

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	642942
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2025-06-11T14:43:15.098
Tytuł (teza):	Możliwości skorzystania ze zwolnienia na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2025-06-09T07:41:46.871
Sygnatura:	0112-KDSL1-2.4011.201.2025.3.AP
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • działki • mieszkanie • nieruchomości • ulga-ulga mieszkaniowa
Przepis:	• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 10-ust. 1-pkt 8-lit. a • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131 • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 1 • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25a
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 w części prawidłowe i w części nieprawidłowe

Szanowna Pani,

stwierdzam, że Pani stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanych stanów faktycznych w podatku dochodowym od osób fizycznych jest:

- prawidłowe – w części dotyczącej możliwości zastosowania zwolnienia przewidzianego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w przypadku przeznaczenia środków ze sprzedaży w 2019 r. działki 1/14 na nabycie w 2021 r. mieszkania oraz ze sprzedaży w 2021 r. pozostałych działek budowlanych powstałych z podziału nabytej w 2016 r. nieruchomości gruntowej na nabycie w 2022 r. działki budowlanej;
- nieprawidłowe – w części dotyczącej możliwości zastosowania zwolnienia przewidzianego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w przypadku przeznaczenia środków ze sprzedaży udziału w mieszkaniu nabytym w 2018 r. na nabycie w 2021 r. mieszkania.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

21 marca 2025 r. wpłynął Pani wniosek z 10 marca 2025 r. o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełniła go Pani pismami z 28 kwietnia 2025 r. (wpływ 6 maja 2025 r.) oraz z 28 maja 2025 r. (wpływ 4 czerwca 2025 r.) – w odpowiedzi na wezwania. Treść wniosku jest następująca:

Opis stanów faktycznych

W 2016 r. nabyła Pani wspólnie z mężem nieruchomość gruntową z przeznaczeniem pod budowę domu jednorodzinnego. Po zakupie ww. nieruchomości dowiedziała się Pani, że w pobliżu tej nieruchomości Starostwo Powiatowe planuje budowę obwodnicy, która częściowo będzie przebiegała przez teren zakupionej nieruchomości. W związku z tym, że bliska odległość ruchliwej drogi powoduje znaczne natężenie hałasu i stanowi znaczną uciążliwość, nieruchomość tę podzieliła Pani na 4 działki (plus jedną, którą wydzieliło Starostwo pod obwodnicę) i powstały działki o numerach 1/14, 1/9, 1/10, 1/11, 1/15 i przed upływem 5 lat od roku ich nabycia sprzedała je Pani.

W 2019 r. sprzedała Pani działkę nr 1/14, a za uzyskane środki nabyła Pani mieszkanie za kwotę (...) zł. Pozostałe działki budowlane sprzedała Pani w 2021 r. za łączną kwotę (...) zł i w 2022 r. za te środki nabyła Pani inną działkę budowlaną, która według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

W 2018 r. nabyła Pani wraz z mężem udział w mieszkaniu (drugi udział teściowa) za (...) zł a w 2021 r. sprzedaliście Państwo ten udział za (...) zł i w tym samym roku nabyliście inne mieszkanie za kwotę (...) zł.

W piśmie stanowiącym uzupełnienie wniosku z 29 kwietnia 2025 r., udzieliła Pani następujących odpowiedzi na zawarte w wezwaniu z 16 kwietnia 2025 r. pytania:

1. Czy posiada Pani nieograniczony obowiązek podatkowy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w myśl art. 3 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 163 ze zm.)?

Odpowiedź: Posiada Pani nieograniczony obowiązek podatkowy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

2. Czy prowadzi Pani działalność gospodarczą w rozumieniu art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w szczególności w zakresie obrotu nieruchomościami?

W przypadku odpowiedzi twierdzącej proszę wskazać, czy zbycie przez Panią nieruchomości będących przedmiotem wniosku, tj. działek powstałych z podziału nabytej w 2016 r. nieruchomości gruntowej oraz udziału w mieszkaniu, nastąpiło w ramach wykonywania tej działalności?

Odpowiedź: Prowadzi Pani działalność gospodarczą w rozumieniu art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym w zakresie nauki języków obcych, nie prowadzi Pani w zakresie obrotu nieruchomościami.

3. Odnośnie udziału w mieszkaniu nabytego przez Panią w 2018 r., a sprzedanego w 2021 r., proszę wskazać:

- a) gdzie, w jakiej miejscowości znajdowało się ww. mieszkanie?
- b) w jaki sposób wykorzystywała Pani to mieszkanie od momentu nabycia do momentu sprzedaży?
- c) czy w sprzedanym mieszkaniu realizowała Pani własne cele mieszkaniowe, tzn. czy mieszkała w nim Pani?
- d) czy oddawała Pani w najem, dzierżawę albo do używania na podstawie innych umów ww. mieszkanie? Jeśli tak, to proszę wskazać: w jakim okresie udostępniała Pani przedmiotowe mieszkanie osobom trzecim? Czy udostępniała Pani przedmiotowe mieszkanie odpłatnie czy bezpłatnie?
- e) co było powodem sprzedaży tego mieszkania?

