Jest to zgodne z ogólnie przyjętą w prawie podatkowym zasadą, że wszelkie ulgi i zwolnienia jako stanowiące odstępstwo od zasady powszechności opodatkowania muszą być stosowane wprost.

Z wniosku oraz jego uzupełnienia wynika, że (...) marca 2024 r. została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży domu pomiędzy Panią, Pani siostrą a nabywcą. (...) marca 2024 r. został opłacony zadatek przez nabywcę wynoszący (...) zł. Pozostałą kwotę w wysokości (...) zł w związku ze zbyciem domu otrzymała Pani (...) czerwca 2024 r.

(...) marca 2024 r. została zawarta umowa przedwstępna na zakup mieszkania pomiędzy Panią, Pani siostrą a zbywcą i opłacony zadatek w wysokości (...) zł. Zadatek został opłacony ze środków uzyskanych z przedwstępnej umowy sprzedaży domu zawartej (...) marca 2024 r. Zapłaty pozostałej kwoty za udział w mieszkaniu dokonała Pani (...) kwietnia 2024 r. Połowa kwoty pochodziła z Pani oszczędności, połowa kwota z pożyczki.

W związku z powyższym powzięła Pani wątpliwość, czy może Pani skorzystać ze zwolnienia w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w odniesieniu do kwoty wydatkowanej na zakup mieszkania.

Odnosząc przedstawione powyżej uregulowania prawne na grunt rozpatrywanej sprawy należy stwierdzić, że przywołany powyżej przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym wiąże skutki prawne w postaci zwolnienia od opodatkowania z faktem przeznaczenia – w warunkach określonych w ustawie – środków uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych wyłącznie na cele wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 ww. ustawy.

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 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych na realizację własnego celu mieszkaniowego.

Ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy wpływa daleko idąca konsekwencja zawarta w stwierdzeniu „własne cele mieszkaniowe”. Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania ww. zwolnienia i dopisując ten przymiotnik podkreślił, że celem nadrzędnym jest zwolnienie tylko takiego przychodu, który wydatkowany zostanie na zaspokojenie „własnych celów mieszkaniowych” rozumianych jako potrzeba zapewnienia sobie „dachu nad głową”. Tak więc uregulowane w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy zwolnienie od podatku dochodowego w zamierzeniach ustawodawcy realizować ma cel, jakim jest zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika, a nie lokata kapitału lub zdobywanie źródła zarobkowania bądź zapewnienie dachu nad głową innym osobom niż podatnik. Wyraz „mieszkaniowe” w wyrażeniu „własne cele mieszkaniowe” należy odnosić podmiotowo do zamiaru zamieszkiwania związanego z różnymi sposobami wydatkowania przychodu, a nie do wydatkowania przychodu w znaczeniu jedynie przedmiotowym.

Ponadto należy zauważyć, że wszelkiego rodzaju ulgi czy zwolnienia są odstępstwem od konstytucyjnej zasady równości i powszechności opodatkowania, w sposób szczegółowy uregulowanymi w przepisach materialnego prawa podatkowego. Są one przywilejami, z których podatnik ma prawo, a nie obowiązek skorzystania. Zatem oceniając ciążące na nim obowiązki wynikające z zastosowania danej ulgi czy zwolnienia podatkowego należy dokonać ścisłej, literalnej wykładni przepisu regulującego daną ulgę czy zwolnienie. W związku z tym, tylko wydatkowanie środków uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych – w terminie i na cele wskazane w art. 21 ust. 1 pkt 131, a szczegółowo określone w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych pozwala na zastosowanie przedmiotowego zwolnienia.

Podkreślam, że z treści art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że do zastosowania ulgi w nim przewidzianej konieczne jest spełnienie dwóch warunków, a mianowicie: wydatkowanie przychodu uzyskanego z odpłatnego

zbycia nieruchomości na własne cele mieszkaniowe i dokonanie tej czynności przed upływem trzyletniego terminu od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło to zbycie.

