

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	640319
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2025-05-26T12:22:29.984
Tytuł (teza):	Wydatkowanie dochodu ze sprzedaży udziałów w nieruchomości nabytej w drodze umowy darowizny na realizację celu mieszkaniowego - zwolnienie zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2025-05-14T22:19:38.345
Sygnatura:	0114-KDIP3-1.4011.235.2025.2.PT
Słowa kluczowe:	• Portugalia • cel-cele mieszkaniowe • nieruchomości-sprzedaż nieruchomości
Przepis:	• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131
Zagadnienie:	• Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.-Sprzedaż nieruchomości i praw majątkowych.
Załączniki:	brak

Treść:

Interpretacja indywidualna – stanowisko prawidłowe

Szanowny Panie,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

5 marca 2025 r. wpłynął Pana wniosek z 26 lutego 2025 r. o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełnił go Pan pismem z 8 kwietnia 2025 r. (wpływ 14 kwietnia 2025 r.).

Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzenia przyszłego

W 2016 r. (...) (dalej: „Wnioskodawca”) otrzymał w darowiźnie od matki prawo własności w wymiarze 1/6 całości kamienicy, mieszczącej się przy ul. (...). Kamienicę tę wybudował pradziadek Wnioskodawcy, będący jednocześnie dziadkiem matki Wnioskodawcy.

W 2020 r. Wnioskodawca otrzymał w darowiźnie kolejną - 1/6 tej kamienicy - od innych Spadkobierczyń pradziadka Wnioskodawcy.

W 2022 r. kamienica została sprzedana, a Wnioskodawca otrzymał za nią zapłatę zgodnie z przynależnym mu udziałem - w wysokości 1/3 całości.

Wnioskodawca przeznaczył środki finansowe uzyskane z wyżej opisanej sprzedaży w ciągu trzech lat na nabycie nieruchomości w Portugalii (lokal mieszkalny z miejscem postojowym we wspólnym garażu oraz komórką lokatorską).

Nieruchomość zagraniczna została nabyta wspólnie z żoną. Nabycie nieruchomości w Portugalii i przeniesienie prawa własności na Wnioskodawcę i jego żonę nastąpiło jednocześnie.

Obecnie Wnioskodawca ma 73 lata. Nadal pracuje na etacie w pełnym wymiarze i uzyskał jego przedłużenie do 31 grudnia 2027 r. Przy czym, możliwe jest, że będzie pracował do końca roku 2028. Z tego powodu, w portugalskiej nieruchomości będzie przebywał maksymalnie 4-6 tygodni w ciągu roku.

W roku 2024 Wnioskodawca przebywał w nieruchomości portugalskiej pięć razy, łącznie był to okres dwóch miesięcy.

Wnioskodawca będzie przebywał w nieruchomości portugalskiej w sposób cykliczny. Przy czym, wraz z nim może przebywać w nieruchomości także jego żona.

Wnioskodawca nadmienia również, że lokal w Portugalii nie będzie wykorzystywany do celów zarobkowych (nie będzie on wynajmowany). W czasie, w którym nie będzie tam przebywał Wnioskodawca lub jego Żona, nieruchomość będzie pozostawała pusta.

Jednocześnie Wnioskodawca dodaje, że 28 kwietnia 2023 r. Wnioskodawca wraz z żoną nabyli lokal mieszkalny w (...), a w dniu 28 stycznia 2025 r. mieszkanie to zostało sprzedane.

Także Wnioskodawca wskazuje, że po śmierci matki w 2021 r. na mocy spadku został współwłaścicielem mieszkania rodziców i działki rekreacyjnej z domem letnim we wsi (...). Po śmierci ojca na początku 2023 r. stał się jedynym właścicielem tych nieruchomości. Mieszkanie po rodzicach jest wynajmowane, a nieruchomość gruntowa została sprzedana w 2024 r. Wnioskodawca jest także właścicielem niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej nad polskim morzem.