Odpowiedź:

- mieszkanie, w którym udziały zostały nabyte w 2018 r. i sprzedane w 2019 r. położone było w S,
 - w okresie 2018 r. i 2019 r. (w chwili obecnej nie pamięta Pani konkretnych dat) mieszkała Pani w nim wraz z mężem na czas remontu domu położonego w S przy ul. D,
 - mieszkania tego nie oddawała Pani w najem, dzierżawę, użyczenie osobom trzecim,
 - powodem sprzedaży tego mieszkania były bardzo wysokie koszty utrzymania płacone do Spółdzielni mieszkaniowej, w związku z czym postanowiła Pani z mężem o sprzedaży tego mieszkania i zakupie innego tańszego w utrzymaniu.
4. W kwestii nabytego przez Panią mieszkania za uzyskane środki ze sprzedaży w 2019 r. działki nr 1/14, proszę wskazać:
- a) kiedy (dd-mm-rrrr) sprzedała Pani działkę nr 1/14?
 - b) kiedy (dd-mm-rrrr) nabyła Pani ww. mieszkanie?
 - c) w jakim celu nabyła Pani ww. mieszkanie? Czy w mieszkaniu tym realizuje Pani własne cele mieszkaniowe, tj. czy mieszka Pani w tym mieszkaniu? Ile czasu w ciągu roku?

Odpowiedź: Działkę o numerze 1/14 sprzedała Pani 27 lutego 2019 r. mieszkanie nabyła Pani 27 grudnia 2021 r. Powód sprzedaży opisała Pani we wniosku ORD-IN.

5. Odnośnie nabytego w 2021 r. mieszkania (za uzyskane środki ze sprzedaży udziału w mieszkaniu nabytym w 2018 r.) proszę wskazać w jakim celu nabyła Pani to mieszkanie? Czy w mieszkaniu tym realizuje Pani własne cele mieszkaniowe, tj. czy mieszka Pani w tym mieszkaniu? Ile czasu w ciągu roku?

Odpowiedź: Mieszkanie nabyte w 2021 r. początkowo było nie używane (remont) w chwili obecnej wynajmuje je Pani, jednak ze względu na sytuację rodzinną zastanawia się Pani nad opuszczeniem domu położonego w S przy ul. D, który to dom jest wyłączną własnością męża i zamieszkanie w mieszkaniu nabytym w 2021 r.

6. Gdzie obecnie realizuje Pani własne potrzeby mieszkaniowe? Proszę podać miejsce Pani aktualnego zamieszkania (czy jest to któreś z zakupionych przez Panią dwóch mieszkań?).

Odpowiedź: W chwili obecnej mieszka Pani sama z dziećmi w domu położonym w S przy ul. D. Mąż mieszka w innej miejscowości.

7. Jakie przesłanki uzasadniały zakup przez Panią aż dwóch mieszkań oraz działki budowlanej?

Odpowiedź: Oba mieszkania zakupiła Pani z mężem po okazyjnej cenie, z założeniem, że w momencie uzyskania pełnoletności przez dzieci przekażecie Państwo im dom stanowiący własność męża.

Zakup działki podyktowany był chęcią wybudowania domu, w którym zamieszkaliby Państwo po przekazaniu domu przy ul. D. Mieszkania służyły by Państwa celom mieszkaniowym na czas budowy domu.

8. W jakiej miejscowości/miejscowościach znajdują się dwa nabyte przez Panią mieszkania?

9. Czy któreś z zakupionych przez Panią dwóch mieszkań są/będą przeznaczone na cele rekreacyjne?

Odpowiedź: Mieszkania położone są w S i nie spełniają warunków jako rekreacyjne, nie będą służyły takim celom.

10. Czy wynajmuje lub zamierza Pani wynajmować (albo w jakikolwiek inny sposób czerpać korzyści z udostępnienia osobom trzecim) któreś z dwóch nabytych mieszkań? Jeżeli tak, to proszę opisać na jakich zasadach odbywa/będzie odbywać się ten najem i przez jaki okres w roku?

Odpowiedź: W chwili obecnej jedno wynajęte, drugie użyczone członkowi rodziny, w każdej chwili może Pani wypowiedzieć te umowy i zamieszkać w którymkolwiek z tych mieszkań tym bardziej, że wcześniej już wykorzystywała Pani je na własne cele mieszkaniowe.

11. W odniesieniu do nabytej w 2022 r. działki budowlanej – za środki uzyskane ze sprzedaży pozostałych działek powstałych z podziału nabytej w 2016 r. nieruchomości gruntowej – proszę wskazać:

- a) w jakim celu nabyła Pani ww. działkę budowlaną? Czy celem jej nabycia było realizowanie własnych potrzeb mieszkaniowych (tj. zamiar wybudowania na niej budynku mieszkalnego, w którym Pani zamieszka)?
- b) czy celem nabycia ww. działki budowlanej była inwestycja środków uzyskanych ze sprzedaży pozostałych działek (lokata kapitału)?
- c) czy działka ta jest/będzie przeznaczona na cele rekreacyjne?
- d) czy wystąpiła Pani o wydanie pozwolenia na budowę na tej działce budynku mieszkalnego? Jeżeli tak, to czy zostało ono wydane i kiedy? (należy wskazać datę wydania decyzji o pozwoleniu na budowę i datę jej ostateczności).
- e) czy rozpoczęła Pani budowę na tej działce? Jeżeli tak, to proszę wskazać kiedy (dd-mm-rrrr) rozpoczęła Pani budowę i jakie prace budowlane zostały wykonane do tej pory?

Odpowiedź: Działkę w 2022 r. nabyła Pani w celu budowy na niej domu przeznaczonego na Pani cele mieszkaniowe. W chwili obecnej na tej działce prowadzone są prace mające na celu przyłączenie wody, prądu i kanalizacji, dopiero po przyłączeniu mediów może Pani wystąpić o zgodę na budowę domu.

12. Czy posiada Pani inne (oprócz wskazanych we wniosku) nieruchomości? Jeżeli tak, to czy udostępniała/udostępnia Pani te nieruchomości innym osobom na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze?

