

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 643736
Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna
Status informacji: Aktualna
Data publikacji: 2025-06-13T08:13:43.430
Tytuł (teza): Ulga mieszkaniowa (wydatki na zakup działki pod budowę domu oraz na zakup i montaż stolarki).
Autor informacji:

- Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2025-06-06T21:15:03.497
Sygnatura: 0113-KDIPT2-2.4011.291.2025.2.ACZ
Słowa kluczowe:

- budowa-budowa budynków
- cel-cele mieszkaniowe
- grunty-zakup gruntu
- stolarka-stolarka drewniana
- stolarka-stolarka okienna
- ulga-ulga mieszkaniowa

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

Zagadnienie:

- Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.-Sprzedaż nieruchomości i praw majątkowych.

Załączniki: brak

Treść:

Interpretacja indywidualna – stanowisko prawidłowe

Szanowny Panie,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

2 marca 2025 r. złożył Pan wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełnił go Pan pismem złożonym 29 kwietnia 2025 r. oraz pismem złożonym 6 maja 2025 r. – w odpowiedzi na wezwanie.

Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

Na rzecz Wnioskodawcy została wydana interpretacja indywidualna z 6 listopada 2024 r., nr 0112-KDSL1-1.4011.475.2024.1.JB.

W związku z faktem, że 2024 r. dobiegł końca, Wnioskodawca zakończył ponoszenie wydatków na własne cele mieszkaniowe, w związku z rozliczaniem ulgi mieszkaniowej. Ponadto, Wnioskodawca przeformułował zakres swojego pytania we wniosku.

Wnioskodawca jest polskim rezydentem podatkowym i podlega nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w rozumieniu art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 226 ze zm.), zwanej dalej jako „ustawa PIT”.

8 września 2017 r. Wnioskodawca nabył prawo własności lokalu mieszkalnego położonego w (...) przy ul. (...), o powierzchni 48,49 m², dla którego jest prowadzona księga wieczysta o numerze (...) (dalej jako „Nieruchomość nr 1”). Wnioskodawca nabył lokal wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej za kwotę 235.136,25 zł. Cena uwzględniała podatek VAT w wysokości 8%. Wnioskodawca nabył prawo własności Nieruchomości nr 1 w drodze umowy sprzedaży.

W ramach jednej transakcji Wnioskodawca nabył także lokal niemieszkalny – garaż wielostanowiskowy, dla którego jest prowadzona odrębna księga wieczysta o numerze (...). Cena sprzedaży garażu wynosiła 34.220 zł. Cena uwzględniała podatek VAT w wysokości 23%. Przy czym, wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej dotyczy możliwości objęcia zwolnieniem z opodatkowania w ramach ulgi mieszkaniowej wyłącznie dochodu ze sprzedaży Nieruchomości nr 1. Wniosek nie dotyczy garażu.

Na zakup Nieruchomości nr 1 Wnioskodawca zaciągnął 26 sierpnia 2016 r. kredyt hipoteczny w (...) z siedzibą w (...), Oddział w (...). Z umowy wynika, że był to kredyt mieszkaniowy, który miał być przeznaczony na zakup lokalu mieszkalnego (Nieruchomość nr 1). Umowa została zawarta na okres 30 lat. Kredyt został udzielony w PLN. Wnioskodawca był jedynym kredytobiorcą kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup Nieruchomości nr 1. Ww. kredyt na nabycie Nieruchomości nr 1 został zaciągnięty w banku mającym siedzibę na terytorium Polski.

Wnioskodawca zamieszkiwał w Nieruchomości nr 1 w okresie, kiedy był jej właścicielem (Nieruchomość nr 1 była wykorzystywana na potrzeby mieszkaniowe Wnioskodawcy).

13 stycznia 2021 r. Wnioskodawca sprzedał Nieruchomość nr 1 za kwotę 410.000 zł.

