

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	643712
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2025-06-16T08:30:18.148
Tytuł (teza):	Możliwość skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego - budowa domu.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2025-06-09T12:43:28.656
Sygnatura:	0113-KDWPT.4011.41.2025.2.MH
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • dokumentowanie • majątek-majątek osobisty • nieruchomości-zbycie nieruchomości • współwłasność
Przepis:	• [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. d • [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. • Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.-Sprzedaż nieruchomości i praw majątkowych.
Załączniki:	brak

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko prawidłowe

Szanowna Pani,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

7 maja 2025 r. wpłynął Pani wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy możliwości skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego. Uzupełniła go Pani pismem złożonym 2 czerwca 2025 r. – w odpowiedzi na wezwanie.

Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzenia przeszłego

W sierpniu 2020 r., jeszcze przed zawarciem związku małżeńskiego, nabyła Pani lokal mieszkalny (kawalerkę), finansowany kredytem hipotecznym, który został już w całości spłacony. Mieszkanie to stanowi Pani majątek osobisty.

W kwietniu 2022 r. wspólnie z mężem zakupiła Pani działkę budowlaną — działka została nabyta jako współwłasność małżeńska.

W kwietniu 2025 r. podpisała Pani wraz z mężem umowę z firmą budowlaną na kompleksową budowę domu jednorodzinnego na tej działce. Umowa obejmuje zarówno wykonanie prac budowlanych, jak i dostarczenie materiałów budowlanych — zgodnie z obowiązującymi przepisami zapłaci Państwo stawkę VAT w wysokości 8%. Posiadacie Państwo już prawomocne pozwolenie na budowę i chcecie rozpocząć ją w II połowie 2025 r.

Planuje Pani rozpoczęcie sprzedaży swojego mieszkania w drugiej połowie 2025 r. (najprawdopodobniej od lipca), a uzyskane środki zostaną przeznaczone na prace budowlane przy budowie domu, który ma służyć zaspokojeniu Państwa potrzeb mieszkaniowych. Na dzień sprzedaży mieszkania część prac budowlanych może być już rozpoczęta i/lub opłacona. Budowa będzie wykonywana etapami zgodnie z kosztorysami przedstawionymi przez Firmę Budowlaną.

Uzupełnienie opisu zdarzenia przyszłego

2 czerwca 2025 r. udzieliła Pani odpowiedzi na pytania zawarte w wezwaniu:

- 1) Jaka jest forma prawna lokalu mieszkalnego (kawalerki), który Pani nabyła w 2020 r. (np. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, (inny – jaki?))?

Odpowiedź: Forma prawna lokalu mieszkalnego: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

- 2) Na podstawie jakiej czynności cywilnoprawnej nastąpiło nabycie przez Panią lokalu mieszkalnego (umowa zakupu, umowa darowizny, spadek, inny sposób - jaki)?

Odpowiedź: Sposób nabycia lokalu: akt notarialny - umowa sprzedaży-kupna.

3) Czy sprzedaż przez Panią nieruchomości, o której mowa we wniosku nastąpi w wykonywaniu działalności gospodarczej w rozumieniu art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – tj. czy prowadzi Pani jakąkolwiek działalność gospodarczą, jeśli tak to w jakim zakresie i od kiedy? W szczególności czy jest to działalność w zakresie obrotu nieruchomościami, jaka jest forma opodatkowania, rodzaj prowadzonej dokumentacji podatkowej (np. podatkowa księga przychodów i rozchodów, księgi rachunkowe) oraz czy nieruchomość będąca przedmiotem wniosku była wykorzystywana w działalności gospodarczej, jeśli tak to w jaki sposób?

Odpowiedź: Nie prowadzi Pani działalności gospodarczej, w tym w zakresie obrotu nieruchomościami. Sprzedaż lokalu nie następuje w ramach działalności gospodarczej.

4) Czy przychód uzyskany z odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego zostanie w całości wydatkowany w okresie nie później niż trzech lat licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpi odpłatne zbycie ww. lokalu, na Pani własne cele mieszkaniowe, tj. do końca 2028 r., jeżeli do odpłatnego zbycia dojdzie w II połowie 2025 r.?

Odpowiedź: Tak, przychód ze sprzedaży zostanie w całości przeznaczony na własne cele mieszkaniowe w ciągu 3 lat od końca roku podatkowego sprzedaży, tj. do końca 2028 r.

