

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 641502
Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna
Status informacji: Aktualna
Data publikacji: 2025-05-30T11:56:54.187
Tytuł (teza): Możliwość skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego.

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2025-05-27T22:57:52.088

Sygnatura: 0113-KD IPT2-2.4011.222.2025.2.KR

Słowa kluczowe: • cel-cele mieszkaniowe
• nabycie
• nieruchomości-nabycie nieruchomości
• nieruchomości-sprzedaż nieruchomości
• ulga-ulga mieszkaniowa
• wydatek-wydatki mieszkaniowe

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-lit. a
• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-
Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 1-lit. d

Zagadnienie: • Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-
Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku
dochodowego.-Sprzedaż nieruchomości i praw
majątkowych.
• Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-
Źródła przychodów.-Specyfika źródeł przychodów.-
Odpłatne zbycie nieruchomości, prawa wieczystego
użytkowania gruntów i spółdzielczego własnościowego
prawa do lokalu.

Załączniki: brak

Treść:

Interpretacja indywidualna – stanowisko w części prawidłowe i w części nieprawidłowe

Szanowni Państwo,

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

- prawidłowe w zakresie możliwości zastosowania zwolnienia przedmiotowego określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z wydatkowaniem przychodu z odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego na własne cele mieszkaniowe, w odniesieniu do wskazanych we wniosku wydatków na budowę i wykończenie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, tj. zakup i montaż wraz z niezbędnymi materiałami urządzeń wyposażenia technicznego budynku, tj. klimatyzator, rekuperator, urządzenia kotłowni – pompa ciepła; zakup i montaż wraz z niezbędnymi materiałami instalacji fotowoltaicznej oraz instalacji przydomowej oczyszczalni ścieków funkcjonalnie połączonych z budynkiem mieszkalnym; zakup i montaż wraz z niezbędnymi materiałami systemu monitoringu, alarmu, wideodomofonu, elementy systemu TV (maszt antenowy, antena TV, kabel koncentryczny, gniazda TV, multiswitch (rozdzielacz sygnału), szafka stalowa jako obudowa techniczna) oraz sieci LAN (router LTE, okablowanie UTP, dwa routery WIFI/LAN, dwa switchy LAN, gniazda sieci LAN, szafka stalowa jako obudowa techniczna) budynku mieszkalnego, trwale połączonych z budynkiem, zakup i montaż wraz z niezbędnymi materiałami pieca stalowego oraz zasilania awaryjnego trwale połączonego z budynkiem, tj. agregatu prądotwórczego; zakup: umywalk łazienkowych, brodzika, wanny, zabudowy prysznicowej, wc, zamrażarki, suszarki, zakup oraz montaż zadaszenia tarasu (konstrukcja drobno-stalowa), zadaszenia schodów wejściowych trwale połączonych /związanych z bryłą/konstrukcją budynku, oraz wydatków z tytułu sporządzenia notarialnej umowy darowizny nieruchomości (taksa notarialna, opłaty skarbowe),
- nieprawidłowe w zakresie możliwości zastosowania zwolnienia przedmiotowego określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z wydatkowaniem przychodu z odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego na własne cele mieszkaniowe, w odniesieniu do wskazanego we wniosku wydatku na budowę i wykończenie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, tj. zakup oraz montaż gotowych szaf, przytwierdzonych do ścian budynku,
- z wyłączeniem wydatków na: szafki stanowiące element mocowania umywalki będące kompletem z tymi umywalkami, pralkę.

Zakres wniosku wspólnego o wydanie interpretacji indywidualnej

25 lutego 2025 r. wpłynął Państwa wniosek wspólny o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych w zakresie możliwości skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego. Uzupełnili go Państwo – w odpowiedzi na wezwanie – pismem z 20 kwietnia 2025 r. Treść wniosku wspólnego jest następująca:

Zainteresowani, którzy wystąpili z wnioskiem

1. Zainteresowany będący stroną postępowania:

A

(...)

(...)

2. Zainteresowana niebędąca stroną postępowania:

B

(...)

(...)

Opis stanu faktycznego

Państwo (dalej również jako: Podatnicy; Zainteresowani; Zainteresowany będący stroną postępowania, Zainteresowana niebędąca stroną postępowania) - małżeństwo (wspólność majątkowa) w 2017 r. nabyli lokal mieszkalny położony w Polsce. Mieszkanie stanowiło majątek wspólny małżeństwa (Państwa). W 2021 r. podjęli Państwo decyzję o jego sprzedaży. W czerwcu 2021 r. została podpisana przedwstępna umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego nabytego w 2017 r. Na jej podstawie strona kupująca została zobowiązana do zapłaty na rzecz Państwa (podatników) zadatku w wysokości (...) PLN, na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego. We wrześniu 2021 r. doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Cały przychód pochodzący ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przeznaczili Państwo na budowę domu mieszkalnego jednorodzinnego w Polsce. Państwo (małżonkowie) są oboje właścicielami nieruchomości, na której został wybudowany dom mieszkalny, nieruchomość jest objęta wspólnością majątkową małżeńską (dom mieszkalny został wybudowany na nieruchomości, którą Zainteresowana niebędąca stroną postępowania (żona) otrzymała w drodze darowizny od rodziców w lutym 2021 r. Zainteresowana niebędąca stroną postępowania (żona) darowała w 2024 r. nieruchomość, na której został wybudowany dom, na rzecz Zainteresowanego niebędącego stroną postępowania (męża). Nieruchomość, na której został wybudowany dom, weszła do Państwa majątku objętego wspólnością ustawową małżeńską. W wybudowanym domu Państwo (małżonkowie) realizują własne cele mieszkaniowe, mieszkają w nim. Chcą Państwo skorzystać ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, tj. wszystkie środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przeznaczili na budowę i wykończenie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz infrastruktury technicznej umożliwiającej zamieszkanie w wybudowanym budynku, tj.:

