

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 644853

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2025-06-26T11:53:43.160

Tytuł (teza): Możliwość skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego (własne cele mieszkaniowe - nabycie nieruchomości w Chorwacji).

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2025-06-13T22:53:51.893

Sygnatura: 0114-KDIP3-2.4011.415.2025.1.MJ

Słowa kluczowe: • cel-cele mieszkaniowe
• nierezydent
• nieruchomości-sprzedaż nieruchomości

Przepis: • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-
Rozdział 2-art. 10-ust. 1-pkt 8
• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-
Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131

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

Załączniki: brak

Treść:

Interpretacja indywidualna – stanowisko prawidłowe

Szanowny Panie,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

14 kwietnia 2025 r. wpłynął Pana wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełnił go Pan pismem z 2 czerwca 2025 r. (wpływ 2 czerwca 2025 r.). Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzenia przyszłego

Nie jest Pan polskim rezydentem podatkowym, zaś rezydencję podatkową utracił Pan najpóźniej dnia 14 czerwca 2024 roku, tj. wraz ze spełnieniem warunków opisanych w interpretacji indywidualnej z dnia 27 lutego 2024 roku, znak 0115-KDIT1.4011.161.2024.3. AS (faktyczny Pana wyjazd nastąpił wcześniej, niż określił to we wniosku zakończonym wydaniem rzeczowej interpretacji). Uprzednio posiadał Pan polską rezydencję podatkową.

Obecnie na stałe przebywa Pan w Zjednoczonych Emiratach Arabskich (z okazjonalnymi wyjazdami biznesowymi do innych krajów takich jak Tajlandia), zaś towarzyszy Panu małżonka (polski rezydent podatkowy).

Nie prowadzi Pan na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej działalności gospodarczej, nie uczestniczy Pan w żadnych spółkach osobowych oraz uczestniczy pasywnie (jako wspólnik) w dwóch spółkach kapitałowych, tj. (1) spółce A. sp. z o.o., w której posiada 80% udziałów i nie wykonuje innych czynności, za wyjątkiem uprawnień wspólnika; (2) spółce B. sp. z o.o., w której posiada ok. 9,7% udziałów i nie wykonuje innych czynności, za wyjątkiem uprawnień wspólnika (w KRS widnieje 19,4%, przy czym stan ten nie odzwierciedla rzeczywistości; oczekuje Pan na uzupełnienie wpisu przez zarząd spółki).

Posiada Pan wizę inwestorską Zjednoczonych Emiratów Arabskich pozwalającą na prowadzenie działalności gospodarczej oraz stały pobyt na terytorium ww. kraju, co też Pan robi.

Obecnie Pana działalność, aktywność biznesowa oraz osobista zogniskowane są w Zjednoczonych Emiratach Arabskich.

Jest Pan właścicielem:

- niezabudowanej działki budowlanej, którą otrzymał Pan w ramach darowizny od dziadków około 9 lat temu. Na wymienionej działce nie są prowadzone, ani planowane żadne prace budowlane, działka natomiast nie jest używana (niniejszy wniosek nie dotyczy rzeczowej nieruchomości);
- dwóch lokali mieszkalnych. Nieruchomości zostały nabyte 29 listopada 2022 roku oraz dnia 9 września 2022 roku. Ich nabycie nastąpiło z Pana środków własnych uzyskanych z prowadzonej jednoosobowej działalności gospodarczej prowadzonej przed utratą polskiej rezydencji podatkowej. Nieruchomości zlokalizowane są w (...). Mieszkanie na ul. X zostało nabyte w celu zaspokojenia Pana własnych potrzeb mieszkaniowych (prowadził Pan intensywny remont przystosowując nieruchomość do własnych potrzeb i indywidualnych preferencji), zaś nieruchomość zlokalizowana na ul. Y została nabyta celem przeznaczenia na najem długoterminowy (jako wsparcie bieżących przychodów).

Obie nieruchomości są obecnie wynajęte i zarządzane przez podmiot profesjonalny zajmujący się zarządzaniem nieruchomościami na terenie Rzeczypospolitej Polskiej. Obydwie nieruchomości są od listopada 2023 roku wystawione na sprzedaż. Na moment sporządzenia tego wniosku, nie zostały jeszcze sprzedane (dalej, "Nieruchomości"). Pierwotnie, tj. w momencie nabywania nieruchomości, planował Pan, by w nieruchomości zlokalizowanej przy ul. X zamieszkać z partnerką (obecną małżonką), przy czym plany te uległy modyfikacji z uwagi na zmianę profilu działalności oraz coraz częstszymi wyjazdami zagranicznymi i nieobecnością często trwającą kilka miesięcy. W sytuacji, w której ww.

nieruchomość była remontowana, zaś po zakończeniu remontu przebywał Pan nie więcej niż kilka dni na kwartał, zdecydował się Pan o przeznaczeniu tej nieruchomości na wynajem z zamiarem, że w przyszłości dokona remontu tej nieruchomości oraz w niej zamieszka. Obecnie jednak, z uwagi na wyprowadzkę do Zjednoczonych Emiratów Arabskich zmienił Pan plany.