Odpowiedź: Oprócz nieruchomości, o których mowa we wniosku, posiada Pani lokal użytkowy który wynajmowała Pani do 2024 r. Zakup tego lokalu nie był sfinansowany ze środków uzyskanych ze sprzedaży innej nieruchomości i zakup ten nie był traktowany jako wydatek, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy PIT.

13. Czy posiada Pani inne nieruchomości, które zamierza Pani sprzedać? Jeśli tak, proszę podać ile i jakiego rodzaju nieruchomości Pani posiada oraz wskazać odrębnie dla każdej z tych nieruchomości:
- a) kiedy (dd-mm-rrrr), w jaki sposób i w jakim celu nabyła Pani nieruchomość?
 - b) w jaki sposób wykorzystywała i wykorzystuje Pani tę nieruchomość?
 - c) czy nieruchomość jest niezabudowana czy zabudowana? Jeśli jest zabudowana – czy zabudowa ma charakter mieszkalny czy użytkowy?
14. Czy wcześniej sprzedawała Pani inne nieruchomości? Jeśli tak, to proszę wskazać:
- a) ile i jakie to były nieruchomości?
 - b) kiedy i w jaki sposób weszła Pani w ich posiadanie?
 - c) w jaki sposób były one wykorzystywane przez Panią od momentu wejścia w ich posiadanie do chwili sprzedaży?
 - d) kiedy je Pani sprzedała i co było przyczyną ich sprzedaży?
15. Czy zamierza Pani nabywać inne nieruchomości w celu ich sprzedaży?

Pytania nr 13, 14 i 15 pozostawiła Pani bez odpowiedzi.

W piśmie z 28 maja 2025 r. doprecyzowała Pani opis sprawy, odpowiadając na zawarte w wezwaniu z 19 maja 2025 r. pytania o treści:

1. Proszę jednoznacznie wskazać datę (dd-mm-rrrr) sprzedaży udziału w mieszkaniu nabytego przez Panią w 2018 r. oraz datę (dd-mm-rrrr) nabycia „innego mieszkania” za kwotę uzyskaną ze sprzedaży tego udziału.

Odpowiedź: Udziały w mieszkaniu nabyte 6 grudnia 2018 r. zostały sprzedane 17 września 2021 r. Za kwotę uzyskaną ze sprzedaży tych udziałów 27 grudnia 2021 r. nabyliście Państwo mieszkanie, które bardziej odpowiadało Państwa potrzebom mieszkaniowym. Jak wynika z powyższego w momencie sprzedaży udziałów już nosiliście się Państwo z zamiarem zakupu innego mieszkania i tylko tym podyktowana była sprzedaż.

2. Proszę o wskazanie w jakim celu nabyła Pani mieszkanie za uzyskane środki ze sprzedaży w 2019 r. działki nr 1/14? Czy w mieszkaniu tym realizuje Pani własne cele mieszkaniowe, tj. czy mieszka Pani w tym mieszkaniu? Ile czasu w ciągu roku?

Odpowiedź: Działkę nr 1/14 sprzedała Pani 27 lutego 2019 r., za uzyskaną kwotę nabyła Pani 27 grudnia 2021 r. mieszkanie na własne cele mieszkaniowe i mieszkała Pani w nim wraz z mężem przez okres 4 miesięcy w 2022 r., to jest przez czas remontu domu położonego w S przy ul. D. Do chwili obecnej sporadycznie korzysta Pani z tego mieszkania. Zakup tego mieszkania podyktowany był sprawami rodzinnymi, jednak jak Pani wskazała, wykorzystuje je Pani do dzisiaj, czasami kilka razy w roku. W pozostałym okresie mieszkanie stoi puste.

3. Proszę o wyjaśnienie celu nabycia w 2021 r. mieszkania za środki uzyskane ze sprzedaży udziału w mieszkaniu nabytym w 2018 r.

Odpowiedź: Jak wynika z wcześniejszych odpowiedzi mieszkanie zakupione w 2021 r. miało służyć Pani osobistym celom mieszkaniowym oraz nieletnich dzieci, w razie wyprowadzenia się z domu przy ul. D. W momencie nabycia tego mieszkania sytuacja rodzinna wskazywała, że z mieszkania tego będzie Pani korzystała natychmiast po

zakupie. Ponieważ jednak po zakończeniu remontu sytuacja ta się zmieniła nie musiała Pani korzystać z tego mieszkania. Na razie zostało ono wynajęte z opcją, że umowa najmu może zostać w każdym czasie wypowiedziana.

4. W związku z brakiem odpowiedzi na pytania nr 13, 14, 15 wezwania prosiłem o ponowną odpowiedź za ww. pytania.

Odpowiedź: W odpowiedzi na pytania 13, 14, 15 wezwania.

- W chwili obecnej i najbliższej przyszłości nie planuje Pani sprzedaży żadnej z posiadanych nieruchomości.
- W 2020 r. sprzedała Pani grunty rolne nabyte w 2012 r. Grunty te były wykorzystywane na cele produkcji rolnej. Środki uzyskane z tej sprzedaży przeznaczyła Pani na remont mieszkania i zakup samochodu. Powodem sprzedaży był brak czasu na zajmowanie się produkcją rolną oraz potrzeba pozyskania środków pieniężnych.
- W chwili obecnej i najbliższej przyszłości, nie zamierza Pani nabywać ani sprzedawać żadnych nieruchomości.