- 1) Instalacja fotowoltaiczna integralnie związana z budynkiem (usytuowana na gruncie z uwagi na m.in. niekorzystne usytuowanie dachu budynku względem stron świata, montaż instalacji w trakcie budowy domu, oraz bezpieczeństwo - większe ryzyko zagrożenia pożarowego instalacji usytuowanej na dachu budynku),
- 2) Instalacja przydomowej oczyszczalni ścieków,
- 3) Instalacja wentylacji mechanicznej wraz z rekuperatorem,
- 4) Instalacja CO i CWU oparta o pompę ciepła,
- 5) Klimatyzator,
- 6) Elementy systemu TV, tj. maszt antenowy, antena TV, kabel koncentryczny, gniazda TV, multiswitch (rozdzielacz sygnału), szafka stalowa jako obudowa techniczna),
- 7) Elementy sieci LAN, tj. router LTE, okablowanie UTP, dwa routery WIFI/LAN, dwa switchy LAN, gniazda sieci LAN, szafka stalowa jako obudowa techniczna,
- 8) Monitoring,
- 9) Alarm,
- 10) Wideodomofon,
- 11) Piec stalowy,
- 12) Agregat prądotwórczy trwale połączony z instalacją elektryczną budynku mieszkalnego jako rezerwowe źródło zasilania budynku mieszkalnego,
- 13) Zadaszenie tarasu oraz zadaszenie schodów wejściowych, które to elementy są trwale połączone z bryłą wybudowanego budynku,

- 14) Gotowe szafy - przytwierdzone do ścian budynku za pomocą kołków rozporowych. Nie są wykonane na indywidualne zlecenie,
- 15) Urządzenia kotłowni – pompa ciepła (która jest głównym źródłem ogrzewania budynku mieszkalnego),
- 16) Umywalki łazienkowe oraz szafki stanowiące element mocowania umywalki,
- 17) Brodzik, zabudowa prysznicowa, wanna, wc,
- 18) Pralka, suszarka (duże AGD) oraz zamrażarka,
- 19) Wydatki poniesione z tytułu sporządzenia notarialnej umowy darowizny nieruchomości na rzecz Zainteresowanego będącego stroną postępowania (męża) z 2024 r. (taksa notarialna, opłaty skarbowe), na której został wybudowany dom.

Wskazane wydatki są udokumentowane fakturami, rachunkami i paragonami imiennymi wystawionymi na oboje małżonków lub jednego z małżonków. Opłacone są one ze środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania stanowiących wspólność majątkową małżonków. Środki ze sprzedaży w 2021 r. lokalu mieszkalnego przeznaczyli Państwo na cele mieszkaniowe, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło jego odpłatne zbycie. Posiadają Państwo nieograniczony obowiązek podatkowy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. W okresie, którego dotyczy wnioszek, jeden z małżonków prowadził działalność gospodarczą, w której zakresie nie było obrotu nieruchomościami. Sprzedaż opisanej nieruchomości nie nastąpiła w ramach wykonywania tej działalności. Zakres prowadzonej działalności to wytwarzanie oprogramowania.

Uzupełnienie stanu faktycznego

W piśmie z 20 kwietnia 2025 r., stanowiącym uzupełnienie wniosku, Zainteresowany udzielił następujących odpowiedzi na zadane w wezwaniu pytania:

- a) Czy „elementy systemu TV”, tj. maszt antenowy, antena TV, kabel koncentryczny, gniazda TV, multiswitch (rozdzielacz sygnału), szafka stalowa jako obudowa techniczna są trwale połączone z elementami konstrukcyjnymi budynku, tj. stanowią jego część składową, której bez uszkodzenia nie można zdemontować?

Odpowiedź: Tak, wskazane elementy są trwale połączone z elementami konstrukcyjnymi budynku, tj. stanowią jego część składową, której bez uszkodzenia nie można zdemontować.

- b) Czy „elementy sieci LAN”, tj. router LTE, okablowanie UTP, dwa routery WIFI/LAN, dwa switchy LAN, gniazda sieci LAN, szafka stalowa jako obudowa techniczna są trwale połączone z elementami konstrukcyjnymi budynku, tj. stanowią jego część składową, której bez uszkodzenia nie można zdemontować?

Odpowiedź: Tak, okablowanie UTP, dwa switchy LAN, gniazda sieci LAN, szafka stalowa jako obudowa techniczna są trwale połączone z elementami konstrukcyjnymi budynku, tj. stanowią jego część składową, której bez uszkodzenia nie można zdemontować. Router LTE, dwa routery WIFI/LAN są trwale połączone z wyżej wymienionymi elementami w taki sposób, że bez nich cała sieć LAN nie może prawidłowo działać, tj. nie spełnia swojego przeznaczenia - są to elementy niezbędne.

- c) Czy „monitoring” jest trwale połączony z elementami konstrukcyjnymi budynku, tj. stanowi jego część składową, której bez uszkodzenia nie można zdemontować?

Odpowiedź: Tak, monitoring jest trwale połączony z elementami konstrukcyjnymi budynku, tj. stanowi jego część składową, której bez uszkodzenia nie można zdemontować.

- d) Czy „alarm” jest trwale połączony z elementami konstrukcyjnymi budynku, tj. stanowi jego część składową, której bez uszkodzenia nie można zdemontować?

Odpowiedź: Tak, alarm jest trwale połączony z elementami konstrukcyjnymi budynku, tj. stanowi jego część składową, której bez uszkodzenia nie można zdemontować.

- e) Czy „wideodomofon” jest trwale połączony z elementami konstrukcyjnymi budynku, tj. stanowi jego część składową, której bez uszkodzenia nie można zdemontować?

Odpowiedź: Tak, wideodomofon jest trwale połączony z elementami konstrukcyjnymi budynku, tj. stanowi jego część składową, której bez uszkodzenia nie można zdemontować.

- f) Czy „klimatyzator” jest trwale połączony z elementami konstrukcyjnymi budynku; nie jest urządzeniem przenośnym?

Odpowiedź: Tak, klimatyzator jest trwale połączony z elementami konstrukcyjnymi budynku, tj. stanowi jego część składową, której bez uszkodzenia nie można zdemontować. Nie jest to urządzenie przenośne.

- g) Czy „agregat prądotwórczy” to trwale związany z budynkiem generator prądu?

Odpowiedź: Tak, agregat prądotwórczy to trwale związany z budynkiem generator prądu.

- h) Czy wskazane we wniosku „gotowe szafy przytwierdzone do ścian budynku” będzie charakteryzował trwały związek z obiektem budowlanym lub jego częścią?

Odpowiedź: Tak, gotowe szafy przytwierdzone do ścian budynku charakteryzuje trwały związek z obiektem budowlanym lub jego częścią.

- i) Czy „suszarka”, o której mowa we wniosku to automatyczna suszarka do prania, tj. bębnowa suszarka elektryczna do ubrań? Czy jest to duże urządzenie AGD?

Odpowiedź: Suszarka, o której mowa we wniosku to automatyczna suszarka do prania, tj. bębnowa suszarka elektryczna do ubrań. To duże urządzenie AGD.

- j) Czy „szafki stanowiące element mocowania umywalek” są kompletami z tymi umywalkami, czy też są to szafki oraz umywalki jako osobne, niezależne od siebie elementy?

Odpowiedź: Szafki stanowiące element mocowania umywalek są kompletami z tymi umywalkami.

Pytania

1. Czy wydatki poniesione na zakup i montaż wraz z niezbędnymi materiałami urządzeń wyposażenia technicznego budynku, tj. klimatyzator, rekuperator, urządzenia kotłowni – pompa ciepła (która jest głównym źródłem ogrzewania budynku mieszkalnego) są wydatkami związanymi z celami mieszkaniowymi i uprawniają do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?
2. Czy wydatki poniesione na zakup i montaż wraz z niezbędnymi materiałami instalacji fotowoltaicznej oraz instalacji przydomowej oczyszczalni ścieków funkcjonalnie połączonych z budynkiem mieszkalnym są wydatkami związanymi z celami mieszkaniowymi i uprawniają do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?
3. Czy wydatki poniesione na zakup i montaż wraz z niezbędnymi materiałami systemu monitoringu, alarmu, wideodomofonu, elementy systemu TV oraz sieci LAN budynku mieszkalnego, trwale połączonych z budynkiem, są wydatkami związanymi z celami mieszkaniowymi i uprawniają do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?
4. Czy wydatki poniesione na zakup i montaż wraz z niezbędnymi materiałami pieca stalowego, który będzie dodatkowym źródłem ogrzewania zgodnie z projektem

budowlanym oraz zasilenia awaryjnego trwale połączonego z budynkiem, tj. agregatu prądotwórczego są wydatkami związanymi z celami mieszkaniowymi i uprawniają do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

5. Czy wydatki poniesione na zakup oraz montaż gotowych szaf przytwierdzonych do ścian budynku są wydatkami związanymi z celami mieszkaniowymi i uprawniają do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?
6. Czy wydatki na zakup: umywalek łazienkowych, szafek stanowiących element mocowania umywalki, które są kompletami z tymi umywalkami, brodzika, wanny, zabudowy prysznicowej, wc, pralki, suszarki (duże urządzenie AGD) oraz zamrażarki są wydatkami związanymi z celami mieszkaniowymi i uprawniają do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?
7. Czy wydatki poniesione na zakup oraz montaż zadaszenia tarasu (konstrukcja drobno-stalowa), zadaszenia schodów wejściowych trwale połączonych/związanych z bryłą /konstrukcją budynku są wydatkami związanymi z celami mieszkaniowymi i uprawniają do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?
8. Czy wydatki poniesione z tytułu sporządzenia notarialnej umowy darowizny nieruchomości na rzecz Zainteresowanego będącego stroną postępowania (męża) z 2024 r. (taksa notarialna, opłaty skarbowe), na której został wybudowany dom są wydatkami związanymi z celami mieszkaniowymi i uprawniają do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

Niniejsza interpretacja stanowi rozstrzygnięcie wniosku w części dotyczącej możliwości zastosowania zwolnienia przedmiotowego określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z wydatkowaniem przychodu z odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego na własne cele mieszkaniowe, w odniesieniu do wskazanych we wniosku wydatków na budowę i wykończenie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, tj. zakup i montaż wraz z niezbędnymi materiałami urządzeń wyposażenia technicznego budynku, tj. klimatyzator, rekuperator, urządzenia kotłowni – pompa ciepła; zakup i montaż wraz z niezbędnymi materiałami instalacji fotowoltaicznej oraz instalacji przydomowej oczyszczalni ścieków funkcjonalnie połączonych z budynkiem mieszkalnym; zakup i montaż wraz z niezbędnymi materiałami systemu monitoringu, alarmu, wideodomofonu, elementy systemu TV (masz antenowy, antena TV, kabel koncentryczny, gniazda TV, multiswitch (rozdzielacz sygnału), szafka stalowa jako obudowa techniczna) oraz sieci LAN (router LTE, okablowanie UTP, dwa routery WIFI/LAN, dwa switchy LAN, gniazda sieci LAN, szafka stalowa jako obudowa techniczna) budynku mieszkalnego, trwale połączonych z budynkiem, zakup i montaż wraz z niezbędnymi materiałami pieca stalowego oraz zasilenia awaryjnego trwale połączonego z budynkiem, tj. agregatu prądotwórczego; zakup: umywalek łazienkowych, brodzika, wanny, zabudowy prysznicowej, wc, zamrażarki, suszarki (duże urządzenie AGD), zakup oraz montaż zadaszenia tarasu (konstrukcja drobno-stalowa), zadaszenia schodów wejściowych trwale połączonych/związanych z bryłą/konstrukcją budynku, zakup oraz montaż gotowych szaf przytwierdzonych do ścian budynku, oraz wydatków z tytułu sporządzenia notarialnej umowy darowizny nieruchomości (taksa notarialna, opłaty skarbowe), z wyłączeniem wydatków poniesionych na: szafki stanowiące element mocowania umywalki będące kompletem z tymi umywalkami, pralkę gdyż w związku z interpretacją ogólną Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 13 października 2021 r., Nr DD2.8202.4.2020 w sprawie stosowania zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z kwalifikacją niektórych wydatków poniesionych na remont i wykończenie nieruchomości

jako wydatków stanowiących realizację celu mieszkaniowego, w tym zakresie zostanie wydane odrębne rozstrzygnięcie.

Państwa stanowisko w sprawie

W Państwa ocenie, wydatki wskazane w pytaniach od nr 1 do nr 8 mieszczą się w kategorii wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wydatków poniesionych na budowę i wykończenie budynku mieszkalnego. Tym samym, wydatki te są wydatkami związanymi z celami mieszkaniowymi i uprawniają do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Proszę Państwo o pomoc w zakwalifikowaniu przedmiotowych wydatków.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawili Państwo we wniosku jest w części prawidłowe i w części nieprawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

W myśl art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1128 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.

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 przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie.

Powyższy przepis formułuje generalną zasadę, że nienastępująca w wykonaniu działalności gospodarczej 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, skutkuje powstaniem przychodu. Tym samym, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz ww. praw nastąpi po upływie 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie – nie jest źródłem przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a tym samym kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz ww. praw w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

Zatem, w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ww. ustawy, co do zasady decydujące znaczenie w kwestii opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych ma moment i sposób ich nabycia.

W świetle powyższego stwierdzić należy, że sprzedaż przez Państwa w 2021 r. lokalu mieszkalnego nabytego w 2017 r., stanowi źródło przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-b) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, podlegające opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, ponieważ odpłatne zbycie zostało dokonane przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie.

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.

Zgodnie z uregulowaniami zawartymi w art. 19 ust. 1 ww. ustawy:

Przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych oraz innych rzeczy, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8, jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia. Jeżeli jednak cena, bez uzasadnionej przyczyny, znacznie odbiega od wartości rynkowej tych rzeczy lub praw, przychód ten określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej. Przepis art. 14 ust. 1 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.

Zgodnie z powyższym, przychodem z odpłatnego zbycia jest wartość wyrażona w cenie określonej w umowie, o ile odpowiada wartości rynkowej, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia.

Pojęcie kosztów odpłatnego zbycia nie zostało przez ustawodawcę zdefiniowane w ustawie, należy zatem stosować językowe rozumienie tego wyrażenia, zgodnie z którym za koszty odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uważa się wszystkie wydatki poniesione przez zbywającego, które są konieczne, aby transakcja mogła dojść do skutku (wszystkie niezbędne wydatki bezpośrednio związane z tą czynnością). Można do takich kosztów zaliczyć np.: koszty wyceny sprzedawanej nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, koszty pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, wydatki związane ze sporządzeniem przez notariusza umowy cywilnoprawnej, koszty i opłaty sądowe, o ile były ponoszone przez zbywcę. Pomędzy tymi wydatkami a dokonaniem zbycia musi istnieć związek przyczynowo-skutkowy.

Ustalenie kosztów uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia odbywa się natomiast zgodnie z art. 22 ust. 6c lub 6d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w zależności od tego, czy zbywaną nieruchomość lub prawo nabyto odpłatnie, czy nieodpłatnie.

W myśl art. 22 ust. 6c ww. ustawy:

Koszty uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c, z zastrzeżeniem ust. 6d, stanowią udokumentowane koszty nabycia lub udokumentowane koszty wytworzenia, powiększone o udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania.

Stosownie do art. 22 ust. 6d ww. ustawy:

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

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

Zgodnie z art. 22 ust. 6e ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Wysokość nakładów, o których mowa w ust. 6c i 6d, ustala się na podstawie faktur VAT w rozumieniu przepisów o podatku od towarów i usług oraz dokumentów stwierdzających poniesienie opłat administracyjnych.

Jak wynika z powyższych przepisów, podstawą obliczenia podatku jest dochód, stanowiący różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości (lokalu mieszkalnego) określonym zgodnie z art. 19 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (tj. wartością wyrażoną w cenie określonej w umowie sprzedaży pomniejszoną o koszty odpłatnego zbycia) a kosztami uzyskania przychodu ustalonymi zgodnie z art. 22 ust. 6c lub art. 22 ust. 6d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Tak obliczony dochód podlega opodatkowaniu 19% podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

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

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

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

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

Dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) nie łączy się z dochodami (przychodami) z innych źródeł.

W myśl natomiast art. 30e ust. 7 ww. ustawy:

W przypadku niewypełnienia warunków określonych w art. 21 ust. 1 pkt 131 podatnik jest obowiązany do złożenia korekty zeznania, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 3, i do zapłaty podatku wraz z odsetkami za zwłokę; odsetki nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności, o którym mowa w art. 45 ust. 4 pkt 4, do dnia zapłaty podatku włącznie.

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.

Przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy 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, wymienione zostały w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych stanowi, że:

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

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

Zgodnie z art. 21 ust. 25a ww. ustawy:

Wydatki, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. a-c, uznaje się za wydatki poniesione na cele mieszkaniowe, jeżeli przed upływem okresu, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, nastąpiło nabycie własności rzeczy lub praw wymienionych w ust. 25 pkt 1 lit. a-c, w związku z którymi podatnik ponosił wydatki na nabycie.

W myśl art. 21 ust. 26 ww. ustawy:

Przez własny budynek, lokal lub pomieszczenie, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. d i e, rozumie się budynek, lokal lub pomieszczenie stanowiące własność lub współwłasność podatnika lub do którego podatnikowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udział w takich prawach. Przez 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.

Przy czym, stosownie do art. 21 ust. 28 ww. ustawy:

Za wydatki, o których mowa w ust. 25, nie uważa się wydatków poniesionych na:

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

- przeznaczonych na cele rekreacyjne.

W związku z tym, tylko wydatkowanie środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości i określonych 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.

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

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

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

Z istoty rozwiązania zawartego w 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 i określonych praw majątkowych 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.

Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy i dopisując ten przymiotnik, przesądził, że celem nadrzędnym jest możliwość uwzględnienia przy obliczaniu dochodu zwolnionego z opodatkowania tylko takich

wydatków, które poniesione zostały na zaspokojenie „własnych” potrzeb mieszkaniowych. 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.

Zatem, przy zwolnieniu uwzględnić można tylko takie wydatki, które poniesione zostaną na „własne cele mieszkaniowe”. Przy czym „własne cele mieszkaniowe” należy rozumieć jednoznacznie zgodnie z wykładnią literalną. Podkreślenia wymaga bowiem, że ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wypływa daleko idąca konsekwencja zawarta w stwierdzeniu „własne cele mieszkaniowe”. U podstaw omawianego zwolnienia legło bowiem założenie, że nie powinny być opodatkowane środki wydane na realizację własnego celu mieszkaniowego zbywającego. Powyższy warunek wynika wprost z brzmienia przepisu normującego zwolnienie. Warunkiem zwolnienia podatkowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jest wykazanie przez podatnika, że wydatek poniesiony został na zrealizowanie jego własnych celów mieszkaniowych. Wydatkowanie przychodu na własne cele mieszkaniowe oznacza, według stanowiska prezentowanego w orzecznictwie i doktrynie, że celem podatnika jest realizacja potrzeby zapewnienia sobie tzw. „dachu nad głową”. 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.

W świetle takiego wyjaśnienia nie zaspokajają swoich własnych celów mieszkaniowych osoba, która posiadając własne miejsce zamieszkania nabywa kolejne nieruchomości w celach lokaty kapitału, prowadzenia inwestycji w postaci najmu, remontu celem późniejszej ich odsprzedaży z zyskiem lub dla realizacji potrzeb mieszkaniowych innych osób, np. dzieci.

Wskazując jako cel mieszkaniowy np. wydatki poniesione na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części, oraz na nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie określa kiedy i jak długo podatnik powinien mieszkać w wybudowanym lub remontowanym budynku mieszkalnym, żeby nastąpiła realizacja celu mieszkaniowego.

Stosownie do art. 155 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 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.

Zgodnie z 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 nieruchomość, 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 nieruchomość obdarowanemu, a obdarowany darowiznę przyjmuje.

Ponadto, wskazać należy, że stosunki majątkowe pomiędzy małżonkami zostały uregulowane w ustawie z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 2020 r. poz. 1359 ze zm.).

Przepis art. 31 § 1 ww. Kodeksu stanowi, że:

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.

Należy zauważyć, że ustawodawca regulując omawiane zwolnienie, nie ograniczył wydatkowania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw tylko do podatników, którzy nie będą posiadać innych nieruchomości. Ustawa nie ogranicza prawa do zwolnienia co do liczby posiadanych nieruchomości, jednakże wyraźnie wskazuje – co podkreśla Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi w wyroku z dnia 20 października 2014 r., sygn. akt I SA/Łd 908/14 – że skorzystanie ze zwolnienia odnosi się tylko i wyłącznie do tych nieruchomości (lokalu mieszkalnych), które faktycznie służą zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych.

Z powyższych przepisów wynika zatem, że podstawową okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jest fakt wydatkowania – poczynszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie – przychodu uzyskanego z odpłatnego zbycia nieruchomości i określonych praw majątkowych na cele mieszkaniowe wskazane m.in. w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a) ww. ustawy, tj. na nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem oraz w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) tej ustawy, tj. na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego. W przepisie tym nie chodzi zatem o jakikolwiek budynek mieszkalny, ale o budynek mieszkalny określony mianem „własny”. Przy czym art. 21 ust. 26 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych zawiera definicję pojęcia „własny”.

Zatem, warunkiem koniecznym do skorzystania z opisanej ulgi jest wymóg posiadania prawa własności lub współwłasności do budynku mieszkalnego. Ten warunek nierozdzielnie związany jest ze stwierdzeniem zawartym w cytowanym przepisie art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) w związku z art. 21 ust. 26 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, który stanowi, że zwolnienie przysługuje w przypadku przeznaczenia przychodu na budowę własnego budynku mieszkalnego, przy czym przez własny budynek, rozumie się budynek, stanowiący własność lub współwłasność podatnika lub do którego podatnikowi przysługuje prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej.

Wskazać bowiem należy, że zgodnie z art. 48 Kodeksu cywilnego – budynek trwale związany z gruntem stanowi jego część składową, co oznacza, że właścicielem zarówno gruntu jak i budynku wzniesionego na tym gruncie jest zawsze właściciel gruntu, na którym budynek ten się znajduje. Inaczej mówiąc, zasada, o której mowa powyżej, oznacza, że wszystko co zostało na gruncie wzniesione staje się – jako część składowa – własnością właściciela gruntu.

To oznacza, że w momencie wydatkowania środków ze sprzedaży, względnie w okresie jaki został przewidziany przez ustawodawcę na wydatkowanie środków ze sprzedaży, musi być spełniony warunek określony tym przepisem, czyli grunt, na którym budowany,

rozbudowywany, nadbudowywany, przebudowywany lub remontowany jest budynek mieszkalny, musi stanowić własność lub współwłasność podatnika. Jeżeli nawet w chwili ponoszenia wydatków na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont domu podatnik nie dysponuje tytułem własności (współwłasności) do gruntu, to najpóźniej tytuł taki podatnik powinien uzyskać ostatniego dnia okresu o jakim mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych kiedy może wydatkować środki na realizację własnego celu mieszkaniowego.