5) Jakiego rodzaju prace budowlane (zakres prac budowlanych) i materiały budowlane wynikają z zawartej umowy na kompleksową budowę domu jednorodzinnego i będą poniesione przez Panią po sprzedaży lokalu mieszkalnego ale nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż, ze środków pieniężnych pochodzących z tej sprzedaży?

Odpowiedź: Zakres prac budowlanych obejmuje: budowę domu jednorodzinnego przy ul. (...) w (...) - wykonania budynku mieszkalnego. Materiały budowlane są regulowane załącznikami do umowy przygotowywanymi na każdy etap budowy. Obejmują m.in.: materiały konstrukcyjne, materiały izolacyjne, drewno konstrukcyjne, pokrycie dachowe, wznoszenie konstrukcji nośnej budynku, wykonanie instalacji wewnętrznych, czy prace murarskie i dekarские.

6) Czy przychód uzyskany ze sprzedaży przez Panią lokalu mieszkalnego będzie wydatkowany po dniu tej sprzedaży, ale nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż, wyłącznie na prace budowlane i materiały budowlane przeznaczone na budowę domu jednorodzinnego?

Odpowiedź: Tak, środki zostaną wydatkowane wyłącznie na prace budowlane i materiały budowlane związane z budową domu jednorodzinnego po dniu sprzedaży mieszkania.

7) Czy te prace budowlane (zakres prac budowlanych) i materiały budowlane wynikają z zawartej umowy na kompleksową budowę domu jednorodzinnego?

Odpowiedź: Tak, prace budowlane i materiały wynikają z zawartej umowy z firmą budowlaną na kompleksową budowę domu i stanowią do niej załączniki.

8) W jaki sposób poniesienie przez Panią tych wydatków będzie udokumentowane? Czy oprócz umowy z firmą budowlaną na kompleksową budowę domu jednorodzinnego będzie Pani posiadała wystawione na Panią rachunki i faktury lub inne udokumentowane rzetelne i wiarygodne dowody (np. potwierdzenie zapłaty) potwierdzające wydatkowanie przez Panią środków pieniężnych?

Odpowiedź: Tak, wydatki będą udokumentowane umową z wykonawcą, fakturami imiennymi oraz potwierdzeniami przelewów bankowych.

9) Czy z dokumentów/umów, które Pani posiada/będzie Pani posiadała jednoznacznie będzie wynikało kto, w jakim terminie, jakie szczegółowe wydatki i w jakiej kwocie poniósł?

Odpowiedź: Tak, z dokumentów będzie jednoznacznie wynikało, kto, w jakim terminie, jakie wydatki i w jakiej kwocie poniósł.

10) Czy działka, na której zamierza Pani wybudować dom za środki otrzymane ze zbycia lokalu mieszkalnego jest położona w Polsce, innym państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej?

Odpowiedź: Tak, działka jest położona w Polsce, w (...).

11) Czy w momencie budowy domu w Pani małżeństwie nadal będzie panował ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej?

Odpowiedź: Tak, w momencie budowy domu w Pani małżeństwie będzie obowiązywała wspólność majątkowa małżeńska.

Pytania (ostatecznie sformułowane w uzupełnieniu wniosku)

1. Czy sprzedaż mieszkania nabytego w sierpniu 2020 r., dokonana w sierpniu 2025 r., będzie skutkować obowiązkiem zapłaty podatku dochodowego od osób fizycznych, jeżeli środki uzyskane ze sprzedaży zostaną przeznaczone na budowę domu na działce będącej współwłasnością Pani i męża?
2. Czy w świetle art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT, poniesienie wydatków na budowę domu jednorodzinnego, udokumentowane umową z wykonawcą, fakturami i przelewami, uprawnia Panią do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania dochodu uzyskanego ze sprzedaży mieszkania?

Pani stanowisko w sprawie (ostatecznie przedstawione w uzupełnieniu wniosku)

W Pani ocenie, sprzedaż mieszkania w 2025 r. przed upływem 5 lat od nabycia, co do zasady podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, jednakże - zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT - możliwe jest zwolnienie z tego opodatkowania, jeśli uzyskane środki zostaną wydatkowane w ciągu 3 lat od końca roku podatkowego sprzedaży na własne cele mieszkaniowe, takie jak budowa domu jednorodzinnego. Uważa Pani, że:

- Wydatki poniesione na budowę domu (potwierdzone umową, fakturami, rachunkami, przelewami) w tym terminie uprawniają Panią do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania.
- Nie jest wymagane zakończenie budowy ani zamieszkanie w domu w tym terminie - decydujące znaczenie ma faktyczne poniesienie wydatków na własne cele mieszkaniowe.
- Stanowisko to znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych oraz interpretacjach organów podatkowych (np. wyroki NSA i interpretacje indywidualne).