Uzupełnienie opisu zdarzenia przyszłego

W małżeństwie Wnioskodawcy panuje ustrój wspólności majątkowej.

W momencie nabywania „nieruchomości” w małżeństwie Wnioskodawcy obowiązywał ustrój wspólności majątkowej.

Wnioskodawca wraz z żoną nie rozszerzyli majątku wspólnego o otrzymane przez Wnioskodawcę darowizny (wskazane we wniosku udziały w prawie własności kamienicy).

Kamienica została wybudowana na początku XX wieku przez pradziadka Wnioskodawcy. Darowizny na rzecz Wnioskodawcy pochodziły od spadkobierczyń - matki Wnioskodawcy oraz dalszej rodziny. Kamienica nigdy nie była miejscem zamieszkania Wnioskodawcy (zlokalizowana jest w (...), a Wnioskodawca jest mieszkańcem (...). W kamienicy znajdują się

mieszkania na wynajem. Wszystkie przychody z najmu do czasu sprzedaży kamienicy były wykorzystywane na pokrycie kosztów jej utrzymania, opłat za zarządzanie, obsługę prawną i przede wszystkim, ze względu na jej bardzo zły stan techniczny (przez ok. 40 lat była zarządzana przez gminę (...)) - na remonty i naprawy. Do czasu sprzedaży kamienicy Wnioskodawca nie otrzymał żadnych korzyści finansowych.

Miejsce postojowe we wspólnym garażu" jest przynależne do „mieszkania”.

„Komórka lokatorska” jest przynależna do „mieszkania”.

Pytanie

Czy w przedstawionej sytuacji Wnioskodawca poniesie wydatki na własne cele mieszkaniowe i w związku z tym może skorzystać ze zwolnienia z podatku dochodowego od dochodu ze sprzedaży nieruchomości ze względu na zakup nieruchomości - na podstawie i na zasadach wskazanych w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

Pana stanowisko w sprawie

W ocenie Wnioskodawcy, zgodnie z brzmieniem art. 21 ust. 25 ustawy o PIT wydatek poczyniony przez Wnioskodawcę na zakup lokalu mieszkalnego został poniesiony w celu realizacji przez Wnioskodawcę własnych celów mieszkaniowych i stosownie do treści art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT będzie podlegał zwolnieniu przedmiotowemu od podatku dochodowego od osób fizycznych.

Uzasadnienie stanowiska Wnioskodawcy.

Zgodnie z zasadą powszechności opodatkowania wyrażoną w art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 2647 dalej: ustawa o PIT lub PIT) 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 lit. a-c) ustawy o PIT podlegającym opodatkowaniu źródłem przychodu 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 przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie.

Zgodnie natomiast z art. 30e ustawy o PIT od dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c trzeba zapłacić podatek dochodowy w wysokości 19% podstawy obliczenia podatku.

Jednocześnie w myśl art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT 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 poczyniony 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.

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 PIT.

Mając na uwadze zaś brzmienie art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ustawy o PIT za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki poniesione 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, - położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej

Stosownie zaś do art. 21 ust. 25a ustawy o PIT 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.

W związku z art. 21 ust. 28 ww. ustawy o PIT za wydatki, o których mowa w ust. 25, nie uważa się wydatków poniesionych na: 1) nabycie gruntu lub udziału w gruncie, prawa wieczystego użytkowania gruntu lub udziału w takim prawie, budynku, jego części lub udziału w budynku, lub 2) budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, adaptację lub remont budynku albo jego części -przeznaczonych na cele rekreacyjne.

Zgodnie z art. 21 ust. 27 ustawy o PIT, w przypadku ponoszenia wydatków na cele mieszkaniowe w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, zwolnienie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, stosuje się pod warunkiem istnienia podstawy prawnej wynikającej z umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub innych ratyfikowanych umów międzynarodowych, których stroną jest Rzeczpospolita Polska, do uzyskania przez organ podatkowy informacji podatkowych od organu podatkowego państwa, na którego terytorium podatnik ponosi wydatki na cele mieszkaniowe.