Cena została zapłacona w trzech częściach:

- 1) kwota 10.000 zł została zapłacona przed zawarciem umowy sprzedaży;
- 2) kwota 184.909,04 zł została wpłacona na rachunek techniczny banku, który był kredytodawcą Wnioskodawcy; tak dokonana wpłata doprowadziła do całkowitej spłaty kredytu hipotecznego (wpłaty kwoty na rachunek techniczny banku, który był kredytodawcą Wnioskodawcy i która to dokonana wpłata doprowadziła do całkowitej spłaty kredytu hipotecznego miała miejsce tuż po podpisaniu aktu sprzedaży mieszkania, tj. w styczniu 2021 r.);
- 3) kwota 215.090,96 zł została wpłacona na rachunek bankowy Wnioskodawcy.

Sprzedaż Nieruchomości nr 1 nie nastąpiła w wykonywaniu działalności gospodarczej w rozumieniu art. 5a pkt 6 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Natomiast, 11 lutego 2021 r. Wnioskodawca sprzedał swój udział we własności nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny – garaż – za kwotę 31.000 zł.

19 kwietnia 2021 r. Wnioskodawca nabył prawo własności lokalu niemieszkalnego położonego w (...) przy (...) (dalej jako „Nieruchomość nr 2”), dla którego jest prowadzona księga wieczysta nr (...). Wnioskodawca nabył prawo własności Nieruchomości nr 2 za kwotę 200.000 zł.

Wnioskodawca zamieszkuje aktualnie w Nieruchomości nr 2. Oznacza to, że Nieruchomość nr 2 jest wykorzystywana na potrzeby mieszkaniowe Wnioskodawcy.

Ponadto, 5 kwietnia 2024 r. Wnioskodawca nabył prawo własności działki nr A/1 położonej w gminie (...) (dalej jako „Nieruchomość nr 3”), dla której jest prowadzona księga wieczysta nr (...). Wnioskodawca nabył prawo własności Nieruchomości nr 3 za kwotę 170.000 zł. W dacie nabycia działki nr A/1 (Nieruchomości nr 3) była ona niezabudowana. Powierzchnia to 0,0965 ha.

Z aktu notarialnego z 5 kwietnia 2024 r. wynika, że działka nr A/1 to „zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy (...) – zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy (...) z dnia 28 czerwca 2018 r. nr (...) (...) dz. (...) położona w miejscowości (...) znajduje się w ok. 58% w jednostce planu A-50MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług oraz w ok. 42% w jednostce planu A-11 MN4 – tereny zabudowy mieszkaniowej i pensjonatowej (...)”.

Wnioskodawca nabył Nieruchomość nr 3 z myślą o zaspokajaniu własnych potrzeb mieszkaniowych.

Wnioskodawca rozpoczął już budowę własnego domu, który będzie położony na Nieruchomości nr 3. Budowa rozpoczęła się w 2024 r. i Wnioskodawca posiadał już wtedy pozwolenie na budowę.

W poprzednio wydanej interpretacji indywidualnej z 6 listopada 2024 r., nr 0112-KDSL1-1.4011.475.2024.1.JB, Dyrektor KIS stwierdził, że wydatek na zakup lokalu niemieszkalnego nie stanowi celu mieszkaniowego. Stanowisko zostało podparte orzecznictwem sądowo-administracyjnym.

Uwzględniając powyższe stanowisko należy wskazać, że Wnioskodawca przeznaczył kwotę 184.909,04 zł na spłatę kredytu hipotecznego oraz kwotę 170.000 zł na zakup nieruchomości – działki, na której rozpoczął budowę domu, który będzie zaspokajał potrzeby mieszkaniowe Wnioskodawcy. Wnioskodawca będzie mieszkał w wybudowanym na działce nr A/1 budynku mieszkalnym.

Zatem, łączna kwota, która została przeznaczona na własne cele mieszkaniowe, wynosi 354.909,04 zł.