Należy również zauważyć, że z punktu widzenia powołanych powyżej przepisów art. 21 ust. 1 pkt 131 oraz art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy, momentem wydatkowania przez podatnika kwot uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości na nabycie innej nieruchomości jest data faktycznego wydatkowania przychodu, tj. data zapłaty całości lub części ceny nabywanej nieruchomości. Powołane przepisy wiążą bowiem skutek prawny w postaci zwolnienia z podatku określonego dochodu, nie z faktem zawarcia umowy, lecz z terminem wydatkowania środków pieniężnych określonych w tej umowie.

Warunkiem skorzystania ze zwolnienia jest zatem wydatkowanie w tym terminie przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości na własne cele mieszkaniowe, pod rygorem wygaśnięcia prawa do zwolnienia podatkowego.

Dla możliwości skorzystania z ulgi mieszkaniowej istotnym jest, czy w momencie dokonywania wydatków na własne cele mieszkaniowe podatnik uzyskał przychód ze sprzedaży nieruchomości.

Prawo do zastosowania ulgi mieszkaniowej uwarunkowano bowiem uprzednim powstaniem przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości w rozumieniu art. 19 ust. 1 ustawy.

W świetle zatem art. 19 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości jest wartość wyrażona w umowie, o ile odpowiada wartości rynkowej pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia.

Stosownie do art. 535 ustawy – Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.):

Przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę.

Umowa sprzedaży w ujęciu przepisów Kodeksu cywilnego jest umową dwustronnie zobowiązującą. W związku z zawarciem umowy sprzedaży sprzedawca staje się zobowiązany do przeniesienia własności rzeczy lub prawa na kupującego oraz do wydania przedmiotu sprzedaży kupującemu. Z kolei treścią zobowiązania kupującego jest zapłacenie ceny oraz odebranie rzeczy.

Zważyć zatem należy, że w przypadku gdy umowa sprzedaży przyjmuje z mocy prawa charakter czynności zobowiązująco-rozporządzającej, przeniesienie własności następuje bezpośrednio w wyniku zawarcia samej umowy. Taki charakter ma właśnie umowa sprzedaży nieruchomości, co wynika z art. 155 § 1 Kodeksu cywilnego. Zgodnie z tym przepisem:

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.

Sprzedaż w rozumieniu cywilnoprawnym ma charakter umowy wzajemnej, do której odnosi się wyrażona w art. 488 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, zasada jednoczesnego wykonania świadczeń, tj. przeniesienia własności nieruchomości i zapłacenia sprzedawcy ceny. Przepis ten przewiduje jednak określone wyjątki, z których najważniejsze znaczenie należy przypisać umowie zawartej pomiędzy stronami, bowiem w granicach zasady swobody umów ustanowionej w art. 353¹ Kodeksu cywilnego strony mogą ustalić, że przed zawarciem definitywnej umowy sprzedaży kupujący może zapłacić część lub całość ceny w formie zadatku lub innej wpłaty z tytułu umowy przedwstępnej sprzedaży.

Pojęcie i skutki wręczenia zadatku zostały wprost uregulowane w art. 394 § 2 Kodeksu cywilnego, który stanowi, że:

W razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi.

Podobnie zaliczka, mimo braku wprost uregulowania prawnego, w razie wykonania umowy ulega zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży.

Podkreślam, że kwestia możliwości uznania za przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości przychodów, jakie podatnik uzyskał przed formalnym przeniesieniem własności nieruchomości i wydatkował na własne cele mieszkaniowe wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych była również przedmiotem orzecznictwa sądów administracyjnych. Co najistotniejsze, Naczelny Sąd Administracyjny 17 lutego 2020 r. podjął uchwałę w składzie Siedmiu sędziów (sygn. akt II FPS 4/19), w myśl której:

(...) kwota zadatku (zaliczki) otrzymana przy zawarciu przedwstępnej umowy odpłatnego zbycia nieruchomości wydatkowana na cele mieszkaniowe określone w art. 21 ust. 25 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (...), korzysta ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 tej ustawy, jeżeli następnie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej przenoszącej własność nieruchomości, a kwota zadatku (zaliczki) została zaliczona na poczet ceny jej odpłatnego zbycia.