W analizowanej sytuacji podstawę wymiany informacji stanowi Konwencja między Rzeczpospolitą Polską a Republiką Portugalską w sprawie unikania podwójnego opodatkowania i zapobiegania uchylaniu się od opodatkowania w zakresie podatków od dochodu sporządzona w Lizbonie dnia 9 maja 1995 roku.

Stosownie do art. 26 ust. 1 powyższej umowy międzynarodowej, właściwe władze Umawiających się Państw będą wymieniały informacje, konieczne do stosowania postanowień niniejszej konwencji, a także informacje o ustawodawstwie wewnętrznym Umawiających się Państw, dotyczące podatków wymienionych w niniejszej konwencji, w takim zakresie, w jakim opodatkowanie, jakie ono przewiduje, nie jest sprzeczne z konwencją. Wymiana informacji nie jest ograniczona postanowieniami artykułu 1. Wszelka informacja uzyskana przez Umawiające się Państwo będzie stanowiła tajemnicę na takiej samej zasadzie, jak informacje uzyskane przy zastosowaniu ustawodawstwa wewnętrznego tego Państwa i będzie udzielana tylko osobom i władzom (w tym sądowym albo organom administracyjnym) zajmującym się ustalaniem, poborem albo ściąganiem podatków, których dotyczy konwencja, lub organom rozpatrującym środki odwoławcze w sprawach tych podatków. Wyżej wymienione osoby lub władze będą wykorzystywać informacje tylko dla tych celów. Mogą one udostępniać te informacje w postępowaniu sądowym lub do wydawania orzeczeń.

A więc spełniona jest przesłanka przewidziana w art. 21 ust. 27 ustawy o PIT.

W tym miejscu wskazać należy, że z istoty rozwiązania zawartego w zacytowanym art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że podstawową okolicznością decydującą o możliwości skorzystania z przedmiotowego zwolnienia jest przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym została ona dokonana, na wskazane w art. 21 ust. 25 ww. ustawy własne cele mieszkaniowe.

Podkreślenia wymaga również fakt, że bezsprzecznym jest iż katalog wydatków stanowiących "własne cele mieszkaniowe" podatnika, o którym mowa w art. 21 ust. 25 ww. ustawy ma charakter zamknięty "numerus clausus" i jest to wyliczenie enumeratywne. Ustawodawca formułując przedmiotowe zwolnienie, w sposób jednoznaczny wskazał cele mieszkaniowe, których realizacja pozwala na zwolnienie z opodatkowania dochodu ze sprzedaży.

Wyżej wskazany przez ustawodawcę katalog wydatków mogących stanowić "własne cele mieszkaniowe" obejmuje swym zakresem m.in. wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ustawy o PIT nabycie lokalu mieszkalnego.

Jednocześnie, osiągnięty przez Wnioskodawcę dochód ze sprzedaży ww. nieruchomości został w całości przeznaczony na zakup przez Wnioskodawcę kolejnego lokalu mieszkalnego, w którym Wnioskodawca zamierza realizować "własne cele mieszkaniowe". Podkreślenia wymaga fakt, iż przedmiotowy zakup lokalu miał miejsce w ciągu trzech lat od daty sprzedaży.

Wnioskodawca zamierza w zakupionym lokalu realizować własne cele mieszkaniowe poprzez zaspokajanie własnych potrzeb mieszkaniowych wyrażających się bezpośrednio w samym fakcie zamieszkiwania przez Wnioskodawcę, w okresie co najmniej kilku tygodni w ciągu roku podatkowego.

Zamieszkiwanie przez Wnioskodawcę będzie miało zatem charakter cykliczny, a więc powtarzający się, trwający w dłuższym okresie czasu. Dodatkowo, Wnioskodawca podkreśla, że nabyty lokal mieszkalny nie będzie wykorzystywany do celów zarobkowych (wynajem całości lub części lokalu) oraz, że nie będą w nim mieszkały inne osoby, niż sam Wnioskodawca oraz jego Żona.

Takie działanie w ocenie Wnioskodawcy realizuje wyrażone w ustawie o PIT przesłanki świadczące o realizacji "własnych" celów mieszkaniowych. Podkreślenia wymaga również fakt, że nadrzędnym celem jest możliwość uwzględnienia przy obliczaniu dochodu zwolnionego z opodatkowania tylko takich wydatków, które poniesione zostały na zaspokojenie "własnych" potrzeb mieszkaniowych, co zdaniem Wnioskodawcy zaistnieje wskutek wystąpienia wyżej wskazanych okoliczności.

W związku z powyższym, w ocenie Wnioskodawcy, w przedstawionym opisie zdarzenia przyszłego przychód uzyskany przez Wnioskodawcę z tytułu zbycia nieruchomości zostanie wydatkowany w celu realizacji przez Wnioskodawcę własnych celów mieszkaniowych stosownie do brzmienia przepisów art. 21 ust. 1 pkt 131 oraz art. 21 ust. 25 ustawy o PIT i tym samym będzie podlegał zwolnieniu przedmiotowemu od podatku dochodowego od osób fizycznych.

Niniejsza teza znajduje potwierdzenie w licznych interpretacjach indywidualnych wydawanych przez Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej, [dalej: DKIS],

Przykładowo w interpretacji indywidualnej z dnia 5 maja 2023 roku, sygn. 0115-KDIT3.4011.238.2023.3.AD DKIS przyjął, że: „Ustawodawca wyraźnie wskazał, że nabycie musi być dokonane na własne cele mieszkaniowe, a te realizowane są w dłuższym okresie czasu. Sądy administracyjne podkreślają, że zwolnienie z opodatkowania dochodów opisanych w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ma charakter mieszany, podmiotowo-przedmiotowy. Wydatkowanie środków na określony przedmiot w połączeniu z funkcją, jaką ten przedmiot realizuje na rzecz nabywcy - zaspokojenie jego niezaspokojonych celów mieszkaniowych. Zwolnieniem tym nie są zatem objęte dochody ze sprzedaży nieruchomości i praw w przypadku przeznaczenia przychodu na nabycie innych nieruchomości lub praw w sytuacji, gdy czynności te wskazują np. na działanie o charakterze zarobkowym, spekulacyjnym, inwestycyjnym lub innym nie wskazującym na działanie ukierunkowane na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych. Wskazując jako cel mieszkaniowy wydatki poniesione na nabycie m.in.

lokalu mieszkalnego, ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie określa kiedy i jak długo podatnik powinien mieszkać w nabytej nieruchomości, żeby nastąpiła realizacja celu mieszkaniowego. "

Co więcej, w analogicznych sprawach, gdzie podatnicy w opisie stanu faktycznego /zdarzenia przyszłego wskazywali na zakup lokalu mieszkalnego za granicą i przebywanie tam przez kilka tygodni w trakcie roku podatkowego, DKIS uznawał, że są spełnione warunki do zastosowania ulgi mieszkaniowej.