Ponadto, Wnioskodawca w 2024 r. poniósł następujące wydatki na własne cele mieszkaniowe:

- 1) zaliczka na montaż stolarki – 19 listopada 2024 r. – 14.000 zł;
- 2) zaliczka na montaż stolarki – 22 listopada 2024 r. – 9.670 zł;
- 3) zaliczka na montaż stolarki – 5 grudnia 2024 r. – 13.587 zł;
- 4) zaliczka na montaż stolarki – 5 grudnia 2024 r. – 6.470 zł.

Wnioskodawca w dniach 19 listopada 2024 r., 22 listopada 2024 r., 5 grudnia 2024 r., 5 grudnia 2024 r. poniósł wydatki na zakup stolarki okiennej i drzwiowej.

Łączna kwota ww. wydatków to 43.727 zł.

Ponadto, Wnioskodawca poniósł następujące wydatki:

- 1) zakup i montaż stolarki okiennej – 13 listopada 2024 r. – 3.360 zł;
- 2) zakup i montaż stolarki drzwiowej – 13 listopada 2024 r. – 5.300 zł;
- 3) zakup i montaż stolarki bramowej – 13 listopada 2024 r. – 7.450 zł.

Pod pojęciem stolarki bramowej należy rozumieć bramę garażową, znajdującą się w bryle budynku.

Wydatki wymienione w ww. punktach (zakup i montaż stolarki) zostaną w 40% zwrócone w ramach partycypowania Wnioskodawcy w programie (...) (40% od kwoty netto). Zwrot wyniesie zatem 5.966,67 zł, a kwota wkładu własnego to 10.143,33 zł.

Wydatki poniesione na:

- zaliczkę na montaż stolarki – 19 listopada 2024 r.,
- zaliczkę na montaż stolarki – 22 listopada 2024 r.,
- zaliczkę na montaż stolarki – 5 grudnia 2024 r.,
- zaliczkę na montaż stolarki – 5 grudnia 2024 r.,
- zakup i montaż stolarki okiennej – 13 listopada 2024 r.,
- zakup i montaż stolarki drzwiowej – 13 listopada 2024 r.,
- zakup i montaż stolarki bramowej – 13 listopada 2024 r.,

zostały częściowo sfinansowane przez dotację z programu (...). W ramach ulgi mieszkaniowej Wnioskodawca rozliczy jedynie te wydatki na zakup stolarki, które nie zostały sfinansowane dzięki środkom z programu (...).

Zatem, Wnioskodawca poniósł wydatki na własne cele mieszkaniowe (stolarka) w kwocie 53.870,33 zł.

Wnioskodawca posiada wystawione na siebie rachunki i faktury lub inne udokumentowane rzetelne i wiarygodne dowody (np. umowę zawartą z wykonawcą prac remontowo-budowlanych lub potwierdzenie zapłaty za ich wykonanie) potwierdzające wydatkowanie pieniędzy na zakup i montaż stolarki okiennej – 13 listopada 2024 r.; zakup i montaż stolarki drzwiowej – 13 listopada 2024 r.; zakup i montaż stolarki bramowej – 13 listopada 2024 r. Wnioskodawca posiada wystawione na siebie rachunki i faktury lub inne udokumentowane rzetelne i wiarygodne dowody (np. umowę zawartą z wykonawcą prac remontowo-budowlanych lub potwierdzenie zapłaty za ich wykonanie) potwierdzające wydatkowanie pieniędzy na zaliczkę na montaż stolarki – 19 listopada 2024 r.; zaliczkę na montaż stolarki – 22 listopada 2024 r.; zaliczkę na montaż stolarki – 5 grudnia 2024 r.; zaliczkę na montaż stolarki – 5 grudnia 2024 r.

Zakup oraz usługa montażu stolarki: okiennej, drzwiowej i bramowej, które Wnioskodawca chce odliczyć w ramach ulgi mieszkaniowej, nastąpiły do 31 grudnia 2024 r.

Usługa montażu stolarki, na którą Wnioskodawca poniósł wydatki 19 listopada 2024 r., 22 listopada 2024 r., 5 grudnia 2024 r., 5 grudnia 2024 r., nastąpiła do 31 grudnia 2024 r.