W uchwale tej Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził ponadto, że:

(...) decydującym warunkiem dla realizacji prawa do ulgi z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy jest wydatkowanie dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości na własne cele mieszkaniowe w ustawowym terminie, a nie wydatkowanie tego dochodu po uprzednim zbyciu nieruchomości. Przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy wskazuje, że chodzi w nim o wydatkowanie dochodu, który został uzyskany z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości, bowiem jego treść odnosi się jedynie do źródła przychodu, a nie do preferowanej kolejności dokonywanych transakcji.

Skoro w rozpatrywanej sprawie zadatek w związku ze sprzedażą domu zapłacony został przez nabywcę (...) marca 2024 r. (umowa przedwstępna i wpłata kwoty), a sprzedaż udziału w domu nastąpiła (...) czerwca 2024 r. (akt notarialny i wpłata kwoty), to dopiero w tych datach dysponowała Pani przychodem ze sprzedaży udziału w tej nieruchomości.

Natomiast wydatki na nabycie mieszkania, w którym planuje Pani zamieszkać – zostały przez Panią poniesione (...) marca 2024 r. (umowa przedwstępna i wpłata kwoty) oraz (...) kwietnia 2024 r. (akt notarialny i wpłata kwoty) – tj. po uzyskaniu kwoty z tytułu zadatku, ale przed datą sprzedaży (a nie po niej) i uzyskaniem pozostałej kwoty z tytułu sprzedaży domu. Zatem, jedynie kwota wydatkowana na zakup mieszkania do wysokości otrzymanego zadatku poniesiona została z przychodu ze sprzedaży domu. Natomiast pozostała część kwoty nie została poniesiona z tego przychodu, bowiem w dacie jej poniesienia takim przychodem Pani nie dysponowała. Pozostała kwota wydatkowana na zakup mieszkania – jak wskazano w uzupełnieniu wniosku – pochodziła z oszczędności oraz pożyczki.

W przedmiotowej sprawie za wydatek na cel mieszkaniowy można uznać jedynie kwotę uiszczoną na zakup udziału w mieszkaniu odpowiadającą Pani udziałowi w kwocie otrzymanego zadatku na poczet ceny sprzedaży udziału w nieruchomości stanowiącej dom.

Mając powyższe na uwadze stwierdzam, że jedynie kwota odpowiadająca Pani udziałowi w zadatku otrzymana przez Panią (...) marca 2024 r. wydatkowana na nabycie udziału w mieszkaniu, w którym planuje Pani zamieszkać stanowiła wydatek na własny cel mieszkaniowy, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy, bowiem kwota ta została zaliczona na poczet ceny odpłatnego zbycia udziału w domu.

Natomiast, środki przeznaczone na pozostałą część ceny zakupu udziału w mieszkaniu nie mogą stanowić wydatku na własny cel mieszkaniowy, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt

131 ww. ustawy, bowiem nie stanowiły one przychodu ze sprzedaży udziału w nieruchomości stanowiącej dom.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, który Pani przedstawiła i stanu prawnego, który obowiązywał w dacie 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 Panią w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregokolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu sprawy, udzielona interpretacja traci swoją aktualność.

Ponadto, 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 Pani, a nie dla współwłaścicielki przedmiotowej nieruchomości.

Należy zaznaczyć, że w niniejszej interpretacji udzielono odpowiedzi wyłącznie w zakresie będącym przedmiotem wniosku (zadanego pytania). Inne kwestie przedstawione we wniosku i nieobjęte pytaniem nie mogą być – zgodnie z art. 14b § 1 ustawy Ordynacja podatkowa – w wydanej interpretacji rozpatrzone. Dotyczy to w szczególności możliwości skorzystania z ulgi mieszkaniowej w związku z poniesieniem wydatków na remont zakupionego mieszkania.

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. 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 Elektronicznej Skrzynki Podawczej 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 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa.