

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	639450
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2025-05-21T11:23:08.509
Tytuł (teza):	Skutki podatkowe odpłatnego zbycia nieruchomości przez osobę małoletnią.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2025-05-16T11:59:58.843
Sygnatura:	0112-KDSL1-2.4011.170.2025.2.AP
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • darowizna • małoletni • nieruchomości-zbycie nieruchomości
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 • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 1 • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 2 • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 6-art. 30e
Zagadnienie:	• Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.-Pozostałe zwolnienia.
Załączniki:	brak

Treść:

Interpretacja indywidualna – stanowisko nieprawidłowe

Szanowna Pani,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

5 marca 2025 r. wpłynął Pani wniosek z 3 marca 2025 r. o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełniła go Pani pismem z 14 kwietnia 2025 r. (wpływ 18 kwietnia 2025 r.) – w odpowiedzi na wezwanie. Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzenia przyszłego

Dostała Pani (...) w darowiźnie od dziadków mieszkanie, które sprzedała przed upływem 5 lat. Pani mama była Pani przedstawicielem. Dostaliście Państwo zgodę Sądu Rodzinnego w (...) na sprzedaż.

Pani dziadkowie zaznaczyli sobie w akcie notarialnym dożywotnie użytkowanie mieszkania. Niestety po niedługim czasie zaczęły się problemy zdrowotne u dziadków – problemy z kręgosłupem, chodzeniem i nie mieli siły wychodzić z domu, ponieważ mieszkanie znajdowało się na ostatnim piętrze w czteropiętrowym bloku bez windy.

Pani rodzice mieli swoje mniejsze mieszkanie na parterze, które znajdowało się na drugim końcu miasta. Dlatego wspólnie podjęliście decyzję, że sprzedacie mieszkanie, które dziadkowie przepisali na Panią, a oni przyjdą mieszkać na mieszkanie Pani rodziców, żeby mieli blisko i żeby Pani mama miała do nich bliżej w razie gdyby potrzebowali codziennej pomocy z jej strony. Za zgodą Sądu Rodzinnego i po konsultacji w Urzędzie Skarbowym sprzedaliście Państwo mieszkanie.

Pani rodzice wzięli kredyt na nowe, większe mieszkanie, po to, aby Pani i Pani brat mieliście swoje pokoje, a co za tym idzie – lepsze warunki do nauki i rozwoju. Za pieniądze ze sprzedaży zrobiliście Państwo generalne remonty nowo zakupionego mieszkania oraz mieszkania, w którym wcześniej mieszkaliście. Za resztę pieniędzy spłaciliście Państwo poprzedni kredyt hipoteczny. Z racji tego, że podczas całego procesu sprzedaży mieszkania reprezentowała Panią Pani mama, to wszystkie faktury jakie posiada za remonty, za całe wyposażenie – Pani mama posiada na siebie.

Niestety podczas wizyty w Urzędzie Skarbowym, kiedy Pani mama dopytywała o sprzedaż i zakup mieszkania, o ten podatek 19%, o remont i wszelkie wydatki za pieniądze ze sprzedaży – nikt nie wspomniał, że zakupione mieszkanie oraz wszystkie dowody zakupu, faktury Pani mama musi mieć na Panią. Pani w Urzędzie poinformowała/potwierdziła Pani mamie tylko, że jeśli po sprzedaży mieszkania, przeznaczy pieniądze na zakup nowego, lub na remonty czy spłatę kredytu, to będziecie Państwo zwolnieni z podatku. Dlatego Pani mama była przekonana, że tak będzie i że może spać spokojnie. A jako „zwykły” człowiek nie pomyślałaby, żeby jakiegokolwiek faktury brać na nieletnią córkę, a tym bardziej żeby kupić na dziecko mieszkanie. Pani mama myślała, że darowizna to co innego. Pani mama była pewna, że skoro jako rodzic reprezentuje córkę, to tak, jak Państwo zrobiliście będzie dobrze. A nowe mieszkanie Pani rodzice chcieli przepisać na Panią w chwili osiągnięcia przez Panią pełnoletności. A teraz – kiedy Pani mama poszła drugi raz do Urzędu Skarbowego, żeby móc wypełnić PIT-39, powiedziano jej zupełnie co innego.

W piśmie z 14 kwietnia 2025 r., stanowiącym uzupełnienie wniosku potwierdziła Pani, że wniosek dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych oraz udzieliła następujących odpowiedzi na zawarte w wezwaniu pytania:

1. Czy zgodnie z art. 3 ust. 1 oraz ust. 1a ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 163 ze zm.) ma Pani nieograniczony obowiązek podatkowy w Polsce?

Odpowiedź: Tak, posiada Pani nieograniczony obowiązek podatkowy w Polsce, zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych.

2. Kiedy (proszę o wskazanie dokładnej daty – dd-mm-rrrr) otrzymała Pani w darowiźnie od dziadków przedmiotowe mieszkanie?

Odpowiedź: Przedmiotowe mieszkanie otrzymała Pani na podstawie umowy darowizny sporządzonej (...) grudnia 2023 r. w formie aktu notarialnego przed notariuszem (...).

Zgodnie z § 5 umowy wszelkie prawa i obowiązki związane z nabytym lokalem przeszły na Panią (...) grudnia 2023 r., w tym dniu nastąpiło również przeniesienie posiadania lokalu.

3. Kiedy (proszę o wskazanie dokładnej daty – dd-mm-rrrr) nastąpiła sprzedaż otrzymanego w darowiźnie od dziadków mieszkania?

Odpowiedź: Sprzedaż darowanego Pani przez dziadków mieszkania nastąpiła (...) sierpnia 2024 r. na podstawie umowy sprzedaży zawartej (...) sierpnia 2024 r. sporządzonej w formie aktu notarialnego przed zastępcą notarialnym (...) zastępującą notariusz (...). Kupujący wszedł w posiadanie sprzedawanego (darowanego Pani przez dziadków) lokalu (...) sierpnia 2024 r.