Podsumowując powyższe, Wnioskodawca poniósł następujące wydatki na własne cele mieszkaniowe w ramach rozliczenia ulgi mieszkaniowej:

- 1) 184.909,04 zł – spłata kredytu hipotecznego;
- 2) 170.000 zł – zakup działki budowlanej;
- 3) 53.870,33 zł – pozostałe wydatki.

Łączna kwota wydatków na własne cele mieszkaniowe wynosi 408.779,37 zł.

Nie cała, lecz większość wartości przychodu ze sprzedaży w 2021 r. Nieruchomości nr 1, została wydatkowana przez Wnioskodawcę w ciągu trzech lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiła sprzedaż ww. Nieruchomości nr 1. Wnioskodawca nie będzie mógł w pełni skorzystać z ulgi mieszkaniowej, lecz proporcjonalnie do wysokości wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe.

Pytanie

Czy Wnioskodawca ma prawo rozliczenia w ramach ulgi mieszkaniowej wydatków na własne cele mieszkaniowe, opisanych we wniosku oraz jego uzupełnieniach (tzn. spłata kredytu mieszkaniowego, zakup nieruchomości – działki, zakup i montaż stolarki)?

Przedmiotem interpretacji jest odpowiedź na pytanie w części dotyczącej możliwości zwolnienia od podatku dochodowego części dochodu z odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego w związku z wydatkowaniem części przychodu na nabycie w 2024 r. nieruchomości stanowiącej działkę nr A/1 oraz na zakup i montaż stolarki okiennej i drzwiowej (w tym zaliczek), a także na zakup i montaż stolarki bramowej.

Natomiast na pytanie w części dotyczącej możliwości zwolnienia od podatku dochodowego części dochodu z odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego w związku z wydatkowaniem części przychodu na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na zbywany lokal mieszkalny, w związku z interpretacją ogólną Ministra Finansów z dnia 1 kwietnia 2022 r., Nr DD2.8202.5.2020, zostanie wydane odrębne rozstrzygnięcie.

Pana stanowisko w sprawie

Zdaniem Wnioskodawcy, ma On prawo rozliczenia w ramach ulgi mieszkaniowej wydatków na własne cele mieszkaniowe opisanych we wniosku oraz jego uzupełnieniach (tzn. spłata kredytu mieszkaniowego, zakup nieruchomości – działki, zakup i montaż stolarki).

Zdaniem Wnioskodawcy, ma On prawo rozliczenia wydatków w kwocie 408.779,37 zł, jako wydatków na własne cele mieszkaniowe.

Na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy PIT, 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,
 - d) innych rzeczy,
- 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, a innych rzeczy – przed upływem pół roku, licząc od końca miesiąca, w którym nastąpiło nabycie; w przypadku zamiany okresy te odnoszą się do każdej z osób dokonującej zamiany.

Wnioskodawca nabył prawo własności Nieruchomości nr 1 w 2017 r. w drodze zakupu. Odpłatne zbycie prawa własności zostało dokonane w 2021 r., czyli przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie prawa własności. Zbycie prawa własności nie nastąpiło w wykonaniu działalności gospodarczej. Okoliczności te wskazują, że Wnioskodawca powinien rozpoznać przychód z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy PIT.

Jednakże, Wnioskodawca zamierza przeznaczyć środki pochodzące z odpłatnego zbycia nieruchomości na własne cele mieszkaniowe, co wskazuje na możliwość skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy PIT, wolne od podatku dochodowego są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 30e, w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli 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.

Zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ustawy PIT, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki poniesione na nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie

albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem – położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej.

W świetle art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. c ustawy PIT, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki poniesione na 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 – położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej.

Stosownie do art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy PIT, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki poniesione na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej.

W myśl art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy PIT, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki poniesione na spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na cele określone w pkt 1.