Pytanie (ostatecznie sformułowane w uzupełnieniu wniosku)

Czy zakupy nieruchomości w ostatnich 5 latach z przeznaczeniem na własne cele mieszkaniowe, a sfinansowane ze środków uzyskanych ze sprzedaży innych nieruchomości, w stosunku do których okres pomiędzy dniem nabycia, a dniem sprzedaży był krótszy niż 5 lat, można zakwalifikować jako wydatki, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy PIT?

Pani stanowisko w sprawie (ostatecznie przedstawione w uzupełnieniu wniosku)

Pani zdaniem, stosownie do postanowień art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w brzmieniu: „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 wydany na własne cele mieszkaniowe; udokumentowane wydatki poniesione na te cele uwzględnia się do wysokości przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych”.

Ustawa o PIT w art. 21 ust. 25 definiuje jakie wydatki zalicza się do wydatków, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131. W zawartym katalogu wymienione są między innymi wydatki na zakup mieszkania lub zakup nieruchomości pod budowę własnego budynku mieszkalnego, a więc cele na jakie wydatkowała Pani w okresie trzech lat kwoty uzyskane ze sprzedaży nieruchomości gruntowej i mieszkania. Obowiązujące przepisy nie zastrzegają, że wydatki na własne cele mieszkaniowe mogą być realizowane tylko w stosunku do jednego mieszkania, nie określił tą ilość mieszkań lub nieruchomości jakie podatnik może nabyć na własne cele mieszkaniowe. O tym, że podatnik może posiadać większą ilość świadczy wyrok NSA z dnia 17 maja 2017 r. sygn. akt II FSK 1053/15 oraz interpretacja indywidualna Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z 4 listopada 2024 r. nr 0112-KDSL1-1.4011.528.2024.1.AK. Zatem, biorąc pod uwagę cytowane przepisy, przytoczone orzeczenie NSA i interpretację indywidualną uważa Pani, że przychody uzyskane ze sprzedaży nieruchomości gruntowej i mieszkania są zwolnione z podatku dochodowego.

W Pani ocenie, przychody uzyskane ze sprzedaży nieruchomości opisanych w stanie faktycznym nie podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Ocena stanowiska

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

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

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

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

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

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

- a) nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości,
 - b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
 - c) prawa wieczystego użytkowania gruntów,
- jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w lit. a-c przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie.

Powyższy przepis formułuje generalną zasadę, że nienastępujące w wykonywaniu działalności gospodarczej odpłatne zbycie nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub praw wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ww. ustawy, przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, rodzi obowiązek podatkowy w postaci zapłaty podatku dochodowego. Zatem, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub praw następuje po upływie 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie – nie jest źródłem przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a tym samym przychód uzyskany z odpłatnego zbycia nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub praw w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

W świetle powyższego, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości lub ww. praw majątkowych następuje przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie i nie zostaje dokonane w wykonywaniu działalności gospodarczej stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

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

Wyjaśnić należy, że ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie precyzuje pojęcia „nabycie”, nie wskazuje, czy ma to być nabycie odpłatne, czy nieodpłatne. Nie określa również, na podstawie jakiej czynności prawnej może nastąpić nabycie nieruchomości, ich części oraz udziału w nieruchomości lub praw majątkowych.

Wskazać należy, że moment przeniesienia prawa własności w prawie podatkowym określony jest zgodnie z normami prawa cywilnego.

Stosownie do art. 155 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.):

Umowa sprzedaży, zamiany, darowizny, przekazania nieruchomości lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy co do tożsamości oznaczonej przenosi własność na nabywcę, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo że strony inaczej postanowiły.

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. Zatem, poprzez „nabycie” należy rozumieć każde zwiększenie aktywów podatnika. Jest to każda czynność, na mocy której na osobę fizyczną – nabywcę przechodzi własność nieruchomości, bez względu na to, czy nabycie następuje w sposób odpłatny, czy nieodpłatny.

Z przedstawionych we wniosku okoliczności wynika, że w 2016 r. nabyła Pani wspólnie z mężem nieruchomość gruntową z przeznaczeniem pod budowę domu jednorodzinnego. Po zakupie ww. nieruchomości dowiedziała się Pani, że w pobliżu tej nieruchomości Starostwo Powiatowe planuje budowę obwodnicy, która częściowo będzie przebiegała przez teren zakupionej nieruchomości. W związku z tym, że bliska odległość ruchliwej drogi powoduje znaczne natężenie hałasu i stanowi znaczną uciążliwość, nieruchomość tę podzieliła Pani na 4 działki (plus jedną, którą wydzieliło Starostwo pod obwodnicę) i powstały działki o numerach 1/14, 1/9, 1/10, 1/11, 1/15 i przed upływem 5 lat od roku ich nabycia sprzedała je Pani. W 2019 r. sprzedała Pani działkę nr 1/14, a za uzyskane środki w 2021 r. nabyła Pani mieszkanie. Pozostałe działki budowlane sprzedała Pani w 2021 r. i w 2022 r. za te środki nabyła Pani inną działkę budowlaną, która według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. W 2018 r. nabyła Pani wraz z mężem udział w mieszkaniu (drugi udział teściowa), a w 2021 r. sprzedaliście Państwo ten udział i w tym samym roku nabyliście inne mieszkanie.

W świetle powyższego stwierdzić należy, że sprzedaż w 2019 r. przez Panią działki nr 1/14 powstałej z podziału nabytej w 2016 r. nieruchomości gruntowej oraz sprzedaż w 2021 r. pozostałych działek budowlanych powstałych z podziału nabytej w 2016 r. nieruchomości gruntowej, a także sprzedaż w 2021 r. udziału w mieszkaniu nabytego w 2018 r. stanowi dla Pani źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, ponieważ odpłatne zbycie tych nieruchomości zostało dokonane przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło ich nabycie.