4. W związku ze wskazaniem w opisie sprawy, że:

Za pieniądze ze sprzedaży zrobiliśmy generalne remonty nowo zakupionego mieszkania, oraz mieszkania w którym wcześniej mieszkaliśmy. Za resztę pieniędzy spłaciliśmy **poprzedni kredyt hipoteczny**.

(...) pieniądze otrzymane ze sprzedaży mieszkania zostały przeznaczone na własne cele mieszkaniowe, remont i spłatę kredytu (...).

proszę wskazać:

a) na jakie dokładnie cele i w jakim terminie (proszę podać rok/lata) został wydatkowany przychód ze sprzedaży mieszkania otrzymanego przez Panią w darowiźnie od dziadków? Proszę wymienić enumeratywnie wszystkie wydatki sfinansowane ww. środkami.

Odpowiedź:

Poprzednie mieszkanie, w którym mieszka Pani obecnie z dziadkami:

Spłata pozostałej części kredytu mieszkaniowego (...) zł;

Meble kuchenne, szafa zabudowana przedpokój (...) zł;

AGD (...) zł;

Łazienka płytki, armatura łazienka, płytki kuchnia (...) zł;

Elektryka (...) zł;

Farby (...) zł;

(...) (gniazdka itp.) (...) zł;

Drzwi wejściowe, 1 drzwi pokojowe, drzwi do łazienki, panele, robocizna (...) zł;

Meble pokojowe (...) zł;

Stół i krzesła do salonu (...) zł;

Stół i krzesła kuchnia (...) zł;

Pan za remont (...) zł.

Nowo nabyte mieszkanie, w którym mieszka Pani z rodzicami:

Meble kuchenne, szafa pod zabudowę przedpokój, szafa w łazience i pod umywalkę, szafa wc (...) zł;

AGD (...) zł;

Płytki łazienka, płytki kuchnia i przedpokój (...) zł;
Wyposażenie łazienki – armatura łazienkowa, wc (...) zł;
Farby (...) zł;
(...) (kontakty, gniazdka, żyrandole, żarówki, domofon itp.) (...) zł;
Drzwi wejściowe, drzwi wc, drzwi łazienka, 3 pary drzwi pokojowych, panele, wylewka, listwy, korek, robocizna (...) zł;
Meble – pokój syna, łóżko – pokój syna, sofa – salon, stół i krzesła – salon (...) zł;
Parapety – 3 pokoje (...) zł;
Meble, łóżko – pokój córki (...) zł;
Pan za remont (...) zł;
Karnisze (...) zł.

b) co rozumie Pani pod pojęciem „poprzedni kredyt hipoteczny”? Czy jest to kredyt hipoteczny zaciągnięty na zakup mieszkania, w którym obecnie mieszkają Pani dziadkowie?

Odpowiedź: Pod pojęciem „poprzedni kredyt hipoteczny” rozumie Pani zobowiązanie wynikające z umowy kredytu zawartej pomiędzy (...), oraz Pani rodzicami – (...) – (...) kwietnia 2015 r. Przedmiotem „poprzedniego kredytu hipotecznego” były środki na zakup lokalu mieszkalnego znajdującego się w (...). W tym lokalu obecnie mieszkają Pani dziadkowie, natomiast Pani również mieszka z dziadkami.

5. W odniesieniu do ww. kredytu hipotecznego, który został spłacony z kwoty pochodzącej ze sprzedaży mieszkania otrzymanego w darowiźnie od Pani dziadków, proszę wskazać:

a) kiedy (proszę o wskazanie dokładnej daty – dd-mm-rrrr) został zaciągnięty ww. kredyt?

Odpowiedź: Umowa kredytu została zawarta (...) kwietnia 2015 r.

b) czy został on zaciągnięty w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w Polsce, innym państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej?

Odpowiedź: Umowa kredytu została zawarta z (...).

c) czy w umowie kredytowej został określony cel, na jaki został on zaciągnięty, jeżeli tak to jaki cel wynika z tej umowy?

Odpowiedź: Tak, był to cel umowy kredytu – zakup mieszkania na rynku wtórnym położonego przy (...) i cel dowolny.

d) czy była Pani stroną umowy kredytowej i czy odpowiadała Pani za spłatę ww. kredytu solidarnie, a więc do pełnej wysokości?

Odpowiedź: Nie, nie była Pani stroną umowy kredytu, stronami umowy kredytu byli Pani rodzice – (...) oraz (...). Nie odpowiadała Pani w żaden sposób za ten kredyt, Pani odpowiedzialność zatem nie była solidarna.

e) kiedy (proszę o wskazanie daty – dd-mm-rrrr) zostały przekazane środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania otrzymanego w darowiźnie od dziadków na spłatę ww. kredytu?

Odpowiedź: Środki na spłatę kredytu uzyskane ze sprzedaży mieszkania otrzymanego w darowiźnie od dziadków zostały przekazane do (...) sierpnia 2024 r., w kwocie (...) zł.

f) czy w mieszkaniu, na którego zakup zaciągnięty był ww. kredyt hipoteczny, realizowała Pani własne cele mieszkaniowe, tj. czy mieszkała Pani w tym mieszkaniu?

Odpowiedź: Tak, w tym mieszkaniu realizowane były przez Panią własne cele mieszkaniowe. W tym mieszkaniu od (...) kwietnia 2015 r. mieszkała Pani ze swoimi rodzicami – (...). W tym mieszkaniu Pani rodzice mieszkali do października 2024 r. Obecnie w tym lokalu mieszka Pani wspólnie z dziadkami. Aktualnie mieszka Pani również w (...) z rodzicami. Nie jest Pani w stanie określić jednego swojego miejsca zamieszkania. Bywa, że większość czasu w tygodniu przebywa Pani raz w jednym mieszkaniu z dziadkami, a raz w drugim z rodzicami. Odległość między tymi dwoma lokalami to około 200 m.

6. Kto jest właścicielem (wynikającym z aktu notarialnego) nowo nabytego mieszkania i kiedy zostało ono nabyte (proszę o wskazanie dokładnej daty – dd-mm-rrrr), w którym zrobiony został generalny remont ze środków pochodzących ze sprzedaży mieszkania, które otrzymała Pani w darowiźnie od dziadków?