Zgodnie z definicją zawartą w art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.) przez „budynek” należy rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach.

Zgodnie z przywołanym wyżej art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowego od osób fizycznych, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki poniesione na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego.

Ponieważ przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych nie definiują pojęcia budowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, remont, to właściwym jest odwołanie się w tej kwestii do ustawy Prawo budowlane.

W myśl art. 3 pkt 2a ustawy Prawo budowlane:

Ilekoć w ustawie jest mowa o budynku mieszkalnym jednorodzinnym - należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

Zauważyć należy, że ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie definiuje pojęcia „remont”. 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”.

W świetle przepisu art. 3 pkt 8 ustawy Prawo budowlane:

Ilekoć 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 tego przepisu. Tym samym, definicja „remontu” funkcjonująca na gruncie Prawa budowlanego nie może być wprost przenoszona na grunt omawianej ustawy podatkowej. 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 jako nieruchomości i jej części składowych (tj. wszystkiego, co nie może być odłączone od budynku bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego), służące utrzymaniu budynku we właściwym stanie, doprowadzeniu go do pożądanej zdolności użytkowej, modernizacji jego elementów składowych. „Remontem” w rozumieniu omawianego przepisu jest również tzw. wykończenie budynku mieszkalnego, a więc prace służące doprowadzeniu do zdolności użytkowej nowo wybudowanego budynku mieszkalnego. 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.

W ustawie Prawo budowlane brak jest natomiast definicji wykończenia. W związku z tym należy sięgnąć do definicji słownikowej zawartej w Słowniku Języka Polskiego (Wydawnictwo Naukowe PWN S.A.), zgodnie z którą wykończenie to wykonanie prac kończących jakieś dzieło. Wykonanie prac wykończeniowych (np. wykonanie tynków, posadzek, malowanie ścian i sufitów, wykonanie instalacji elektrycznych, kanalizacyjnych, grzewczych, sanitarnych itp.) może być uznane za prace budowlane, jeśli wykonywane będą w nowym budynku/lokalu mieszkalnym.

Pojęcie remontu wyczerpująco wyjaśnił również Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 4 marca 1998 r., sygn. akt I SA/Gd 886/96, stwierdzając: „za remont budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego w znaczeniu powszechnie stosowanym w zakresie inwestycji uważa się prace budowlane mające na celu utrzymanie lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego we właściwym stanie, przywrócenie jego pierwotnej zdolności użytkowej, którą utracił w wyniku upływu czasu i eksploatacji wraz z wymianą dotychczas użytkowanych zużytych składników ich wyposażenia technicznego takich jak: dotychczasowej instalacji wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazu przewodowego lub tylko określonych elementów tych instalacji”.

W myśl art. 3 pkt 6 Prawa budowlanego, ilekroć w ustawie jest mowa o:

Budowie - należy przez to rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego.

Budowa realizowana jest na podstawie pozwolenia na budowę, a kończy się z chwilą zakończenia robót budowlanych (budowy) i uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego.

Zgodnie zaś z art. 3 pkt 7 Prawa budowlanego, ilekroć w ustawie jest mowa o:

Robotach budowlanych - należy przez to rozumieć budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego.

Z kolei zgodnie z art. 3 pkt 7a Prawa budowlanego, ilekroć w ustawie jest mowa o:

Przebudowie - należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego.

Z kolei zgodnie z art. 3 pkt 1 Prawa budowlanego, ilekroć w ustawie jest mowa o:

Obiekcie budowlanym - należy przez to rozumieć budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych.

Zatem, zgodnie z definicją obiektu budowlanego jego częścią składową są również instalacje zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem.

W myśl art. 3 pkt 2a Prawa budowlanego, ilekroć w ustawie jest mowa o:

Budynku mieszkalnym jednorodzinnym - należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną

całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

Przez budowę budynku mieszkalnego w rozumieniu przepisu art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, należy uznać wykonanie robót budowlanych prowadzonych na podstawie pozwolenia na budowę zgodnie z przedłożonym projektem budowlanym. Dla procesu budowy budynku mieszkalnego istotne jest wykonanie tylko tych elementów, które stanowią jego substancję lub są trwale z tym budynkiem związane, np. wykonanie wszystkich przyłączy i uzbrojeń działki w media (gaz, woda, kanalizacja, energetyka, instalacja grzewcza).

W orzecznictwie przyjmuje się, że za wydatki spełniające kryteria art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych można uważać, w szczególności, wykonanie robót budowlanych w istniejącym lub nowo powstałym budynku (lokalu) mieszkalnym wraz z wymianą/ instalacją składników wyposażenia technicznego budynku lub lokalu (np. instalacji wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazu przewodowego). W praktyce więc przy rozpatrywaniu przesłanek pozwalających na skorzystanie z ulgi mieszkaniowej, zarówno w przypadku remontu, budowy, jak i wykończenia nieruchomości ponoszone są wydatki o zbliżonym charakterze.

Wyjaśnienia wymaga, że w dniu 14 października 2021 r. została wydana przez Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej interpretacja ogólna z dnia 13 października 2021 r., Nr DD2.8202.4.2020, w sprawie stosowania zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z kwalifikacją niektórych wydatków poniesionych na remont i wykończenie nieruchomości jako wydatków stanowiących realizację celu mieszkaniowego.

W tej interpretacji ogólnej wskazano, że: (...) podstawową funkcją zwolnienia przewidzianego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych 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 powołanej ustawy 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.

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.

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

W interpretacji tej wskazano zatem, że aby w budynku (lokalu) możliwa była realizacja własnych celów mieszkaniowych, w pierwszej kolejności budynek (lokal) ten musi być przystosowany do realizacji i zabezpieczenia podstawowych potrzeb życiowych człowieka.