Aby skorzystać z tzw. ulgi mieszkaniowej, Wnioskodawca powinien przeznaczyć kwotę 410.000 zł na własne cele mieszkaniowe do końca 2024 r. Kwota 184.909,04 zł została poświęcona na spłatę kredytu hipotecznego. W 2024 r. Wnioskodawca nabył prawo własności Nieruchomości nr 3 za kwotę 170.000 zł. Nieruchomość nr 3 to działka z prawem do zabudowy, na której Wnioskodawca rozpoczął budowę budynku mieszkalnego, w którym zamierza zamieszkać w przyszłości. Ponadto, do końca 2024 r. Wnioskodawca poniósł wydatki na własne cele mieszkaniowe (stolarka) w kwocie 53.870,33 zł. Powyższe oznacza, że Wnioskodawca rozliczy w ramach ulgi mieszkaniowej kwotę 408.779,37 zł. Oznacza to, że zdecydowana większość przychodu uzyskanego ze sprzedaży Nieruchomości nr 1 zostanie rozliczona w ramach ulgi mieszkaniowej.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1128 ze zm.):

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

Źródła przychodów

Jak stanowi art. 10 ust. 1 pkt 8 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,
 - d) innych rzeczy,
- 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, a innych rzeczy – przed upływem pół roku, licząc od końca miesiąca, w którym nastąpiło nabycie; w przypadku zamiany okresy te odnoszą się do każdej z osób dokonującej zamiany.

Przepis art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy formułuje generalną zasadę, zgodnie z którą sprzedaż nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz praw określonych w tym przepisie przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, jeżeli nie następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej, skutkuje powstaniem przychodu. Tym samym, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz ww. praw nastąpi po upływie pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie i nie następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej – nie jest źródłem przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a tym samym, kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz ww. praw w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

Biorąc pod uwagę powyższe, nienastępująca w ramach działalności gospodarczej sprzedaż w 2021 r. lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (Nieruchomości nr 1), nabytego w 2017 r. w drodze umowy sprzedaży, stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, ponieważ została dokonana przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie tego lokalu mieszkalnego.

Odpłatne zbycie lokalu mieszkalnego

W myśl art. 30e ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Od dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c podatek dochodowy wynosi 19% podstawy obliczenia podatku.

Stosownie do art. 30e ust. 2 ww. ustawy:

Podstawą obliczenia podatku, o której mowa w ust. 1, jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw określonym zgodnie z art. 19, a kosztami ustalonymi zgodnie z art. 22 ust. 6c i 6d, powiększoną o sumę odpisów amortyzacyjnych, o których mowa w art. 22h ust. 1 pkt 1, dokonanych od zbywanych nieruchomości lub praw.

Zgodnie z uregulowaniami zawartymi w art. 19 ust. 1 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.

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

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

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

W myśl art. 22 ust. 6c 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 ww. ustawy:

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.

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

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

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

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

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

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

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

Zwolnienie podatkowe

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

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

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

Dochód zwolniony należy obliczyć według następującego wzoru:

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

gdzie:

D – dochód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa,

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

P – przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa.

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

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

Stosownie do treści art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

1) wydatki poniesione na:

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

- gruntu lub udziału w gruncie, prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, jeżeli w okresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, grunt ten zmieni przeznaczenie na grunt pod budowę budynku mieszkalnego,
- d) budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego,
- e) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub adaptację na cele mieszkalne własnego budynku niemieszkalnego, jego części, własnego lokalu niemieszkalnego lub własnego pomieszczenia niemieszkalnego
- położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej.

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

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

W myśl art. 21 ust. 26 ww. ustawy:

Przez własny budynek, lokal lub pomieszczenie, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. d i e, rozumie się budynek, lokal lub pomieszczenie stanowiące własność lub współwłasność podatnika lub do którego podatnikowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udział w takich prawach. Przez własne budynek, lokal lub pomieszczenie, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. d i e, rozumie się również niestanowiące własności lub współwłasności podatnika budynek, lokal lub pomieszczenie, jeżeli w okresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, podatnik nabędzie ich własność lub współwłasność albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udział w takich prawach, jeżeli uprzednio prawo takie mu nie przysługiwało.