Przechodząc więc do skutków podatkowych w zakresie sprzedaży przez Panią ww. nieruchomości należy wskazać, co następuje:

Zgodnie z 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.

Według art. 30e ust. 2 tej 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 art. 19 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

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

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

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.

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 określonym zgodnie z art. 19 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych a kosztami uzyskania przychodu ustalonymi zgodnie z art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Tak obliczony dochód podlega opodatkowaniu 19% podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Jak stanowi art. 30e ust. 4 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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 art. 30e ust. 5 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że:

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 cyt. ustawy:

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

Dochód ze sprzedaży nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 tej ustawy – może jednak zostać objęty zwolnieniem z opodatkowania przy spełnieniu warunków określonych w tym przepisie.

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:

dochód zwolniony = $D \times (W/P)$ gdzie: D – dochód ze sprzedaży, W – wydatki poniesione na cele mieszkaniowe wymienione w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, P – przychód ze sprzedaży.

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

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

Cele mieszkaniowe, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości uprawniają do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, wymienione zostały w zamkniętym katalogu kosztów, tj. w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W myśl 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:

- 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.

Nadmieniam, że zawarte w przepisie art. 21 ust. 25 ustawy wyliczenie wydatków mieszkaniowych ma charakter wyczerpujący, w związku z czym tylko realizacja w wymaganym terminie celów w nim wymienionych pozwala na zwolnienie od podatku dochodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości lub praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Na mocy 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.

Na podstawie art. 21 ust. 26 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

Natomiast stosownie do art. 21 ust. 28 ww. ustawy:

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

- 1) nabycie gruntu lub udziału w gruncie, prawa wieczystego użytkowania gruntu lub udziału w takim prawie, budynku, jego części lub udziału w budynku, lub

- 2) budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, adaptację lub remont budynku albo jego części
- przeznaczonych na cele rekreacyjne.

Należy zauważyć, że zwolnienia podatkowe oraz ulgi są wyjątkiem od zasady powszechności opodatkowania, dlatego do interpretacji przepisów ustanawiających zwolnienia podatkowe, jak również ulgi, należy stosować wykładnię ścisłą, która nie wychodzi poza literalne brzmienie przepisów.

Podkreślenia wymaga również kwestia, że w przypadku korzystania z ulg i zwolnień podatkowych wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, obowiązek udowodnienia, że określony wydatek został poniesiony przez podatnika przy spełnieniu wszystkich warunków wynikających z przepisów podatkowych spoczywa na podatniku, który wywodzi z tego określone skutki prawne. Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie przewiduje ściśle określonego sposobu dokumentowania wydatku poniesionego na cele określone w art. 21 ust. 25 ww. ustawy. Niemniej, w świetle ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, skoro podatnik zamierza skorzystać ze zwolnienia, winien liczyć się z koniecznością wykazania faktu wydatkowania środków ze sprzedaży nieruchomości na własne cele mieszkaniowe. Organ podatkowy dla celów podatkowych, weryfikując możliwość skorzystania ze zwolnienia podatkowego, uprawniony jest żądać od podatników udokumentowania poniesienia wydatków poprzez przedłożenie rzetelnych i wiarygodnych dowodów, z których w sposób niebudzący żadnych wątpliwości będzie wynikało kto, kiedy i jaki wydatek poniósł, czyli np. czy środki uzyskane ze sprzedaży nieruchomości faktycznie wydatkowane zostały przez podatnika na własne cele mieszkaniowe.

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 (jej części lub udziału w nieruchomości oraz 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. Katalog wydatków stanowiących „własne cele mieszkaniowe” podatnika wymieniony w art. 21 ust. 25 ww. ustawy ma charakter zamknięty – jest to wyliczenie enumeratywne. Ustawodawca formułując przedmiotowe zwolnienie, w sposób jednoznaczny wskazał cele mieszkaniowe, których realizacja pozwala na zwolnienie z opodatkowania dochodu ze sprzedaży.

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 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a szczegółowo określone w art. 21 ust. 25 powołanej ustawy – pozwala na zastosowanie przedmiotowego zwolnienia.

Jak wynika z treści złożonego przez Panią wniosku oraz jego uzupełnień, ma Pani wątpliwość, czy zakupy nieruchomości w ostatnich 5 latach z przeznaczeniem na własne cele mieszkaniowe, a sfinansowane ze środków uzyskanych ze sprzedaży innych nieruchomości, w stosunku do których okres pomiędzy dniem nabycia, a dniem sprzedaży był krótszy niż 5 lat, można zakwalifikować jako wydatki, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Zakup działki budowlanej

Zgodnie z cytowanym wcześniej art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, za wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe uważa się wydatki poniesione m.in. na nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego.

Przeznaczenie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego nie może wynikać wyłącznie z zamiaru nabywcy tego gruntu, ale musi znajdować podstawę w obowiązujących przepisach prawa.

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie precyzuje, jaki grunt jest gruntem pod budowę budynku mieszkalnego, ani co oznacza zmiana przeznaczenia gruntu na grunt pod budowę budynku mieszkalnego, uprawniając do skorzystania ze zwolnienia.

W celu doprecyzowania tych pojęć uprawnione jest zatem odwołanie się do odpowiednich przepisów ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Gruntami pod budowę budynków mieszkalnych są przede wszystkim działki budowlane.

Zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Przez pojęcie działki budowlanej należy rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

W myśl art. 4 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ww. ustawy:

Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Ponadto – jak już wcześniej wskazano – przewidując przedmiotowe zwolnienie ustawodawca w przepisie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w sposób niebudzący wątpliwości podkreślił, że zwolnieniu podlegać będzie tylko dochód przypadający na przychód, który wydatkowany zostanie na „własne cele mieszkaniowe”.

Realizacja własnych celów mieszkaniowych winna polegać na tym, że w przypadku zakupu gruntu w celu budowy budynku mieszkalnego podatnik będzie faktycznie tę budowę realizował.

W opisie sprawy wskazała Pani, że działkę w 2022 r. nabyła Pani w celu budowy na niej domu przeznaczonego na Pani cele mieszkaniowe. Działka ta według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. W chwili obecnej na tej działce prowadzone są prace mające na celu przyłączenie wody, prądu i kanalizacji, dopiero po przyłączeniu mediów może Pani wystąpić o zgodę na budowę domu.

Biorąc pod uwagę powyższe stwierdzić należy, że wydatkowanie przychodu ze sprzedaży w 2021 r. pozostałych działek budowlanych powstałych z podziału nabytej w 2016 r. nieruchomości gruntowej na zakup działki budowlanej w celu realizacji własnych celów mieszkaniowych, tj. budowy budynku mieszkalnego, w okresie 3 lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie tych nieruchomości, umożliwia Pani skorzystanie ze zwolnienia od podatku dochodu uzyskanego z tego zbycia, przewidzianego w art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Nabycie przez Panią mieszkania za uzyskane środki ze sprzedaży w 2021 r. udziału w mieszkaniu nabytym w 2018 r.

Warunkiem zwolnienia podatkowego 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 nie odniósł skorzystania z prawa do zwolnienia z opodatkowania od wykazania zamiaru zamieszkania w nowym lokalu mieszkalnym jedynie w chwili jego nabycia, lecz 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 własnych 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 niewskazującym na działanie ukierunkowane na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych. Nie zaspokajają swoich własnych celów mieszkaniowych osoba, która np. 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 lub najemców. Same subiektywne deklaracje podatników o nabyciu lokalu mieszkalnego w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych nie są wystarczające do uzyskania zwolnienia podatkowego. Nie wystarczy poczynienie wydatków na nabycie, lecz konieczne jest, aby nastąpiło to jednocześnie w celu realizacji własnych potrzeb mieszkaniowych.

W przypadku nabycia lokalu mieszkalnego ze środków ze sprzedaży innej nieruchomości podatnik faktycznie winien w nowo nabytej nieruchomości własne cele mieszkaniowe realizować, a więc mieszkać. Nie wystarczy być zatem właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości - w nieruchomości tej trzeba jeszcze faktycznie zamieszkać. Innymi słowy podatnik, który nabywa lokal mieszkalny dla własnych potrzeb ma w tym lokalu mieszkalnym faktycznie mieszkać. Lokal mieszkalny, który nie jest zamieszkały przez podatnika, jest niewykorzystywany przez niego do zamieszkania lub jest wykorzystywany do innych celów niż zaspokojenie własnych potrzeb podatnika (np. zamieszkują go inne niż podatnik osoby) nie jest lokalem mieszkalnym, którego zakup mógłby zostać uznany za realizację własnego celu mieszkaniowego.

Wskazując jako cel mieszkaniowy wydatki poniesione na nabycie lokalu mieszkalnego, ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych, nie określa kiedy i jak długo podatnik powinien mieszkać w nabytym lokalu mieszkalnym, żeby nastąpiła realizacja celu mieszkaniowego. Tym samym brak jest podstaw do uznania, że podatnik nie realizuje celu mieszkaniowego w przypadku, gdy nabył lokal mieszkalny w celu zamieszkania w nim, ale w lokalu tym - z różnych powodów - zamieszka po upływie określonego czasu. W takim przypadku, prawa do zwolnienia nie pozbawia podatnika okoliczność, że np. przez jakiś czas lokal mieszkalny będzie wynajmowany.

Co istotne, nie jest więc przeszkodą dla zastosowania omawianego zwolnienia wynajęcie nieruchomości mieszkalnej innemu podmiotowi - i to zarówno przed realizacją własnego celu mieszkaniowego, jak i już po tym fakcie. Innymi słowy, nie ma znaczenia kolejność wykonywanych działań. Ważne jest jedynie to, że nieruchomość została nabyta w celu

realizacji własnego celu mieszkaniowego - czy to od razu po jej nabyciu, czy też w czasie późniejszym.

Jeżeli podatnik nabywa nieruchomość z zamiarem realizowania w niej własnego celu mieszkaniowego, to fakt, że wcześniej nieruchomość ta będzie wynajmowana, nie stoi jeszcze na przeszkodzie dla zastosowania zwolnienia podatkowego.

Ustawodawca nie ograniczył wydatkowania przychodu z tytułu zbycia nieruchomości lub praw tylko do podatników, którzy nie będą posiadać innych nieruchomości niż nabyta. Ustawa nie ogranicza prawa do zwolnienia co do liczby posiadanych nieruchomości, jednakże wyraźnie wskazuje, że skorzystanie ze zwolnienia odnosi się tylko i wyłącznie do tych nieruchomości, które faktycznie służą zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych. Z punktu widzenia ustawodawcy istotne jest więc, aby wydatkowanie przychodu było ukierunkowane na zrealizowanie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika.