Odpowiedź: Właścicielami (wynikającymi z aktu notarialnego) nowo nabytego mieszkania, w którym obecnie mieszka Pani z rodzicami, są (...) w całości, pozostający w ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej. Mieszkanie to zostało nabyte przez Pani rodziców (...) czerwca 2024 r. w drodze umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem (...). W tym mieszkaniu został wykonany generalny remont ze środków pochodzących ze sprzedaży mieszkania, które otrzymała Pani w darowiźnie od dziadków.

7. Kto jest właścicielem (wynikającym z aktu notarialnego) mieszkania, w którym obecnie mieszkają Pani dziadkowie i w którym zrobiony został generalny remont ze środków pochodzących ze sprzedaży mieszkania, które otrzymała Pani w darowiźnie od dziadków?

Odpowiedź: Właścicielami (wynikającymi z aktu notarialnego), w którym obecnie mieszka Pani z dziadkami i w którym zrobiony został generalny remont ze środków pochodzących ze sprzedaży mieszkania, które otrzymała Pani w darowiźnie od dziadków są (...) w całości, pozostający w ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej.

8. Czy w nowo nabytym mieszkaniu realizuje Pani własne cele mieszkaniowe, tj. czy mieszka Pani w tym mieszkaniu?

Odpowiedź: Tak, mieszka Pani w nowo nabytym mieszkaniu ze swoimi rodzicami – (...). Mieszka Pani również z dziadkami. Nie jest Pani w stanie określić jednego swojego miejsca zamieszkania. Bywa, że większość czasu w tygodniu przebywa Pani raz w jednym mieszkaniu z dziadkami, a raz w drugim z rodzicami. Odległość między tymi dwoma lokalami to około 200 m.

9. Na kogo (proszę wskazać imię i nazwisko) wystawiane były rachunki/faktury lub inne dowody potwierdzające wydatkowanie pieniędzy na ww. remonty?

Odpowiedź: Wszelkie rachunki oraz faktury, dowody potwierdzające wydatkowanie pieniędzy na ww. remonty były wystawiane na Pani mamę – (...). Pani mama zajmowała się za Panią wszelkimi tego rodzaju sprawami.

Pytanie (ostatecznie sformułowane w uzupełnieniu wniosku)

Czy przychody uzyskane ze zbycia mieszkania, które otrzymała Pani w darowiźnie od dziadków i następnie wydatkowane na spłatę kredytu na mieszkanie, w którym mieszkała Pani z rodzicami i obecnie mieszka z dziadkami oraz generalne remonty na mieszkanie, w którym obecnie mieszka Pani z dziadkami i aktualnie mieszka z rodzicami, należy kwalifikować do 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?

Pani stanowisko w sprawie (ostatecznie przedstawione w uzupełnieniu wniosku)

Przychody uzyskane ze zbycia mieszkania, które otrzymała Pani w darowiźnie od dziadków i następnie wydatkowane na spłatę kredytu na mieszkanie, w którym mieszkała Pani z rodzicami i obecnie mieszka z dziadkami oraz generalne remonty na mieszkanie, w którym obecnie mieszka Pani z dziadkami i aktualnie mieszka z rodzicami, należy kwalifikować do 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 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.

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

Jak już wyżej Pani wskazywała, nie jest Pani w stanie określić jednego swojego miejsca zamieszkania. Bywa, że większość czasu w tygodniu przebywa Pani raz w jednym mieszkaniu z dziadkami, a raz w drugim z rodzicami. Odległość między tymi dwoma lokalami to około 200 m.

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/instalacją składników wyposażenia technicznego budynku lub lokalu (np. instalacji wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazu przewodowego).

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.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawiła Pani we wniosku jest nieprawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 163 ze zm.):

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

W myśl art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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,
- 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.

Powyższy przepis formułuje generalną zasadę, że nienastępujące w wykonywaniu działalności gospodarczej odpłatne zbycie nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub praw wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ww. ustawy, przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, rodzi obowiązek podatkowy w postaci zapłaty podatku dochodowego.

Zatem, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub praw następuje po upływie 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie – nie jest źródłem przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a tym samym przychód uzyskany z odpłatnego zbycia nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub praw w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

W przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c cytowanej ustawy, decydujące znaczenie w kwestii opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych uzyskanego z tego tytułu dochodu ma zatem ustalenie momentu oraz sposobu ich nabycia.

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie definiuje pojęcia nabycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy. Należy zatem wskazać, że nabyciem w rozumieniu tego przepisu jest każda czynność, na mocy której na osobę fizyczną – nabywcę – przechodzi własność nieruchomości, bez względu na to, czy nabycie następuje w sposób odpłatny czy nieodpłatny. Natomiast moment przeniesienia prawa własności w prawie podatkowym określony jest zgodnie z normami prawa cywilnego.

I tak, stosownie do art. 155 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. 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.

Z kolei w świetle art. 888 § 1 Kodeksu cywilnego:

Przez umowę darowizny darczyńca zobowiązuje się do bezpłatnego świadczenia na rzecz obdarowanego kosztem swojego majątku.

Zgodnie z prawem cywilnym darowizna dochodzi do skutku w drodze umowy jednostronnie zobowiązującej, której treścią jest zarówno zobowiązanie darczyńcy do spełnienia świadczenia pod tytułem darmym na rzecz obdarowanego, czyli do dokonania rozporządzenia i wydania przedmiotu darowizny, jak i oświadczenie obdarowanego o przyjęciu darowizny. Jeżeli przedmiotem darowizny jest nieruchomości, to umowa darowizny pod rygorem nieważności, powinna mieć formę aktu notarialnego.

Tym samym, zawarcie umowy darowizny nieruchomości powoduje przejście jej własności na obdarowanego z chwilą zawarcia aktu notarialnego, w którym darczyńca daruje tę nieruchomości obdarowanemu, a obdarowany darowiznę przyjmuje. Zatem za datę nabycia nieruchomości należy przyjąć dzień, w którym nastąpiła darowizna.

Aby ustalić, czy w przedmiotowej sprawie sprzedaż przez Panią nieruchomości (darowanego przez Panią dziadków mieszkania) podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, istotne jest ustalenie, czy jej odpłatne zbycie nastąpiło po upływie pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie przez Panią tej nieruchomości.

Z opisu sprawy wynika, że umową darowizny z (...) grudnia 2023 r. otrzymała Pani od dziadków mieszkanie, natomiast jego sprzedaż nastąpiła (...) sierpnia 2024 r.

Z uwagi na fakt, że nabycie nieruchomości przez Panią nastąpiło w 2023 r., to dokonana sprzedaż w 2024 r. – nastąpiła przed upływem 5-letniego terminu zawartego art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, zatem będzie stanowił źródło przychodu i będzie podlegać opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

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.

Jak stanowi 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.

W świetle art. 19 ust. 3 ww. ustawy:

Wartość rynkową, o której mowa w ust. 1, rzeczy lub praw majątkowych określa się na podstawie cen rynkowych stosowanych w obrocie rzeczami lub prawami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem w szczególności ich stanu i stopnia zużycia oraz czasu i miejsca odpłatnego zbycia.

Pojęcie kosztów odpłatnego zbycia (sprzedaży) nie zostało przez ustawodawcę zdefiniowane w ustawie, należy zatem stosować językowe rozumienie tego wyrażenia, zgodnie z którym za koszty sprzedaży nieruchomości lub praw majątkowych uważa się wszystkie wydatki poniesione przez sprzedającego, które są konieczne, aby transakcja sprzedaży mogła dojść do skutku (wszystkie niezbędne wydatki bezpośrednio związane z tą czynnością, np. koszty wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego,

prowinie pośredników w sprzedaży nieruchomości, koszty ogłoszeń w prasie związanych z zamiarem sprzedaży nieruchomości). Pomiędzy tymi wydatkami a dokonanym odpłatnym zbyciem musi istnieć związek przyczynowo-skutkowy. Koszty te nie są kosztami nabycia, lecz jako koszty odpłatnego zbycia pomniejszają przychód.

Kosztów odpłatnego zbycia nie należy utożsamiać z kosztami uzyskania przychodu. Ustalenie kosztów uzyskania przychodu odbywa się 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.

Zgodnie z 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.

Według 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.

Na podstawie 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 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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 natomiast art. 30e ust. 7 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

Stosownie do art. 45 ust. 1a pkt 3 ww. ustawy:

W terminie określonym w ust. 1 podatnicy są obowiązani składać urzędowi skarbowym odrębne zeznania, według ustalonych wzorów, o wysokości osiągniętego w roku podatkowym dochodu (poniesionej straty) z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych opodatkowanych na zasadach określonych w art. 30e.

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.

Z przepisu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, 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.

Cytowany 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 – uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych przychodu wyłącznie na własne cele mieszkaniowe wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 ww. ustawy.

Należy wyjaśnić, że powyższe zwolnienie obejmuje taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości (prawa majątkowego), jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia. W sytuacji, gdy przychód z odpłatnego zbycia zostanie w całości przeznaczony na cele mieszkaniowe, to wówczas uzyskany z tego tytułu dochód będzie w całości korzystał ze zwolnienia od podatku dochodowego.

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

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 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Jak stanowi art. 21 ust. 25 pkt 1 i pkt 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.

Na mocy 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 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.

Zgodnie z art. 21 ust. 29 ww. ustawy:

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.

W myśl art. 21 ust. 30 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

W konsekwencji, korzystanie ze zwolnienia od podatku jest możliwe wyłącznie w sytuacji, gdy spełnione są wszelkie przesłanki określone w przepisie stanowiącym podstawę prawną danej preferencji. W przypadku niewypełnienia warunków określonych w wyżej cytowanym art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych podatnik traci prawo do ulgi i jest zobowiązany zapłacić podatek dochodowy.

Rozstrzygając zatem o prawie do zwolnienia z opodatkowania należy pamiętać, że zawarty w art. 21 ust. 25 ustawy katalog wydatków uprawniających do zwolnienia ma charakter zamknięty i w związku z tym tylko wydatkowanie środków na realizację celów w nim wskazanych pozwala na skorzystanie ze zwolnienia z opodatkowania. Inne wydatki niż wymienione w tym katalogu nie uprawniają do skorzystania z powyższego zwolnienia.

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.

Podkreślić należy, że kwestia wydatkowania środków pieniężnych uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości (udziału w niej) powinna być dla celów podatkowych udokumentowana rzetelnymi i wiarygodnymi dowodami. Jednakże ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie przewiduje ściśle określonego sposobu dokumentowania poniesionego wydatku. W przypadku korzystania z ulg i zwolnień podatkowych, również 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 weryfikujący możliwość skorzystania ze zwolnienia, uprawniony jest żądać od podatników przedłożenia dokumentów, z których będzie wynikało, kiedy i przez kogo wydatki zostały poniesione. Takimi dokumentami mogą być m.in. rachunki, faktury VAT, paragony, umowy, akt

notarialny, dokumenty potwierdzające spłatę kredytu, bądź też inne dokumenty, które ten fakt mogą w sposób wiarygodny potwierdzić.

Należy zauważyć, że z wykładni językowej przytoczonych wyżej przepisów, a w szczególności z zawartego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy sformułowania: „(...) wolne od podatku dochodowego są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości (...), 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 (...)” wynika, że podstawową okolicznością decydującą o stosowaniu powyższego zwolnienia jest przeznaczenie w określonym czasie przychodów uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości lub praw majątkowych na własne cele mieszkaniowe. Innymi słowy ważny jest moment uzyskania przychodu i poniesienia wydatku. Termin do wydatkowania środków rozpoczyna się bowiem począwszy od dnia sprzedaży a kończy z upływem trzech lat liczonych od końca roku, w którym miała miejsce sprzedaż nieruchomości lub praw. Środki przeznaczone na ww. cele mieszkaniowe muszą bezwzględnie pochodzić ze sprzedaży nieruchomości lub praw.