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.

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.

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

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

Z istoty rozwiązania zawartego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że podstawową okolicznością decydującą o możliwości skorzystania z przedmiotowego zwolnienia jest przeznaczenie przychodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości i określonych praw majątkowych nie później niż w okresie

trzech lat od końca roku podatkowego, w którym została ona dokonana, na wskazane w art. 21 ust. 25 ww. ustawy własne cele mieszkaniowe. Zawarte w tym przepisie wyliczenie tzw. wydatków mieszkaniowych, których realizacja uprawnia do zastosowania ww. zwolnienia ma charakter enumeratywny (wyczerpujący).

Ze zwolnienia tego wypływa daleko idąca konsekwencja zawarta w stwierdzeniu „własne cele mieszkaniowe”. Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania ww. zwolnienia i dopisując ten przymiotnik podkreślił, że celem nadrzędnym jest zwolnienie tylko takiego przychodu, który wydatkowany zostanie na zaspokojenie „własnych celów mieszkaniowych”, rozumianych jako potrzeba zapewnienia sobie dachu nad głową. Tak więc uregulowane w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy, zwolnienie od podatku dochodowego w zamierzeniach ustawodawcy realizować ma cel, jakim jest zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika, a nie lokata kapitału lub zdobywanie źródła zarobkowania bądź zapewnienie dachu nad głową innym osobom niż podatnik. Wyraz „mieszkaniowe” w wyrażeniu „własne cele mieszkaniowe” należy odnosić podmiotowo do zamiaru zamieszkiwania związanego z różnymi sposobami wydatkowania przychodu, a nie do wydatkowania przychodu w znaczeniu jedynie przedmiotowym. Zamiarem ustawodawcy tworzącego zwolnienie przedmiotowe w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, było zachęcanie podatników do nabywania w miejsce zbywanych praw majątkowych czy nieruchomości, innych nieruchomości lub praw przeznaczonych do zaspokajania ich indywidualnych potrzeb mieszkaniowych. U podstaw omawianego zwolnienia legło założenie, że nie powinny być opodatkowane środki wydane na realizację własnego celu mieszkaniowego. Powyższe wnioski wynikają wprost z brzmienia przepisu normującego powyższe zwolnienie.

Możliwość skorzystania ze zwolnienia podatkowego – zakup gruntu, w celu wybudowania na tym gruncie budynku mieszkalnego

W przypadku nabywania gruntu, w ramach realizacji własnych celów mieszkaniowych, ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych wskazuje, że musi to być określony grunt nabyty w określonym celu. O charakterze nabytego gruntu nie rozstrzyga jednak jedynie zamiar podatnika wybudowania na nim budynku mieszkalnego, ale charakter gruntu musi być oceniony w kontekście rzeczywistej i realnej możliwości jego zabudowy. Zgodnie z prezentowanym w orzecznictwie sądowym stanowiskiem nabywany grunt ma zostać przeznaczony na realizację budowy budynku mieszkalnego oraz w dacie nabycia lub najpóźniej w terminie o jakim mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ma nadawać się do zabudowy budynkiem mieszkalnym. Zwolnienie dotyczy bowiem nabycia gruntu pod budowę budynku mieszkalnego, a nie jakiegokolwiek gruntu, w tym np. rekreacyjnego czy rolnego.

Ponadto, w przypadku nabycia gruntu ustawodawcy nie chodziło o to, aby ze zwolnienia korzystał podatnik, który środki inwestuje w nieruchomość (grunt), lecz o to, aby ze zwolnienia korzystał ten podatnik, dla którego zakup gruntu jest pierwszym krokiem do realizacji budowy budynku mieszkalnego, w którym podatnik ma zamiar realizować własne cele mieszkaniowe. Zatem, samo poniesienie wydatku na nabycie gruntu nie świadczy jeszcze o tym, że została spełniona przesłanka skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania.