Zgodnie z własnym stanowiskiem wnioskodawcy przedstawionym w interpretacji indywidualnej DKIS z dnia 26 kwietnia 2024 r., 0113-KD IPT2-2.4011.136.2024.2.KR, które zostało uznane przez organ interpretacyjny za prawidłowe: „ W konsekwencji ustawodawca nie zastrzegł, że własne cele mieszkaniowe podatnika ograniczać się muszą do nabycia tylko jednego lokalu mieszkalnego (nieruchomości). Istotny jest cel nabycia i sytuacja konkretnej osoby. Oznacza to, że nie zaspokaja swoich własnych celów mieszkaniowych osoba, która posiadając własne miejsce zamieszkania nabywa kolejne lokale mieszkalne (nieruchomości) w celach uniknięcia opodatkowania, lokaty kapitału, prowadzenia inwestycji w postaci najmu, celem późniejszej ich odsprzedaży z zyskiem, czy też w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych innych osób lub na potrzeby inne niż mieszkaniowe (np. rekreacyjne). Wskazując jako cel mieszkaniowy wydatki poniesione na nabycie mieszkania/domu, Ustawa o PIT nie określa jednak, kiedy i ile dni w trakcie roku podatnik powinien mieszkać w nabytym domu/lokalu mieszkalnym, żeby nastąpiła realizacja celu mieszkaniowego. Tym samym nie ma podstaw do stwierdzenia, że nie dojdzie do realizacji celu mieszkaniowego w przypadku, gdy podatnik nie nabędzie lokalu /budynku mieszkalnego w celu zamieszkania w nim stale, ale lokal ten - z różnych powodów - będzie zamieszkiwany łącznie przez kilka - kilkanaście tygodni w roku (taki jest zamiar Wnioskodawczym). Kluczowe jest bowiem, żeby w nabytym budynku/lokalu mieszkalnym podatnik realizował własne cele mieszkaniowe. W analizowanej sytuacji tak z pewnością będzie. Wnioskodawczym będzie bowiem przebywała w Nieruchomości nie tylko w czasie wolnym, ale będzie w niej okresowo mieszkała wykonując pracę zawodową. W analizowanym przypadku posiadanie mieszkania w (...) (stałego miejsca zamieszkania) oraz domu/mieszkania we Włoszech (miejsca okresowego zamieszkiwania kilka - kilkanaście tygodni w roku - w czasie których Wnioskodawczym będzie wykonywała pracę zawodową i podejmowała działania w celu wykorzystania przebywania we Włoszech do rozwoju kariery zawodowej) jest uzasadnione sytuacją życiową i zawodową Wnioskodawczym. W konsekwencji w przedstawionej sytuacji Wnioskodawczym może skorzystać ze zwolnienia z podatku dochodowego dochodu ze sprzedaży Działki ze względu na zakup Nieruchomości - na podstawie i na zasadach wskazanych w art. 21 ust. 1 pkt 131 Ustawy o PIT, ponieważ w analizowanych okolicznościach zakup Nieruchomości oraz zapłatę za nią należy uznać za wydatkowanie dochodu na własne cele mieszkaniowe ”.

Identyczny pogląd wyraził DKIS w interpretacji indywidualnej z dnia 31.01.2022 r., 0113-KD IPT2-2.4011.1077.2021.2.ACZ: „ Tym samym brak jest podstaw do stwierdzenia, że nie dojdzie do realizacji celu mieszkaniowego w przypadku, gdy podatnik nie nabędzie lokalu mieszkalnego w celu zamieszkania w nim na stale, ale lokal ten - z różnych powodów - będzie zamieszkiwany sporadycznie, przez część każdego tygodnia. Istotnym jest, aby w nabytym lokalu mieszkalnym podatnik realizował własne cele mieszkaniowe”.

Także z orzecznictwa sądów administracyjnych jasno wynika, iż nie ma potrzeby by podatnik w sposób nieprzerwany zamieszkiwał w zakupionym lokalu mieszkalnym.

Przykładowo w wyroku z dnia 29.11.2016 r., o sygn. II FSK 546/15, NSA orzekł, iż „ Ustawodawca nie zastrzegł w treści analizowanych przepisów, że własny cel mieszkaniowy w zakupionym lokalu ma być realizowany nieprzerwanie od daty jego nabycia ”.

W nawiązaniu do powyższego, Wnioskodawca podkreśla, iż zamierzona przez Wnioskodawcę realizacja własnych celów mieszkaniowych w dłuższym okresie czasu (zamieszkiwanie czasowe w nabytym lokalu mieszkalnym) nie oznacza pozbawienia Wnioskodawcy możliwości zastosowania zwolnienia przedmiotowego na podstawie art. 21

ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT w odniesieniu do uzyskanego przez Wnioskodawcę przychodu z tytułu zbycia nieruchomości, ponieważ zostanie on wydatkowany przez Wnioskodawcę w celu realizacji własnych celów mieszkaniowych.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest prawidłowe.