Ponadto treść art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wskazuje, że oprócz czasu, w którym przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości ma zostać wydatkowany, istotny jest również cel, na który został wydatkowany. Ustawodawca w art. 21 ust. 25 ww. ustawy zawarł katalog wydatków stanowiących „własne cele mieszkaniowe” podatnika, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy. Katalog tych wydatków – jak już wyżej wyjaśniono – ma charakter zamknięty, jest to wyliczenie enumeratywne. Ustawodawca formułując zwolnienie przedmiotowe w sposób jednoznaczny wskazał realizację celów mieszkaniowych, które pozwalają na skorzystanie ze zwolnienia z opodatkowania dochodu ze sprzedaży.

Ze zwolnienia tego wypływa 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.

Zamiarem ustawodawcy tworzącego zwolnienie przedmiotowe w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych było zachęcanie podatników do nabywania w miejsce zbywanych praw majątkowych czy nieruchomości, innych nieruchomości lub praw przeznaczonych do zaspokajania ich indywidualnych potrzeb mieszkaniowych. U podstaw omawianego zwolnienia legło założenie, że nie powinny być opodatkowane środki wydane na realizację własnego celu mieszkaniowego. Powyższe wnioski wynikają wprost z brzmienia przepisu normującego powyższe zwolnienie.

Analizując możliwość skorzystania z powyższego zwolnienia przedmiotowego przez osobę małoletnią należy odnieść się do przepisów ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2809 ze zm.):

W myśl art. 98 § 1 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego:

Rodzice są przedstawicielami ustawowymi dziecka pozostającego pod ich władzą rodzicielską. Jeżeli dziecko pozostaje pod władzą rodzicielską obojga rodziców, każde z nich może działać samodzielnie jako przedstawiciel ustawowy dziecka.

Zgodnie z art. 101 § 1-3 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego:

§ 1. Rodzice obowiązani są sprawować z należytą starannością zarząd majątkiem dziecka pozostającego pod ich władzą rodzicielską.

§ 2. Zarząd sprawowany przez rodziców nie obejmuje zarobku dziecka ani przedmiotów oddanych mu do swobodnego użytku.

§ 3. Rodzice nie mogą bez zezwolenia sądu opiekuńczego albo, w przypadkach wskazanych w art. 640¹ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 1550, 1429, 1606, 1615, 1667 i 1860), sądu spadku dokonywać czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu ani wyrażać zgody na dokonywanie takich czynności przez dziecko.

Stosownie do art. 156 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego:

Opiekun powinien uzyskać zezwolenie sądu opiekuńczego albo, w przypadkach wskazanych w art. 640¹ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, sądu spadku we wszelkich ważniejszych sprawach, które dotyczą osoby lub majątku małoletniego.

Według art. 11 Kodeksu cywilnego:

Pełną zdolność do czynności prawnych nabywa się z chwilą uzyskania pełnoletności.

Natomiast przepis art. 12 Kodeksu cywilnego stanowi, że:

Nie mają zdolności do czynności prawnych osoby, które nie ukończyły lat trzynastu, oraz osoby ubezwłasnowolnione całkowicie.

Na mocy zaś art. 14 § 1 Kodeksu cywilnego:

Czynność prawna dokonana przez osobę, która nie ma zdolności do czynności prawnych, jest nieważna.

Mając na uwadze powyższe przepisy wskazać należy, że opieka rodziców nad dzieckiem obejmuje nie tylko jego osobę, ale i majątek. Zarządzanie majątkiem dziecka wymaga podejmowania różnych decyzji. W tej mierze Kodeks rodzinny i opiekuńczy rozróżnia czynności dokonywane w ramach zwykłego zarządu oraz czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Na zwykły zarząd składają się działania służące prowadzeniu bieżących spraw związanych ze zwykłym korzystaniem z przedmiotów należących do majątku dziecka.

Ustawodawca nie podał natomiast katalogu czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Należy przyjąć, że taki charakter mają wszystkie czynności dotyczące nieruchomości, a zatem również sprzedaż nieruchomości.

„Przez czynności zwykłego zarządu należy rozumieć załatwianie przez rodziców bieżących spraw związanych ze zwykłym korzystaniem z przedmiotów wchodzących w skład majątku małoletniego, utrzymywanie ich w stanie niepogorszonym. Wszystko, co nie mieści się w tych granicach, należy do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

Przykładowo do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu należy zaliczyć: odpłatne nabycie składnika majątkowego przez dziecko, zrzeczenie się własności wartościowej rzeczy, ustanowienie na nieruchomości ograniczonego prawa rzeczowego, zaciągnięcie pożyczki w kwocie przekraczającej bieżące potrzeby, zawarcie na czas dłuższy umowy dzierżawy, zrzeczenie się dziedziczenia, odrzucenie spadku, przyjęcie spadku wprost” (J. Ignatowicz, Kodeks rodzinny (...), red. K. Pietrzykowski, 2010, s. 908–909). W doktrynie i orzecznictwie funkcjonuje pogląd, że o potraktowaniu danej czynności jako czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu decyduje ciężar gatunkowy tej czynności, wartość przedmiotu czynności, skutki w sferze majątku dziecka przy

uwzględnieniu dobra dziecka i ochrony jego interesów życiowych (uchwała pełnego składu Izby Cywilnej SN z 30 kwietnia 1977 r., sygn. Akt III CZP 73/76 OSNCP 1978, nr 2, poz. 19, i orzeczenie SN z 17 października 2000 r., sygn. akt I CKN 319/2000, Lexis.pl nr 7297897).

„Miernikiem czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu jest ciężar gatunkowy dokonywanej czynności, jej skutków w sferze majątku małoletniego, wartości przedmiotu danej czynności oraz szeroko pojęte dobro dziecka i ochrona jego interesów życiowych. Konsekwencją braku zezwolenia sądu opiekuńczego z art. 101 § 3 jest nieważność dokonanej czynności” (uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z 30 kwietnia 1977 r.).

Odnosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy zauważyć należy, że dochód ze sprzedaży nieruchomości osoby małoletniej nie jest przekazywany rodzicom. Sąd opiekuńczy najpierw musi wyrazić zgodę na sprzedaż nieruchomości lub prawa (sprzedaż nieruchomości stanowiącej własność lub współwłasność małoletniego jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu jego majątkiem, do którego z mocy prawa upoważnieni są rodzice), następnie środki, co do zasady, złożone są w depozycie sądowym do czasu osiągnięcia przez małoletniego pełnoletności. Każde wydatkowanie pieniędzy odbywa się tylko za zgodą sądu, także gdy chodzi o wydatkowanie na cele umożliwiające zwolnienie z opodatkowania przychodu ze sprzedaży nieruchomości lub wymienionych w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych praw do nieruchomości.

Pani wątpliwość budzi kwestia, czy przychód uzyskany ze zbycia mieszkania, które otrzymała Pani w darowiźnie od dziadków i następnie wydatkowany na spłatę kredytu na mieszkanie, w którym mieszkała Pani z rodzicami i obecnie mieszka z dziadkami oraz na generalne remonty mieszkania, w którym obecnie mieszkają Pani dziadkowie i mieszkania, w którym aktualnie mieszka Pani z rodzicami, należy kwalifikować do 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 o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W kwestii uznania za wydatki na własne cele mieszkaniowe wydatków poniesionych na spłatę kredytu, o którym mowa we wniosku, wskazać trzeba, że zgodnie z uprzednio cytowanym przepisem art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy za wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe uważa się m.in. spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, 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, na 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 (art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a), czy nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie (art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. b).

Konstrukcja powołanych przepisów oraz ich wykładnia literalna prowadzą do jednoznacznych rezultatów jeżeli chodzi o kwestię uzależnienia prawa do zwolnienia od faktu zaciągnięcia określonego kredytu. Zwolnienie w sposób literalny odnosi się do sytuacji spłaty kredytu, w przypadku którego wynika, że został on zaciągnięty na ściśle określony cel mieszkaniowy. Ustawodawca wymaga dla takiego kredytu określenia konkretnego celu.

Jak wynika z opisu sprawy otrzymała Pani od dziadków na podstawie umowy darowizny sporządzonej (...) grudnia 2023 r. w formie aktu notarialnego mieszkanie, które sprzedała przed upływem 5 lat. Pani mama była Pani przedstawicielem. Pani rodzice dostali zgodę Sądu Rodzinnego w (...) na sprzedaż. Za pieniądze ze sprzedaży zrobiono generalne remonty nowo zakupionego mieszkania oraz mieszkania, w którym wcześniej mieszkaliście. Za resztę pieniędzy spłacony został poprzedni kredyt hipoteczny

(zobowiązanie wynikające z umowy kredytu zawartej pomiędzy (...), oraz Pani rodzicami – (...) z (...) kwietnia 2015 r.), którego przedmiotem były środki na zakup lokalu mieszkalnego znajdującego się w (...). W tym lokalu obecnie mieszkają Pani dziadkowie. Nie była Pani stroną umowy kredytu, stronami umowy kredytu byli Pani rodzice – (...) oraz (...). Nie odpowiadała Pani w żaden sposób za ten kredyt, Pani odpowiedzialność zatem nie była solidarna. W mieszkaniu tym realizowane były przez Panią własne cele mieszkaniowe. Od (...) kwietnia 2015 r. mieszkała Pani w nim ze swoimi rodzicami – (...). Obecnie w tym lokalu mieszka Pani wspólnie z dziadkami. Aktualnie mieszka Pani również w (...) z rodzicami. Nie jest Pani w stanie określić jednego swojego miejsca zamieszkania. Bywa, że większość czasu w tygodniu przebywa Pani raz w jednym mieszkaniu z dziadkami, a raz w drugim z rodzicami. Odległość między tymi dwoma lokalami to około 200 m. Właścicielami mieszkania (wynikającymi z aktu notarialnego), w którym obecnie mieszkają Pani dziadkowie są Pani rodzice – (...) w całości, pozostający w ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej.

Z powyższego wynika, że nie była Pani jednym z kredytobiorców kredytu zaciągniętego na zakup lokalu mieszkalnego znajdującego się w (...) oraz, że ww. kredyt nie został zaciągnięty na sfinansowanie przez Panią (jako właściciela lub współwłaściciela) zakupu tego mieszkania (mimo, że zamieszkuje Pani w nim z dziadkami), lecz w celu zakupu mieszkania, którego jedynymi właścicielami są Pani rodzice.

Innymi słowy, w momencie zaciągania omawianego kredytu na zakup ww. mieszkania nie stała się Pani właścicielką ani współwłaścicielką tego mieszkania. Właścicielami mieszkania (wynikającymi z aktu notarialnego), na który został zaciągnięty kredyt w 2015 r. są Pani rodzice – (...) w całości, pozostający w ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej. Natomiast ustawodawca w art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych warunkuje prawo do ulgi z tytułu spłaty kredytu od wypełnienia wszystkich warunków wskazanych w przepisach, tj.:

- kredyt musi być zaciągnięty przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c,
- kredyt musi być zaciągnięty jedynie na cele określone w pkt 1, czyli między innymi na zakup mieszkania stanowiącego własność lub współwłasność podatnika, a nie zakup takiego mieszkania na rzecz innych osób, nawet jeżeli są z nim spokrewnione.

Celem ustawodawcy było bowiem premiowanie zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych przez podatnika. Spłacony kredyt (pożyczka) nie ma być jakimkolwiek kredytem (pożyczką), lecz musi spełniać ściśle określone ustawą wymagania. Musi to być bowiem kredyt (pożyczka) – co wynika literalnie z art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – zaciągnięty przez podatnika na cele określone w pkt 1, tj. m.in. na nabycie lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu mieszkalnym (art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a), na 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 (art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) z uwzględnieniem art. 21 ust. 25a ww. ustawy. Przepis wyraźnie bowiem stanowi, że kredyt (pożyczka) ma być zaciągnięty na cele określone w pkt 1, a więc na cele mieszkaniowe. Istotne jest także, aby spłacany kredyt zaciągnięty był przed dniem uzyskania przychodu ze sprzedaży oraz żeby kredyt ten zaciągnięty był przez osobę, która uzyskuje przychód ze sprzedaży.

Podsumowując, przepis art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wprost określa, że wolne od podatku dochodowego są wydatki poniesione na spłatę kredytu oraz odsetek od tego kredytu zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, na cele wskazane w art. 21 ust. 25 pkt 1, czyli m. in. na zakup własnego mieszkania, a więc takiego, do którego przysługuje podatnikowi tytuł własności bądź współwłasności. Warunek ten musi być zatem spełniony już w momencie zaciągania kredytu. W rozpatrywanej sprawie nie mamy natomiast z taką

sytuacją do czynienia, gdyż zaciągnięty (...) kwietnia 2015 r. kredyt został przeznaczony na sfinansowanie zakupu mieszkania, którego właścicielami stali się wyłącznie Pani rodzice.

Nie ma w tym przypadku znaczenia, że mieszkała Pani w tym mieszkaniu, skoro kredyt został zaciągnięty przez Pani rodziców na sfinansowanie zakupu mieszkania, którego jedynymi właścicielami stali się Pani rodzice.

Zatem, przeznaczenie przez Panią środków pieniężnych z odpłatnego zbycia w 2024 r. nieruchomości, na spłatę kredytu zaciągniętego przez Pani rodziców na zakup mieszkania należącego tylko do Pani rodziców, a nie do Pani – wbrew Pani twierdzeniu – nie jest realizacją Pani własnego celu mieszkaniowego, określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Fakt, że w dacie zawarcia umowy kredytowej nie była Pani właścicielką lub współwłaścicielką przedmiotowej nieruchomości, której wyłącznymi właścicielami byli wówczas i są nadal Pani rodzice, a także kredyt nie został zaciągnięty przez Panią, jednoznacznie przesądza o braku możliwości skorzystania ze zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Uwzględniając powyższe stwierdzam, że wydatki na spłatę kredytu zaciągniętego w 2015 r., na sfinansowanie zakupu mieszkania przez Pani rodziców, nie stanowią dla Pani wydatków na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a, w związku z brzmieniem pkt 1 tego ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i z uwagi na powyższe nie wypełniają wszystkich ustawowych warunków do skorzystania ze zwolnienia na zasadach określonych w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W konsekwencji, spłaty kredytu zaciągniętego w 2015 r. przez Pani rodziców na zakup mieszkania, które jest własnością tylko Pani rodziców, częścią kwoty pozyskanej ze sprzedaży w 2024 r. mieszkania, które otrzymała Pani w drodze darowizny od dziadków w 2023 r., nie można potraktować jako wydatek na cele, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a więc tzw. ulgę mieszkaniową.

Odnosząc się do kwestii wydatkowania przez Panią przychodu uzyskanego ze zbycia mieszkania, które otrzymała Pani w darowiźnie od dziadków na generalne remonty w mieszkaniu, w którym obecnie mieszka Pani z dziadkami i w mieszkaniu, w którym aktualnie mieszka Pani z rodzicami wskazuję, że zgodnie z uprzednio cytowanym przepisem art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych zawiera on przymiotnik „własny”. Przy interpretacji tych przepisów przymiotnika „własny” nie można pominąć.

Przy czym przez „własny” należy w szczególności rozumieć lokal mieszkalny, w stosunku do którego przysługuje podatnikowi prawo własności (współwłasności) w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego, na co wskazuje treść cytowanego art. 21 ust. 26 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Wskazać należy, że ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie definiuje pojęcia „remont” użytego w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Dla wyjaśnienia tego pojęcia, należy odnieść się do jego znaczenia funkcjonującego w języku powszechnym. I tak, „remont” to „doprowadzenie jakiegoś budynku lub urządzenia do stanu używalności; naprawa, odnawianie (czegoś)”. Synonimami tego pojęcia są m.in. „naprawa, przebudowa, odrestaurowanie, modernizacja”.

Pojęcie remontu zostało zdefiniowane w art. 3 pkt 8 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418), zgodnie z którym:

Ileokroć w ustawie jest mowa o remoncie – należy przez to 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.

Niemniej jednak, ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie odwołuje się do tej regulacji. Tym samym, definicja „remontu” funkcjonująca na gruncie ustawy Prawo budowlane nie może być wprost przenoszona na grunt omawianej ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Może być natomiast uwzględniona jako jeden z elementów służących ustaleniu znaczenia pojęcia „remontu” dla celów podatku dochodowego od osób fizycznych.

Za „remont” budynku mieszkalnego, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych należy więc uznać prace dotyczące tego budynku, służące jego utrzymaniu we właściwym stanie, doprowadzeniu go do pożądanej zdolności użytkowej, modernizacji jego elementów składowych. Co istotne, w każdym przypadku remont dotyczy „materii” budynku mieszkalnego, a więc jego ścian, podłóg, sufitu, okien, drzwi, wyposażenia technicznego takiego jak instalacje: wodna, kanalizacyjna, elektryczna, grzewcza, gazowa bądź innych elementów trwale połączonych konstrukcyjnie z elementami budowlanymi budynku.

Ustawodawca w art. 21 ust. 26 ww. ustawy wskazał, że przez własny budynek, lokal lub pomieszczenie, o którym 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.

Wskazać przy tym należy, że Naczelny Sąd Administracyjny w wyrokach: z 28 maja 2019 r., sygn. akt II FSK 1754/17 oraz z 13 listopada 2018 r., sygn. akt II FSK 3228/16 wyjaśnił, że brzmienie przepisu (art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych) jest czytelne i jasne, pozwalające przy zastosowaniu metod wykładni językowej odczytać treść normy prawnej w stopniu koniecznym i wystarczającym do identyfikacji zakresu zwolnienia podatkowego. Wynika z niego niewątpliwie, że poniesienie wydatków na własne cele mieszkaniowe to poniesienie wydatku na budowę budynku, który stanowi własność albo współwłasność podatnika w rozumieniu prawa cywilnego, przy czym zwolnienie przysługuje, jeżeli wydatki na ten właśnie cel zostały poczynione w okresie wskazanym przez ustawodawcę. Jest oczywiste, że aby poczynić wydatki na tak określony cel, trzeba być właścicielem (współwłaścicielem) nieruchomości, na którą czyni się wydatki – i to w terminie określonym w przepisie. Inaczej nie dochodzi do poniesienia wydatków na własne cele mieszkaniowe, co wyklucza możliwość skorzystania ze zwolnienia.

Przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy wiąże 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.

Zgodnie bowiem z cytowanym wcześniej art. 21 ust. 26 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, przez własny lokal, o którym mowa w ww. przepisie rozumie się lokal stanowiący własność lub współwłasność podatnika. To oznacza, że w okresie jaki został przewidziany przez ustawodawcę na wydatkowanie środków ze sprzedaży, musi być spełniony warunek określony tym przepisem, czyli lokal mieszkalny musi stanowić własność lub współwłasność podatnika (a więc podatnikowi musi przysługiwać tytuł własności lub współwłasności do lokalu).

Ustawowy termin na wydatkowanie środków z odpłatnego zbycia nieruchomości lub udziału w nieruchomości oraz praw majątkowych, o których mowa w art. 30e ww. ustawy, wynosi trzy lata od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie. Wydatki na remont np. lokalu mieszkalnego uznaje się za wydatki poniesione na cele

mieszkaniowe wyłącznie, jeśli przed upływem ww. okresu nastąpi nabycie własności (współwłasności) np. lokalu mieszkalnego, co wynika z art. 21 ust. 26 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. W przeciwnym razie, w sytuacji gdy środki zostaną wydatkowane na lokal mieszkalny, do którego podatnik nie dysponuje i nie będzie dysponował w okresie trzech lat od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, tytułem własności (współwłasności), zwolnienie określone w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych nie będzie przysługiwało.

Tymczasem z opisu sprawy wynika, że właścicielami lokalu mieszkalnego znajdującego się w (...) (wynikającymi z aktu notarialnego), w którym obecnie mieszka Pani z dziadkami i w którym zrobiony został generalny remont ze środków pochodzących ze sprzedaży mieszkania, które otrzymała Pani w darowiźnie od dziadków są (...) w całości, pozostający w ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej. Z kolei właścicielami (wynikającymi z aktu notarialnego) nowo nabytego mieszkania, w którym obecnie mieszka Pani z rodzicami, również są (...) w całości, pozostający w ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej. Mieszkanie to zostało nabyte przez Pani rodziców (...) czerwca 2024 r. w drodze umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego. Nowe mieszkanie Pani rodzice chcieli przepisać na Panią w chwili osiągnięcia przez Panią pełnoletności. W tym mieszkaniu został również wykonany generalny remont ze środków pochodzących ze sprzedaży mieszkania, które otrzymała Pani w darowiźnie od dziadków. Wszelkie rachunki oraz faktury, dowody potwierdzające wydatkowanie pieniędzy na ww. remonty były wystawiane na Pani mamę – (...). Pani mama zajmowała się za Panią wszelkimi tego rodzaju sprawami. Z przedstawionych okoliczności sprawy nie wynika zatem, że w okresie trzech lat od końca roku kalendarzowego, w którym sprzedała Pani lokal mieszkalny otrzymany w darowiźnie, nabędzie Pani własność (współwłasność) dwóch mieszkań, w których zostały przeprowadzone generalne remonty.

Biorąc powyższe pod uwagę stwierdzam, że w przedmiotowej sprawie wydatki jakie zostały poniesione na remonty dwóch ww. mieszkań, do których nie przysługują Pani prawa własności, nie stanowią wydatków na własne cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Podsumowując, dochód pochodzący ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nabytego w drodze darowizny od dziadków w 2023 r., w części wydatkowanej na generalne remonty w dwóch mieszkaniach, tj. w którym obecnie mieszkają Pani dziadkowie oraz w którym aktualnie mieszka Pani z rodzicami, nie został przeznaczony na Pani własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ponieważ tytuł prawny własności obu mieszkań posiadają Pani rodzice, a nie Pani, dlatego też nie jest Pani uprawniona do skorzystania ze zwolnienia od podatku uregulowanego w ww. przepisie.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy zdarzenia przyszłego, które Pani przedstawiła i stanu prawnego, który obowiązuje w dniu wydania interpretacji.

Wskazuję, że interpretacja indywidualna nie ma charakteru decyzji uznaniowej, Organ dokonuje wykładni przepisów jakie mają zastosowanie w przedstawionym stanie faktycznym i wykładnia ta nie jest uzależniona od życiowej sytuacji podatnika. Te okoliczności może brać pod uwagę naczelnik właściwego urzędu skarbowego, który na podstawie art. 67a § 1 Ordynacji podatkowej na wniosek podatnika, w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem podatnika lub interesem publicznym, może m.in. odroczyć termin płatności podatku lub rozłożyć zapłatę podatku na raty; odroczyć lub rozłożyć na raty zapłatę zaległości podatkowej wraz z odsetkami za zwłokę lub odsetki od

nieuregulowanych w terminie zaliczek na podatek, a nawet umorzyć w całości lub w części zaległości podatkowe, odsetki za zwłokę. Wobec tego, w przypadku pozostawania w trudnej sytuacji materialnej czy życiowej może Pani zwrócić się z takim wnioskiem do właściwego naczelnika urzędu skarbowego.

Zaznaczam także, że zgodnie z art. 14b § 3 Ordynacji podatkowej, składający wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej obowiązany jest do wyczerpującego przedstawienia zaistniałego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego. Organ jest ściśle związany przedstawionym we wniosku zdarzeniem przyszłym. Wnioskodawca ponosi ryzyko związane z ewentualnym błędnym lub nieprecyzyjnym przedstawieniem we wniosku opisu zdarzenia przyszłego. Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, o ile rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie ze zdarzeniem przyszłym podanym przez Wnioskodawcę w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregokolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu sprawy, udzielona odpowiedź traci swoją aktualność.

Równocześnie w przypadku, gdy w toku postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, bądź kontroli celno-skarbowej zostanie określony odmienny stan sprawy, interpretacja nie wywoła w tym zakresie skutków prawnych.

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 Pana sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem zdarzenia przyszłego 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 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.