W okolicznościach wskazanych we wniosku, nabycie przez Panią mieszkania za uzyskane środki ze sprzedaży udziału w mieszkaniu nabytym w 2018 r. nie stanowi realizacji Pani celu mieszkaniowego, który może być potwierdzony w wydanej interpretacji, jest to bowiem zamiar przyszły i niepewny. Jak Pani wskazała, mieszkanie nabyte za uzyskane środki ze sprzedaży udziału w mieszkaniu nabytym w 2018 r. po jego zakupie początkowo było nie używane (remont) w chwili obecnej wynajmuje je Pani, jednak ze względu na sytuację rodzinną zastanawia się Pani nad opuszczeniem domu położonego w S przy ul. D, który to dom jest wyłączną własnością męża i zamieszkanie w ww. mieszkaniu. Natomiast żeby skorzystać ze zwolnienia musi Pani zrealizować cel zwolnienia. Tymczasem poprzez samą deklarację, że zastanawia się Pani nad opuszczeniem domu położonego w S przy ul. D i zamieszkanie w ww. mieszkaniu, nie zrealizuje Pani celu mieszkaniowego. Taka okoliczność może wystąpić bądź też nie. Nie można tego stanu rzeczy określić pod względem czasowym, jak i materialnym. Na etapie wydawania interpretacji indywidualnej nie mogę więc stwierdzić, że ustawowy cel mieszkaniowy będzie ostatecznie przez Panią zrealizowany. Ocena, czy Pani działania będą podejmowane w celu realizacji własnych celów mieszkaniowych nie może być dokonywana tylko na podstawie deklarowanych przez Panią motywów działania. W przedmiotowej sprawie okoliczność zamieszkania w mieszkaniu nabytym przez Panią za uzyskane środki ze sprzedaży udziału w mieszkaniu nabytym w 2018 r. jest zdarzeniem przyszłym i niepewnym. Ponadto, Pani zamieszkanie w ww. lokalu mieszkalnym będzie zależało od sytuacji rodzinnej. Nie jest więc wykluczone, że fakt zamieszkania przez Panią w tym mieszkaniu nie wystąpi. Z treści wniosku nie wynika jednoznacznie, kiedy, jak długo i czy w ogóle będzie Pani realizowała własne cele mieszkaniowe w zakupionym przez Panią mieszkaniu za uzyskane środki ze sprzedaży udziału w mieszkaniu nabytym w 2018 r. Samo deklarowanie Pani potencjalnego zamiaru zamieszkania w tym mieszkaniu, uzależnionego od innych czynników nie potwierdza, że cel mieszkaniowy będzie realizowany.

Podkreślam, że zwolnienie określone w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jest regulacją, która nie ma na celu zwalniać każdego wydatkowania środków. Samo poniesienie przez podatnika wydatku nie świadczy jeszcze o tym, że została spełniona przesłanka skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania. Warunkiem zwolnienia podatkowego - jak wskazano powyżej - jest wykazanie przez podatnika, że wydatek poniesiony został na zrealizowanie jego własnych celów mieszkaniowych.

W rozpatrywanej sprawie zakup mieszkania za uzyskane środki ze sprzedaży udziału w mieszkaniu nabytym w 2018 r. nie spełnia przesłanek do zastosowania przedmiotowego zwolnienia. Nie będzie bowiem spełniony podstawowy warunek uprawniający do jego zastosowania, tj. niewątpliwe zamieszkanie przez Panią w tym mieszkaniu.

Mając na uwadze przedstawiony opis sprawy oraz powołane powyżej przepisy prawa stwierdzam, że wydatkowanie przez Panią w całości środków uzyskanych ze sprzedaży udziału w mieszkaniu nabytego w 2018 r. na zakup w 2021 r. innego mieszkania nie uprawnia Panią do skorzystania z ulgi podatkowej wynikającej z art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Nabycie przez Panią mieszkania za uzyskane środki ze sprzedaży w 2019 r. działki nr 1/14

Podkreślam ponownie, że przepisy prawa podatkowego wskazując jako cel mieszkaniowy wydatki poniesione na nabycie lokalu mieszkalnego nie określają, kiedy i jak długo wnioskodawca powinien mieszkać w nabytym lokalu mieszkalnym, żeby nastąpiła realizacja celu mieszkaniowego. Podstawową okolicznością decydującą o jego zastosowaniu jest bowiem przeznaczenie przychodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości lub praw majątkowych na własne cele mieszkaniowe wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 ww. ustawy począwszy od dnia odpłatnego zbycia nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie. Przy czym pojęcie „własne cele mieszkaniowe” należy rozumieć jednoznacznie, zgodnie z wykładnią literalną.

Celem takim może być zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ww. ustawy, wydatek poniesiony 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.

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 ww. ustawy zwolnienie od podatku dochodowego, w zamierzeniach ustawodawcy realizować ma cel, jakim jest zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika.

Z punktu widzenia ustawodawcy istotne jest więc, aby wydatkowanie przychodu było ukierunkowane na zrealizowanie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika. Innymi słowy podatnik, który uzyskał przychód ze sprzedaży nieruchomości może przeznaczyć go na zakup innej (innych) nieruchomości, zachowując przy tym prawo do ww. zwolnienia, jednakże działanie takie ma służyć zaspokajaniu własnych potrzeb mieszkaniowych tego podatnika. Realizacja własnych celów mieszkaniowych powinna polegać na tym, że w przypadku zakupu jednej czy więcej niż jednej nieruchomości podatnik będzie faktycznie tam mieszkał. Nieważne jest zatem, ile nieruchomości posiada już podatnik w chwili wydatkowania środków ze sprzedaży, czy też ile nieruchomości kupi za te środki – ważne jest, aby ten kolejny zakup służył faktycznie zaspokajaniu jego potrzeb 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 pkt 1 ww. ustawy. 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.