Ponadto, w ww. interpretacji ogólnej wskazano, że to meble trwale związane z budynkiem (lokalem), wykonane na indywidualne zlecenie „pod wymiar” charakteryzują się funkcjonalnością przystosowaną wyłącznie do budynku (lokalu), w którym zostały pierwotnie zamontowane. W przypadku dokonania odpłatnego zbycia nieruchomości wyposażonej w takie meble zwykle pozostają one w danym budynku (lokalu) i stanowią

część składową osiągniętego przychodu, jak również – pod warunkiem posiadania stosownej dokumentacji – mogą stanowić koszty uzyskania przychodu jako nakłady zwiększające wartość nieruchomości. Pod względem funkcjonalności należy je zatem traktować jako elementy konstrukcyjne budynku (lokalu).

Odnosząc się więc do wydatków na zakup i montaż gotowych szaf (czyli nie zostały wykonane na indywidualne zamówienie), uznać należy je za wydatki na wyposażenie budynku mieszkalnego, a te nie mieszczą się w katalogu wydatków uprawniających do zastosowania zwolnienia przedmiotowego wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Konieczność przymocowania większego mebla do ściany za pomocą odpowiednich uchwyty nie daje podstaw aby uznać je za element konstrukcyjny budynku, czy też aby uznać, że charakteryzuje się funkcjonalnością przystosowaną wyłącznie do budynku (lokalu), w którym został pierwotnie zamontowany.

Wobec powyższego, należy uznać, że wydatki, które ponieśli Państwo w budynku mieszkalnym, w którym realizują Państwo własne cele mieszkaniowe, na zakup oraz montaż gotowych szaf przytwierdzonych do ścian budynku, nie mieszczą się w kategorii wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Tym samym wydatki te nie uprawniają Państwa do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy.

Ponadto należy wyjaśnić, że wydatki poniesione na zakup suszarki nie zostały wprost wymienione w katalogu wydatków uprawniających do zastosowania przedmiotowego zwolnienia.

Z uwagi jednak na fakt, że suszarka do ubrań należy do kategorii „duże AGD” wielkością i wyglądem przypominającą pralkę, a suszenie jest kolejnym etapem procesu prania odzieży, podczas którego procesu woda ulega skraplaniu, a następnie jest odprowadzana do odpływu lub do specjalnego zbiornika kondensacyjnego oraz jest uwzględniana w planach zagospodarowania przestrzeni mieszkalnej – zwłaszcza w przypadku lokali mieszkalnych o niewielkiej powierzchni, wydatki poniesione na zakup tego rodzaju sprzętu są zaliczane do wydatków na cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Jednocześnie wskazać należy, że wydatki poniesione na zakup zamrażarki nie zostały wprost wymienione w katalogu wydatków uprawniających do zastosowania przedmiotowego zwolnienia, jednak wydatki poniesione na zakup tego rodzaju ww. sprzętu są zaliczane do wydatków na cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Nadmienić również należy, że zakup/montaż klimatyzatora (ściennego) można zakwalifikować do wydatków na własne cele mieszkaniowe, bowiem instalacja tego typu urządzeń charakteryzuje się trwałym związkiem z budynkiem/lokałem mieszkalnym.

W odniesieniu do wydatków poniesionych na zadaszenie tarasu oraz zadaszenie schodów wejściowych, wskazać należy, że budynek mieszkalny został zdefiniowany w art. 3 pkt 2 Prawa budowlanego jako obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadający fundamenty i dach. Przy czym należy zauważyć, że elementem budynku może być taras, schody i balkon. Jednak, aby stanowiły one część budynku muszą być konstrukcyjnie związane z budynkiem. Zatem wydatki związane z zadaszeniem tarasu oraz zadaszeniem schodów wejściowych trwale połączone z budynkiem, a więc będące elementem budynku, mieszczą się w kategorii wydatków związanych z realizacją celów mieszkaniowych.

W tym miejscu jeszcze raz należy podkreślić, że ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych dopuszcza możliwość skorzystania ze zwolnienia podatkowego poprzez przeznaczenie przychodu ze sprzedaży na wskazane w tej ustawie cele mieszkaniowe, o jakich mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w

związku z art. 21 ust. 25. Niemniej jednak, aby podatnik mógł wywodzić prawo do zastosowania przedmiotowego zwolnienia, a tym samym z niego skorzystać, to musi bezwzględnie spełnić wynikające z tego przepisu warunki.

Dodać przy tym należy, że ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie przewiduje ściśle określonego sposobu dokumentowania poniesionego wydatku. W przypadku korzystania z ulg i zwolnień podatkowych wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, obowiązek udowodnienia, że określony wydatek został poniesiony przy spełnieniu wszystkich warunków wynikających z przepisów podatkowych, spoczywa na podatniku, który wywodzi z tego określone skutki prawne. Jednakże powołane wyżej przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, odnosząc się do wydatków na cele mieszkaniowe, nie przewidują ściśle określonego sposobu dokumentowania poniesionego wydatku.

Wobec powyższego, do prawidłowego dokumentowania w tym zakresie, trzeba wziąć pod uwagę ogólne reguły dowodowe określone w art. 180 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.).

W myśl art. 180 § 1 ustawy Ordynacja podatkowa:

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

Zatem, organ podatkowy dla celów podatkowych weryfikując możliwość skorzystania ze zwolnienia podatkowego uprawniony jest żądać od podatników udowodnienia poniesienia wydatków poprzez przedłożenie rzetelnych i wiarygodnych dowodów, z których w sposób niebudzący żadnych wątpliwości będzie wynikało kto, kiedy i jaki wydatek poniósł, tj. czy przychód ze sprzedaży nieruchomości (lokalu mieszkalnego) faktycznie przeznaczony został przez podatnika na cele mieszkaniowe, czy też wydatki na cele mieszkaniowe poczynione zostały z innych źródeł, czy też przez inne osoby. Takimi dokumentami mogą być m.in. rachunki, faktury VAT, paragony, umowy, akt notarialny, bądź też inne dokumenty, które ten fakt mogą w sposób wiarygodny potwierdzić – o ile z dokumentów tych jednoznacznie wynika kto, w jakim terminie, jakie wydatki i w jakiej kwocie poniósł. Przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych nie zawierają wymogu dokumentowania wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe wyłącznie fakturami VAT.