Jak wynika z opisu sprawy, 13 stycznia 2021 r. sprzedał Pan lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość (Nieruchomość nr 1). 5 kwietnia 2024 r. nabył Pan prawo własności niezabudowanej działki nr A/1, o powierzchni 0,0965 ha (Nieruchomość nr 3). Z aktu notarialnego wynika, że działka nr A/1 znajduje się w ok. 58% w jednostce planu A-50MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług oraz w ok. 42% w jednostce planu A-11 MN4 – tereny zabudowy mieszkaniowej i pensjonatowej”. Nabył Pan ww. działkę z myślą o zaspokajaniu własnych potrzeb mieszkaniowych – będzie mieszkał Pan w wybudowanym na działce nr A/1 budynku mieszkalnym.

W konsekwencji, wydatkowanie części przychodu ze sprzedaży w 2021 r. lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (Nieruchomości nr 1) w części przeznaczonego na nabycie w 2024 r. nieruchomości stanowiącej działkę nr A/1, która w dacie nabycia posiadała przeznaczenie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego, co potwierdza miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i na której zamierza Pan realizować własne potrzeby mieszkaniowe poprzez budowę na tej działce budynku mieszkalnego i zamieszkania w nim, stanowi wydatek na własne cele mieszkaniowe, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Możliwość skorzystania ze zwolnienia podatkowego – zakup i montaż stolarki

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie definiuje pojęcia „budowa” ani „remont”.

Stosownie do art. 3 pkt 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.)

Ileokroć 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:

Ileokroć w ustawie jest mowa o robotach budowlanych - należy przez to rozumieć budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego.

Pojęcie remontu zostało zdefiniowane w art. 3 pkt 8 ustawy Prawo budowlane, zgodnie z którym:

Ileokroć w ustawie jest mowa o remoncie - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

Za „remont” uważa się w szczególności wykonanie robót budowlanych w istniejącym budynku mieszkalnym lub lokalu mieszkalnym wraz z wymianą dotychczas użytkowanych, zużytych składników wyposażenia technicznego budynku lub lokalu (np. dotychczasowej instalacji wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazu przewodowego lub tylko określonych elementów tych instalacji). W ramach wydatków remontowych mogą być ujęte wydatki na zakup m.in. materiałów budowlanych oraz koszt wykonania usługi remontowej.

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 (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 Pan skorzystać ze zwolnienia winien 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.

Z opisu sprawy wynika, że w 2024 r. rozpoczął Pan budowę własnego domu, który będzie położony na działce nr A/1 (Nieruchomości nr 3) i posiadał Pan już wtedy pozwolenie na budowę.

W 2024 r. poniósł Pan wydatki na zakup i montaż stolarki okiennej i drzwiowej – w tym zaliczki na montaż tej stolarki oraz wydatki na zakup i montaż stolarki bramowej znajdującej się w bryle budynku. Wydatki na zakup i montaż stolarki zostaną w 40% zwrócone w ramach partycypowania Pana w programie (...). W ramach ulgi mieszkaniowej rozliczy Pan jedynie te wydatki, które nie zostały sfinansowane dzięki środkom z programu (...). Posiada Pan wystawione na siebie rachunki i faktury lub inne udokumentowane rzetelne i wiarygodne dowody (np. umowę zawartą z wykonawcą prac remontowo-budowlanych lub potwierdzenie zapłaty za ich wykonanie) potwierdzające wydatkowanie pieniędzy na zakup i montaż stolarki okiennej, drzwiowej i bramowej. Posiada Pan wystawione na siebie rachunki i faktury lub inne udokumentowane rzetelne i wiarygodne dowody (np. umowę zawartą z wykonawcą prac remontowo-budowlanych lub potwierdzenie zapłaty za ich wykonanie) potwierdzające wydatkowanie pieniędzy na zaliczkę na montaż stolarki okiennej i drzwiowej.