W rozpatrywanej sprawie środki pieniężne z dokonanej w 2019 r. sprzedaży działki nr 1/14, przeznaczyła Pani na nabycie w 2021 r. lokalu mieszkalnego, w którym mieszkała Pani w nim wraz z mężem przez okres 4 miesięcy w 2022 r., to jest przez czas remontu domu położonego w S przy ul. D. W uzupełnieniu wniosku wskazała Pani, że mieszkanie to

zostało użyczone członkowi rodziny. Do chwili obecnej sporadycznie korzysta Pani z tego mieszkania. Zakup tego mieszkania podyktowany był sprawami rodzinnymi, jednak jak Pani wskazała wykorzystuje je Pani do dzisiaj, czasami kilka razy w roku. W pozostałym okresie mieszkanie stoi puste.

Należy zatem stwierdzić, że nabycie w 2021 r. mieszkania, w którym Pani zamieszkiwała, pozwala uznać, że zostało ono nabyte przez Panią na własne cele mieszkaniowe.

W konsekwencji wydatkowanie przychodu ze sprzedaży w 2019 r. działki nr 1/14 na zakup w 2021 r. mieszkania w celu realizacji własnych celów mieszkaniowych, w okresie 3 lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie tej nieruchomości, umożliwia Pani skorzystanie ze zwolnienia od podatku dochodu uzyskanego z tego zbycia, przewidzianego w art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Podsumowując, wydatkowanie przez Panią – w ustawowo określonym terminie – przychodu z odpłatnego zbycia w 2019 r. działki 1/14 na nabycie w 2021 r. mieszkania oraz z odpłatnego zbycia w 2021 r. pozostałych działek budowlanych powstałych z podziału nabytej w 2016 r. nieruchomości gruntowej na nabycie w 2022 r. działki budowlanej stanowi dla Pani wydatki na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a i lit. c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. W konsekwencji jest Pani uprawniona do skorzystania ze zwolnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Natomiast, przeznaczenie środków ze sprzedaży udziału w mieszkaniu nabytym w 2018 r. na nabycie w 2021 r. mieszkania nie uprawnia Pani do zastosowania zwolnienia przedmiotowego wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ponieważ nie realizowała Pani w ww. mieszkaniu własnych celów mieszkaniowych. Jak już wcześniej wskazałem samo deklarowanie Pani potencjalnego zamiaru zamieszkania w tym mieszkaniu, uzależnionego od innych czynników, nie potwierdza, że cel mieszkaniowy będzie realizowany.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

Jednocześnie zauważam, 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 – nie prowadzi postępowania dowodowego. 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. Jeżeli zatem, przedstawione we wniosku stany faktyczne będą różniły się od występujących w rzeczywistości, wówczas wydana interpretacja nie będzie Pani chroniła w zakresie rzeczywiście zaistniałych stanów faktycznych.

W odniesieniu do powołanej przez Panią interpretacji indywidualnej wskazać należy, że rozstrzygnięcie w niej zawarte dotyczy konkretnej, indywidualnej sprawy i nie ma zastosowania, ani konsekwencji wiążących w odniesieniu do żadnego innego zaistniałego stanu faktycznego, czy też zdarzenia przyszłego.

W odniesieniu do powołanego wyroku sądu administracyjnego należy zauważyć, że zapadł on w indywidualnej sprawie określonego podmiotu i nie ma mocy wiążącej w sprawie będącej przedmiotem Pani wniosku.

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

- Funkcję ochronną interpretacji indywidualnych określają przepisy art. 14k-14nb ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.). Interpretacja będzie mogła pełnić funkcję ochronną, jeśli Pani sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanów faktycznych i zastosuje się Pani do interpretacji.
- Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej:

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

 - 1) z zastosowaniem art. 119a;
 - 2) w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;
 - 3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.
- Zgodnie z art. 14na § 2 Ordynacji podatkowej:

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

Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację

Ma Pani prawo do zaskarżenia tej interpretacji indywidualnej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Zasady zaskarżania interpretacji indywidualnych reguluje ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 935 ze zm.; dalej jako „PPSA”).

Skargę do Sądu wnosi się za pośrednictwem Dyrektora KIS (art. 54 § 1 PPSA). Skargę należy wnieść w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia interpretacji indywidualnej (art. 53 § 1 PPSA):

- w formie papierowej, w dwóch egzemplarzach (oryginał i odpis) na adres: Krajowa Informacja Skarbowa, ul. Warszawska 5, 43-300 Bielsko-Biała (art. 47 § 1 PPSA), albo
- w formie dokumentu elektronicznego, w jednym egzemplarzu (bez odpisu), na adres Krajowej Informacji Skarbowej na platformie ePUAP: /KIS/wnioski albo /KIS/SkrytkaESP (art. 47 § 3 i art. 54 § 1a PPSA).

Skarga na interpretację indywidualną może opierać się wyłącznie na zarzucie naruszenia przepisów postępowania, dopuszczeniu się błędu wykładni lub niewłaściwej oceny co do zastosowania przepisu prawa materialnego. Sąd jest związany zarzutami skargi oraz powołaną podstawą prawną (art. 57a PPSA).

Podstawa prawna dla wydania interpretacji

Podstawą prawną dla wydania tej interpretacji jest art. 13 § 2a oraz art. 14b § 1 Ordynacji podatkowej.