Jako podstawę prawną wskazała Pani art. 10 ust. 1 pkt 8 oraz art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawiła Pani we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

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

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

W przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości oraz praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ww. ustawy, decydujące znaczenie w kwestii opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych uzyskanego z tego tytułu dochodu ma moment i sposób ich nabycia.

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

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

Z przedstawionego opisu sprawy wynika, że w sierpniu 2020 r., jeszcze przed zawarciem związku małżeńskiego, kupiła Pani lokal mieszkalny (kawalerkę), finansowany kredytem hipotecznym. Mieszkanie to stanowi Pani majątek osobisty. Forma prawna lokalu mieszkalnego to spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. Planuje Pani sprzedaż mieszkania w drugiej połowie 2025 r.

Zatem, planowana przez Panią w drugiej połowie 2025 r. sprzedaż lokalu mieszkalnego będzie stanowiła źródło przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, podlegające opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, ponieważ nastąpi 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.

Z treści przepisu art. 19 ust. 1 ww. ustawy wynika, że:

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.

Z kolei jak stanowi art. 19 ust. 3 ww. ustawy:

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

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.

Stosownie do 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 (tj. wartością wyrażoną w cenie określonej w umowie sprzedaży), a kosztami uzyskania przychodu ustalonymi zgodnie z art. 22 ust. 6c lub ust. 6d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Tak obliczony dochód podlega opodatkowaniu 19% podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Zgodnie z art. 30e ust. 4 przywołanej 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.

Na mocy art. 30e ust. 5 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

Na podstawie art. 45 ust. 1a pkt 3 cytowanej 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.

Stosownie do art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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,

P – przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa.

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

Tym samym, aby dochód z tytułu planowanej w drugiej połowie 2025 r. sprzedaży Pani lokalu mieszkalnego uzyskany w 2025 r. był w całości zwolniony z podatku dochodowego, cały przychód musi zostać wydatkowany na własne cele mieszkaniowe, wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.

Cele mieszkaniowe, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uprawnia do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania wymienione zostały m.in. w art. 21 ust. 25 pkt 1 ww. ustawy, i tak:

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

- a) nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem,
- b) nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie,
- c) nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego lub udziału w takim gruncie, prawa użytkowania wieczystego takiego gruntu lub udziału w takim prawie, w tym również z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego, oraz nabycie innego gruntu

lub udziału w gruncie, prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, jeżeli w okresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, grunt ten zmieni przeznaczenie na grunt pod budowę budynku mieszkalnego,

d) budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego,

e) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub adaptację na cele mieszkalne własnego budynku niemieszkalnego, jego części, własnego lokalu niemieszkalnego lub własnego pomieszczenia niemieszkalnego

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

W myśl 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.

Stosownie do 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.

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.

Z kolei, jak stanowi art. 21 ust. 30 ww. ustawy:

Przepis ust. 1 pkt 131 nie ma zastosowania do tej części wydatków, o których mowa w ust. 25 pkt 2, które podatnik uwzględnił korzystając z ulg podatkowych, w rozumieniu Ordynacji podatkowej, przy opodatkowaniu podatkiem dochodowym oraz do tej części wydatków, o których mowa w ust. 25 pkt 2, którymi sfinansowane zostały wydatki określone w ust. 25 pkt 1, uwzględnione przez podatnika korzystającego z ulg podatkowych, w rozumieniu Ordynacji podatkowej, przy opodatkowaniu podatkiem dochodowym.

Ww. zwolnienie jest wyjątkiem od zasady powszechności opodatkowania, co oznacza, że wszelkie odstępstwa od tej zasady muszą bezwzględnie wynikać z przepisów prawa i być interpretowane ściśle z jego literą. W związku z tym, tylko wydatkowanie środków uzyskanych z odpłatnego zbycia – w terminie i na cele wskazane w art. 21 ust. 1 pkt 131, a szczegółowo opisane w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – pozwala na zastosowanie przedmiotowego zwolnienia.