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):

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

Źródła przychodów

Stosownie do treści art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ww. ustawy:

Źródłem przychodów jest odpłatne zbycie, z zastrzeżeniem ust. 2:

- a) nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości,
 - b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
 - c) prawa wieczystego użytkowania gruntów,
- 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.

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 tym samym, kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz ww. praw w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

Natomiast odpłatne zbycie ww. nieruchomości stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, jeżeli zostało dokonane przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jej nabycie.

Moment nabycia nieruchomości

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie precyzuje pojęcia „nabycie”, a także nie wskazuje, czy ma to być nabycie odpłatne, czy nieodpłatne. Nie określa również, na podstawie jakiej czynności prawnej bądź zdarzenia prawnego może nastąpić nabycie nieruchomości, ich części oraz udziału w nieruchomości lub praw majątkowych. Zatem, pojęcie to należy rozumieć szeroko, co oznacza, że z nabyciem nieruchomości lub praw majątkowych wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób

fizycznych mamy do czynienia z chwilą uzyskania prawa własności do nieruchomości lub tych praw, bez względu na charakter czynności prawnej, na podstawie której doszło do przysporzenia majątkowego w postaci własności rzeczy lub praw.

Interpretacja pojęcia „nabycie” została przedstawiona w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 listopada 2009 r., sygn. akt II FSK 1489/08, w którym Sąd stwierdził, że aby ustalić, jaka czynność prawna wyznacza początek biegu pięcioletniego terminu należy odwołać się do regulacji zawartych w prawie cywilnym. Według Kodeksu cywilnego nabycie jest to uzyskanie prawa własności rzeczy. Zatem, aktywa majątkowe ulegają zwiększeniu. Przez pojęcie „nabycie” użyte w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych należy rozumieć każde zwiększenie aktywów majątku podatnika.

Jak wskazano powyżej, moment przeniesienia prawa własności w prawie podatkowym określany jest zgodnie z normami prawa cywilnego.

Aby ustalić czy w przedmiotowej sprawie sprzedaż przez Pana lokalu mieszkalnego podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, należy ustalić, od jakiego momentu liczy się bieg pięcioletniego terminu, o którym mowa w powołanym wyżej art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Zgodnie z art. 155 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 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 wniosku wynika m.in., że:

- w 2016 r. otrzymał Pan w darowiznie prawo własności w wymiarze $\frac{1}{6}$ całości kamienicy,
- w 2020 r. otrzymał Pan w darowiznie kolejną $\frac{1}{6}$ tej kamienicy,
- w 2022 r. kamienica została sprzedana, a Pan otrzymał za nią zapłatę zgodnie z przynależnym Panu udziałem - w wysokości $\frac{1}{3}$ całości.

Z tego względu podkreślam, że w zakresie dotyczącym części kamienicy nabytej przez Pana w drodze umowy darowizny z 2016 r., pięcioletni termin, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych upłynął z dniem 31 grudnia 2021 r. Przychód do opodatkowania na gruncie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, powstał dla Pana tylko w odniesieniu do części kamienicy otrzymanej w darowiznie z 2020 r. Tylko ta część podlega więc opodatkowaniu na gruncie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Odpłatne zbycie nieruchomości

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.

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

Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 3, wykazać:

- 1) dochody uzyskane w roku podatkowym z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) i obliczyć należny podatek dochodowy od dochodu, do którego nie ma zastosowania art. 21 ust. 1 pkt 131, lub
- 2) dochody, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131.

Zwolnienia podatkowe

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.

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

Wolne od podatku dochodowego są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 30e, w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli poczynszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości lub tego prawa majątkowego został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe; udokumentowane wydatki poniesione na te cele uwzględnia się do wysokości przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych.