W Państwa przypadku, jak zostało wskazane w opisie sprawy, wydatki są udokumentowane fakturami, rachunkami i paragonami imiennymi wystawionymi na obojga małżonków lub jednego z małżonków, oraz opłacone są one ze środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania stanowiących wspólność majątkową małżonków.

Przechodząc na grunt rozpatrywanej sprawy wskazać należy, że poniesione przez Państwa wydatki ze środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości na budowę i wykończenie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, tj. zakup i montaż wraz z niezbędnymi materiałami urządzeń wyposażenia technicznego budynku, tj. klimatyzator, rekuperator, urządzenia kotłowni – pompa ciepła; zakup i montaż wraz z niezbędnymi materiałami instalacji fotowoltaicznej oraz instalacji przydomowej oczyszczalni ścieków funkcjonalnie połączonych z budynkiem mieszkalnym; zakup i montaż wraz z niezbędnymi materiałami systemu monitoringu, alarmu, wideodomofonu, elementy systemu TV (maszt antenowy, antena TV, kabel koncentryczny, gniazda TV, multiswitch (rozdzielacz sygnału), szafka stalowa jako obudowa techniczna) oraz sieci LAN (router LTE, okablowanie UTP, dwa routery WIFI/LAN, dwa switchy LAN, gniazda sieci LAN, szafka stalowa jako obudowa techniczna) budynku mieszkalnego, trwale połączonych z budynkiem, zakup i montaż wraz z niezbędnymi materiałami pieca stalowego oraz zasilania awaryjnego trwale połączonych z budynkiem, tj. agregatu prądotwórczego; zakup: umywalk łazienkowych, brodzika, wanny, zabudowy prysznicowej, wc, zamrażarki, suszarki (duże urządzenie AGD), zakup oraz montaż zadaszenia tarasu (konstrukcja drobno-stalowa), zadaszenia schodów wejściowych trwale połączonych/związanych z bryłą/konstrukcją budynku, mieszczą się w

kategorii wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wydatków poniesionych na budowę/wykończenie własnego budynku mieszkalnego. Tym samym wydatki te uprawniają Państwa do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy.

Z kolei, poniesione przez Państwa wydatki ze środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości na budowę i wykończenie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, tj. na zakup oraz montaż gotowych szaf, nie mieszczą się w kategorii wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wydatków poniesionych na budowę/wykończenie własnego budynku mieszkalnego. Tym samym wydatki te nie uprawniają Państwa do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy.

Przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych odnoszą się - jak już wyżej wskazano - do wydatków na nabycie m.in. nieruchomości, lokali mieszkalnych (udziału w takich nieruchomościach, lokalach), gruntów pod budowę budynków mieszkalnych, gruntów z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego. Zatem koszty związane z nabyciem nieruchomości na własne cele mieszkaniowe, poniesione m.in. na podstawie aktu notarialnego, np. podatek PCC potrącony przez notariusza, taksa notarialna, koszty opłat administracyjnych dotyczące ujawnienia nowego właściciela nieruchomości w rejestrach urzędowych (np. opłata sądowa) stanowią wydatki na własne cele mieszkaniowe.

Podobnie więc, wydatki na koszty notarialne związane z nabyciem własności nieruchomości przez Zainteresowanego, tj. jako współwłaściciela zabudowanej działki, na której znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny (w ramach darowizny z majątku osobistego Zainteresowanej do Państwa majątku wspólnego), stanowią wydatki na własne cele mieszkaniowe, tj. wydatki, o których mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a) omawianej ustawy (wydatki na nabycie budynku mieszkalnego). Zatem, wydatki poniesione przez Zainteresowanego z tytułu sporządzenia notarialnej umowy darowizny nieruchomości na Jego rzecz (taksa notarialna, opłaty skarbowe), uprawniają Zainteresowanego do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, który Państwo przedstawili i stanu prawnego, który obowiązywał w dacie zaistnienia zdarzenia.

Organ podkreśla, że procedura wydawania indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego nie podlega regułom przewidzianym dla postępowania podatkowego, czy kontrolnego. Organ wydający interpretacje opiera się wyłącznie na opisie stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego przedstawionego we wniosku. Postępowanie w sprawie wydania interpretacji indywidualnej ma na celu wyjaśnienie wątpliwości co do sposobu zastosowania przepisów prawa podatkowego materialnego do określonego stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego. Przedmiotem interpretacji wydanej na podstawie art. 14b ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.) jest sam przepis prawa. Rolą postępowania w sprawie wydania indywidualnej interpretacji przepisów podatkowych nie jest ustalanie stanu faktycznego (zdarzenia przyszłego), stanowi to bowiem domenę ewentualnego postępowania podatkowego. To na podatniku ciąży obowiązek udowodnienia w toku tego postępowania okoliczności faktycznych, z których wywodzi on dla siebie korzystne skutki prawne. Organ nie prowadzi postępowania dowodowego, ograniczając się do analizy okoliczności podanych we wniosku. W stosunku do tych okoliczności wyraża swoje stanowisko, które zawsze musi być jednak ustosunkowaniem się do poglądu (stanowiska) prezentowanego w danej sprawie przez wnioskodawcę.

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

- Funkcję ochronną interpretacji indywidualnych określają przepisy art. 14k-14n 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 Państwa sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego. Z funkcji ochronnej będą mogli skorzystać Ci z Państwa, którzy zastosują się 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 przez Zainteresowanego, który jest stroną postępowania

Pan A (Zainteresowany będący stroną postępowania – art. 14r § 2 Ordynacji podatkowej) ma 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, art. 14b § 1 i art. 14r Ordynacji podatkowej.