Podstawową okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy, jest zatem fakt wydatkowania poczynawszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych na wskazane w ustawie własne cele mieszkaniowe podatnika. 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.

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 opisie sprawy wskazała Pani, że w kwietniu 2022 r. wspólnie z mężem zakupiła Pani działkę budowlaną — działka została nabyta jako współwłasność małżeńska. W kwietniu 2025 r. podpisała Pani wraz z mężem umowę z firmą budowlaną na kompleksową budowę domu jednorodzinnego na tej działce. Umowa obejmuje zarówno wykonanie prac budowlanych, jak i dostarczenie materiałów budowlanych. Zakres prac budowlanych obejmuje: budowę domu jednorodzinnego - wykonania budynku mieszkalnego. Materiały budowlane są regulowane załącznikami do umowy przygotowywanymi na każdy etap budowy. Obejmują m.in.: materiały konstrukcyjne, materiały izolacyjne, drewno konstrukcyjne, pokrycie dachowe, wznoszenie konstrukcji nośnej budynku, wykonanie instalacji wewnętrznych, czy prace murarskie i dekarские. Posiada Pani wraz z mężem prawomocne pozwolenie na budowę i chce Pani rozpocząć ją w drugiej połowie 2025 r. Przychód ze sprzedaży lokalu mieszkalnego zostanie w całości przeznaczony na budowę domu w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych w ciągu 3 lat od końca roku podatkowego sprzedaży, tj. do końca 2028 r. Środki zostaną wydatkowane wyłącznie na prace budowlane i materiały budowlane związane z budową domu jednorodzinnego po dniu sprzedaży mieszkania. Wydatki będą udokumentowane umową z wykonawcą, fakturami imiennymi oraz potwierdzeniami przelewów bankowych.

Ustawodawca formułując zwolnienie przedmiotowe w sposób jednoznaczny wskazał realizację celów mieszkaniowych, które pozwalają na skorzystanie ze zwolnienia z opodatkowania dochodu ze sprzedaży. Jednym z takich celów – zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – jest poniesienie wydatków na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego.

Przepisy ustawy o podatku dochodowym nie definiują pojęcia „budowa”, nie określają również jakiego rodzaju wydatki wchodziły w zakres tego zwolnienia.

W tym miejscu należy więc odnieść się do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418).

Stosownie do art. 3 pkt 6 ustawy Prawo Budowlane:

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 z art. 3 pkt 7 ustawy Prawo budowlane:

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.

Przez budowę budynku mieszkalnego w rozumieniu przepisu art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych należy zatem uznać wykonanie robót budowlanych, w tym prac przygotowawczych, dotyczących elementów budynku, 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), prowadzonych na podstawie pozwolenia na budowę zgodnie z przedłożonym projektem budowlanym lub na podstawie zgłoszenia organowi zamiaru prowadzenia prac budowlanych – gdy organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniesie sprzeciwu. W sytuacji, gdy wymogi formalnoprawne zostały spełnione i na ich podstawie został rozpoczęty proces budowy, można mówić o budowie budynku mieszkalnego.

Wobec powyższego stwierdzić należy, że wydatkowanie przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości w okresie poczynszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, na Pani własne cele mieszkaniowe, tj. na budowę domu jednorodzinnego, w oparciu o art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ww. ustawy, będą mogły zostać uwzględnione przy obliczaniu dochodu zwolnionego od podatku dochodowego, zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 tej ustawy.

Odnosząc się do Pani wątpliwości dotyczącej przeznaczenia środków uzyskanych z planowanej sprzedaży przedmiotowej nieruchomości na budowę domu na działce będącej współwłasnością Pani i męża, wskazać należy, że zgodnie z art. 31 § 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2809 ze zm.):

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.

Z ww. przepisu wynika, że wspólność małżeńska została ukształtowana jako wspólność łączna. Charakteryzuje się ona tym, że w czasie jej trwania małżonkowie nie mają określonych udziałów w majątku wspólnym, nie mogą więc rozporządzać udziałami, a także nie mogą żądać podziału majątku objętego wspólnością ustawową. Obojgu małżonkom przysługuje pełne prawo do całości majątku wspólnego.