Dochód zwolniony należy obliczyć według następującego wzoru:

$\text{dochód zwolniony} = D \times W/P$

gdzie:

D – dochód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa,

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

P – przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa.

Należy wyjaśnić, że powyższe zwolnienie obejmuje taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości, 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.

Cele mieszkaniowe, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uprawnia do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, zostały enumeratywnie wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1-3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Stosownie do treści 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:

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;

Zgodnie z art. 21 ust. 25a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

Natomiast w myśl art. 21 ust. 28 tej ustawy, za wydatki, o których mowa w ust. 25, nie uważa się wydatków poniesionych na:

- 1) nabycie gruntu lub udziału w gruncie, prawa wieczystego użytkowania gruntu lub udziału w takim prawie, budynku, jego części lub udziału w budynku, lub
 - 2) budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, adaptację lub remont budynku albo jego części
- przeznaczonych na cele rekreacyjne.

Co równie istotne, na podstawie art. 21 ust. 27 cytowanej ustawy:

W przypadku ponoszenia wydatków na cele mieszkaniowe w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, zwolnienie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, stosuje się pod warunkiem istnienia podstawy prawnej wynikającej z umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub innych ratyfikowanych umów międzynarodowych, których stroną jest Rzeczpospolita Polska, do uzyskania przez organ podatkowy informacji podatkowych od organu podatkowego państwa, na którego terytorium podatnik ponosi wydatki na cele mieszkaniowe.

Z wniosku wynika, że przeznaczył Pan środki finansowe (uzyskane z opisanej sprzedaży) w ciągu trzech lat na nabycie nieruchomości w Portugalii (lokal mieszkalny z miejscem postojowym we wspólnym garażu oraz komórką lokatorską).

Zaznaczam więc, że zakup nieruchomości w Portugalii, będącej państwem członkowskim Unii Europejskiej, wypełnia dyspozycję art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w części odnoszącej się do warunku „położenia w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej”.

Ponadto, spełnia Pan również warunek wynikający z art. 21 ust. 27 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, bowiem, stosownie do treści art. 26 ust. 1 zdanie pierwsze konwencji między Rzeczpospolitą Polską a Republiką Portugalską w sprawie unikania podwójnego opodatkowania i zapobiegania uchylaniu się od opodatkowania w zakresie podatków od dochodu, sporządzonej w Lizbonie 9 maja 1995 r. (t. j. Dz. U. z 1998 r., nr 48, poz. 304 ze zm.):

Właściwe władze Umawiających się Państw będą wymieniały informacje, konieczne do stosowania postanowień niniejszej konwencji, a także informacje o ustawodawstwie wewnętrznym Umawiających się Państw, dotyczące podatków wymienionych w niniejszej konwencji, w takim zakresie, w jakim opodatkowanie, jakie ono przewiduje, nie jest sprzeczne z konwencją.

We wniosku oraz jego uzupełnieniu podał Pan, że:

- nieruchomość zagraniczna została przez Pana nabyta wspólnie z żoną,
- w Pana małżeństwie w momencie nabywania nieruchomości panował ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej,
- nie rozszerzali Państwo majątku wspólnego o otrzymane przez Pana darowizny (wskazane we wniosku udziały w prawie własności kamienicy).

Odpowiedź na zadane przez Pana pytanie wymaga więc przeanalizowania także regulacji dotyczących ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej, zawartych w przepisach ustawy z 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 2809 ze zm.).

Zgodnie z art. 31 § 1 wskazanej wyżej ustawy:

Z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa (wspólność ustawowa) obejmująca przedmioty majątkowe nabyte w czasie jej trwania przez oboje małżonków lub przez jednego z nich (majątek wspólny). Przedmioty majątkowe nieobjęte wspólnością ustawową należą do majątku osobistego każdego z małżonków.

Na podstawie art. 33 pkt 1 cytowanej ustawy:

Do majątku osobistego każdego z małżonków należą przedmioty majątkowe nabyte przed powstaniem wspólności ustawowej.