Zakup oraz usługa montażu stolarki: okiennej, drzwiowej i bramowej, które chce Pan odliczyć w ramach ulgi mieszkaniowej, nastąpiły do 31 grudnia 2024 r.

Usługa montażu stolarki drzwiowej i okiennej, na którą poniósł Pan w 2024 r. wydatki na zaliczki, nastąpiła do 31 grudnia 2024 r.

Mając na uwadze powyższe stwierdzam, że wydatkowanie części przychodu ze sprzedaży w styczniu 2021 r. lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (Nieruchomości nr 1), w części przeznaczonego na zakup i montaż stolarki okiennej i drzwiowej (w tym zaliczek) oraz na zakup i montaż stolarki bramowej znajdującej się w bryle budynku mieszkalnego, w którym będzie Pan realizował własne potrzeby mieszkaniowe – będzie mieszkał Pan w tym budynku mieszkalnym, poniesionych przez Pana w 2024 r. i na poniesienie których posiada Pan dokumenty (dowody poniesionych wydatków), z których w sposób niebudzący wątpliwości wynika jakiego rodzaju wydatków one dotyczą oraz w jakim okresie i w jakiej wysokości wydatki te zostały przez Pana poniesione, stanowią wydatki na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Podsumowanie

Reasumując, mając na uwadze przedstawiony we wniosku stan faktyczny oraz powołane przepisy prawa stwierdzam, że nienastępująca w wykonaniu działalności gospodarczej sprzedaż w 2021 r. lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość

(Nieruchomości nr 1), przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie tego lokalu mieszkalnego (2017 r.), stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, podlegające opodatkowaniu 19% podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Wydatkowanie części tego przychodu, w części przeznaczonego na nabycie w 2024 r. działki nr A/1, która zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w dacie nabycia posiadała przeznaczenie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego i na której zamierza Pan realizować własne potrzeby mieszkaniowe poprzez budowę na tej działce budynku mieszkalnego i zamieszkania w nim, uprawnia Pana do zwolnienia od podatku dochodu z odpłatnego zbycia na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z ust. 25 pkt 1 lit. c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Również wydatkowanie części tego przychodu, w części przeznaczonego na zakup i montaż stolarki okiennej i drzwiowej (w tym zaliczek) oraz na zakup i montaż stolarki bramowej znajdującej się w bryle budynku mieszkalnego, w którym będzie Pan realizował własne potrzeby mieszkaniowe – będzie mieszkał Pan w tym budynku mieszkalnym, poniesionych przez Pana w 2024 r. i na poniesienie których posiada Pan dokumenty (dowody poniesionych wydatków), z których w sposób niebudzący wątpliwości wynika jakiego rodzaju wydatków one dotyczą oraz w jakim okresie i w jakiej wysokości wydatki te zostały przez Pana poniesione, uprawnia Pana do zwolnienia od podatku dochodu z odpłatnego zbycia na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Przy czym, zwolnienie od podatku obejmuje taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, który Pan przedstawił i stanu prawnego, który obowiązywał w dacie zaistnienia zdarzenia w przedstawionym stanie faktycznym.

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.

Ponadto, wydając interpretacje indywidualne nie weryfikuję kwot i obliczeń. Zgodnie bowiem z zasadą samoopodatkowania, obowiązującą w polskim systemie podatkowym, na podatniku spoczywa obowiązek określenia podstawy opodatkowania, a prawidłowość takiego obliczenia podlega weryfikacji przez organ podatkowy w postępowaniu podatkowym.

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

- Funkcję ochronną interpretacji indywidualnych określają przepisy art. 14k-14nb ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.).

Interpretacja będzie mogła pełnić funkcję ochronną, jeśli Pana sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego i zastosuje się Pan do interpretacji.

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

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

1) z zastosowaniem art. 119a;

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

3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.

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

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

Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację

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