W świetle art. 43 § 1 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego:

Oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym.

Zatem każdy z małżonków ma zarówno prawo do udziału w majątku wspólnym, jak i w odniesieniu do poszczególnych składników majątku wspólnego. Co do zasady wspólność majątkowa trwa tak długo jak małżeństwo.

W przypadku małżonków będących współwłaścicielami nieruchomości należącej do ich majątku wspólnego zasadą jest, że każde z nich ma udział w całej nieruchomości wspólnej.

Stosownie do art. 47 § 1 ww. Kodeksu:

Małżonkowie mogą przez umowę zawartą w formie aktu notarialnego wspólność ustawową rozszerzyć lub ograniczyć albo ustanowić rozdzielność majątkową lub rozdzielność majątkową z wyrównaniem dorobków (umowa majątkowa). Umowa taka może poprzedzać zawarcie małżeństwa.

Wobec powyższego bez znaczenia pozostaje fakt, że środki na budowę wspólnego budynku mieszkalnego na gruncie wchodzącym w skład majątku wspólnego małżonków zostaną uzyskane ze sprzedaży nieruchomości przez Panią, bowiem jak wskazano wyżej, wspólność majątkowa małżeńska jest bezudziałowa i obojgu małżonkom przysługuje pełne prawo do całości majątku wspólnego.

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 jednak należy wyjaśnić, że przedmiotowe zwolnienie, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy 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.

W art. 180 § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.), ustanowiono, że:

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

Niemniej w świetle ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, skoro zamierza Pani skorzystać ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, powinna Pani liczyć się z koniecznością wykazania faktu wydatkowania środków ze sprzedaży nieruchomości na cele mieszkaniowe. 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 środki uzyskane ze sprzedaży nieruchomości faktycznie przeznaczone zostały 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. umowy, faktury VAT bądź też inne dokumenty, które ten fakt mogą potwierdzić. Takimi dokumentami mogą więc być również – umowa z wykonawcą na prace budowlane oraz potwierdzenie zapłaty za ich wykonanie – 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. Dodatkowo, do obliczenia wysokości zwolnienia przedmiotowego mogą być uwzględnione wyłącznie te wydatki, które poniesione zostały najwcześniej w dniu odpłatnego zbycia nieruchomości. Jednocześnie, należy stwierdzić, że w przypadku wydatkowania w określonym ustawą terminie przedmiotowych środków pieniężnych na budowę domu ustawodawca nie wiąże tych wydatków z terminem zakończenia budowy budynku mieszkalnego.

Biorąc powyższe pod uwagę stwierdzić należy, że planowane w 2025 r. odpłatne zbycie przez Panią lokalu mieszkalnego – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, nabytego w 2020 r., stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. b) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, podlegające opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, ponieważ zostało dokonane przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jego nabycie.

Jednakże, wydatkowanie przez Panią w całości przychodu z odpłatnego zbycia ww. nieruchomości w okresie poczynszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie na budowę domu na działce będącej współwłasnością Pani i męża, w którym będzie Pani realizowała własne potrzeby mieszkaniowe, udokumentowane przez Panią umową z wykonawcą, fakturami i przelewami, będzie stanowiło realizację własnego celu mieszkaniowego w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i tym samym, uprawni Panią do skorzystania ze zwolnienia od podatku dochodu z odpłatnego zbycia ww. lokalu mieszkalnego, na podstawie tego przepisu. Dla skorzystania przez Panią z ww. zwolnienia nie będzie istotne to, kiedy Pani zamieszka w wybudowanym budynku, ani też kiedy budowa będzie zakończona, ponieważ decydujący będzie termin wydatkowania środków na budowę tego budynku.

W związku z powyższym, nie wystąpi u Pani obowiązek zapłaty podatku dochodowego od osób fizycznych z tytułu sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Wobec tego, Pani stanowisko należy uznać za prawidłowe.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, gdy rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie ze stanem faktycznym podanym przez Pana w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregokolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu sprawy, udzielona odpowiedź traci swoją aktualność.

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

- Funkcję ochronną interpretacji indywidualnych określają przepisy art. 14k-14nb ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.). Interpretacja będzie mogła pełnić funkcję ochronną, jeśli Pani sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego i zastosuje się Pani do interpretacji.

- Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej:

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

1) z zastosowaniem art. 119a;

2) w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;

3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.

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

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

Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację

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

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

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