W myśl art. 35 tej ustawy:

W czasie trwania wspólności ustawowej żaden z małżonków nie może żądać podziału majątku wspólnego. Nie może również rozporządzać ani zobowiązywać się do rozporządzania udziałem, który w razie ustania wspólności przypadnie mu w majątku wspólnym lub w poszczególnych przedmiotach należących do tego majątku.

Stosownie do art. 43 § 1 ustawy:

Oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym.

Zaznaczam zatem, że przychód uzyskany ze sprzedaży nieruchomości, którą jeden z małżonków nabył przed zawarciem związku małżeńskiego - a więc pochodzącej z majątku odrębnego - wydatkowany na nabycie nieruchomości objętej współwłasnością małżeńską, może w całości korzystać ze zwolnienia na zasadach określonych w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Z informacji podanych przez Pana wynika również że:

- nabycie nieruchomości w Portugalii i przeniesienie prawa własności na Pana i Pana żonę nastąpiło jednocześnie;
- w nieruchomości będzie Pan przebywał maksymalnie 4-6 tygodni w ciągu roku, w 2024 r. przebywał Pan w nieruchomości portugalskiej pięć razy, łącznie był to okres dwóch miesięcy, będzie Pan przebywał w nieruchomości portugalskiej w sposób cykliczny;
- lokal w Portugalii nie będzie wykorzystywany do celów zarobkowych (nie będzie on wynajmowany), w czasie, w którym nie będzie Pan tam przebywał nieruchomość będzie pozostawała pusta;
- miejsce postojowe we wspólnym garażu i „komórka lokatorska” są przynależne do „mieszkania”.

Uwzględniając powyższe stwierdzam więc, że skoro zbycie przez Pana opisanego udziału w kamienicy nie nastąpiło w wykonaniu działalności gospodarczej i jeśli nabycie przez Pana nieruchomości w Portugalii nastąpiło nie później niż w okresie trzech lat liczonych od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie tych udziałów, to może Pan skorzystać z ulgi wskazanej w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w przedmiotowym zakresie.

Z wyżej wskazanych przyczyn, Pana stanowisko uznaję za prawidłowe.

Dodatkowe informacje

W odniesieniu do powołanych przez Pana interpretacji indywidualnych należy stwierdzić, że zostały wydane w indywidualnych sprawach i nie są wiążące dla Organu wydającego przedmiotową interpretację. Powołane interpretacje nie stanowią źródła prawa, wiążą strony w konkretnej indywidualnej sprawie, więc zawartych w nich stanowisk organów podatkowych nie można wprost przenosić na grunt innej sprawy. Każdą sprawę tut. Organ jest zobowiązany rozpatrywać indywidualnie.

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy zdarzenia przyszłego przedstawionego przez Pana i stanu prawnego obowiązującego w dniu wydania interpretacji.

Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, gdy rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie z opisem stanu faktycznego podanego przez Pana w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregośkolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu sprawy, udzielona interpretacja traci swoją aktualność.

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). Interpretacja będzie mogła pełnić funkcję ochronną, jeśli Pana sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego i zastosuje się Pan do interpretacji.
- Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej:

Przepisów art. 14k-14n Ordynacji podatkowej nie stosuje się, jeśli stan faktyczny lub zdarzenie przyszłe będące przedmiotem interpretacji indywidualnej jest elementem czynności, które są przedmiotem decyzji wydanej:

- 1) z zastosowaniem art. 119a;
- 2) w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;
- 3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.

- Zgodnie z art. 14na § 2 Ordynacji podatkowej:

Przepisów art. 14k-14n nie stosuje się, jeżeli korzyść podatkowa, stwierdzona w decyzjach wymienionych w § 1, jest skutkiem zastosowania się do utrwalonej praktyki interpretacyjnej, interpretacji ogólnej lub objaśnień podatkowych.

Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację

Ma Pan prawo do zaskarżenia tej interpretacji indywidualnej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w (...). 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.