W szczególności, chce Pan zlokalizować swoje centrum w Chorwacji, tj. w kraju, z którym Pana kontakty biznesowe posiadają silniejszy związek oraz posiada przyjaźniejszy klimat sprzyjający aktywnościom na zewnątrz i uprawianiu sportu (co jest istotne dla Pana z perspektywy zakładania rodziny). Uczynił Pan także wstępne rozeznanie po rynku nieruchomości w Chorwacji oraz znalazł Pan dwie nieruchomości, na nabycie których zamierza Pan złożyć ofertę do końca drugiego kwartału 2025 roku. Co prawda nie jest Pan w stanie wskazać konkretnej daty przeprowadzki do nowego mieszkania w Chorwacji, jednak jest to Pana plan na najbliższe cztery lata licząc od końca obecnego roku kalendarzowego, co jest skorelowane z planem na nabycie w drugim kwartale 2025 roku nieruchomości w Chorwacji, przeprowadzenia jej gruntownego remontu oraz przeprowadzki wraz z rozszerzeniem rodziny.

Został Pan uprzednio wezwany do udzielenia odpowiedzi na poniższe pytania, w związku z wnioskiem o interpretację indywidualną o numerze 0114-KDIP3-2.4011.822.2024.3.MJ /MG, o analogicznej treści. Poniższe pytania otrzymał Pan bezpośrednio od Krajowej Informacji Skarbowej. Odpowiedzi uznaje Pan za cały czas aktualne:

Pytanie 1. Miejsca Pana zamieszkania dla celów podatkowych na dzień sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w Polsce. Obecnie zamieszkuje Pan w Zjednoczonych Emiratach Arabskich i na chwilę obecną nie planuje Pan zmiany tego miejsca. Tym samym, dla celów złożonego wniosku jako miejsce zamieszkania dla celów podatkowych na dzień sprzedaży lokali wskazuje Pan Zjednoczone Emiraty Arabskie. Odpowiedź 1: Wnioskodawca podkreśla, że nie jest w stanie stwierdzić, w jakim państwie ostatecznie będzie zamieszkiwać na dzień sprzedaży lokali, albowiem próbuje Pan je sprzedaż od listopada 2023 roku.

Pytanie 2. Czy przedmiotowe lokale mieszkalne wynajmuje Pan w ramach najmu prywatnego? Odpowiedź 2: Tak. Nieruchomości wynajęte są w ramach tzw. najmu prywatnego. W związku z Pana nieprzebywaniem na terytorium RP wyznaczył Pan podmiot zewnętrzny do bieżącego nadzorowania prawidłowego wykonywania umów najmu (zgodnie z wnioskiem: nieruchomości są zarządzane przez podmiot profesjonalny zajmujący się zarządzaniem nieruchomościami). Podmiot ten zajmuje się (np.) przyjmowaniem informacji od najemców dot. lokali, wykonywaniem bieżących napraw itp.

Pytanie 3. Czy w Chorwacji ma Pan zamiar nabyć jedną czy dwie nieruchomości? Z treści wniosku wynika, że znalazł Pan dwie nieruchomości, na nabycie, których zamierza Pan złożyć ofertę, natomiast zadane pytanie dotyczy zakupu jednej nieruchomości. Odpowiedź 3: Zamierza Pan nabyć jedną nieruchomość. Znalazł Pan dwie nieruchomości i zamierza Pan przystąpić do negocjacji w sprawie nabycia (tj. złożyć ofertę) na obie nieruchomości, przy czym ostatecznie nabędzie Pan jedną z nich.

Pytanie 4. Czy sprzedał Pan już przedmiotowe lokale mieszkalne? Jeśli tak to proszę podać datę sprzedaży lokali mieszkalnych lub datę ich planowanej sprzedaży. Odpowiedź 4: Nie, nie sprzedał Pan jeszcze lokali mieszkalnych. Od listopada 2023 roku są one wystawione na sprzedaż.

Pytanie 5. Czy w zakupionej nieruchomości w Chorwacji będzie Pan realizował własne cele mieszkaniowe, tj. będzie Pan w niej zamieszkiwał? Jeśli tak, to proszę dokładnie opisać jak będzie wyglądała realizacja tych celów przez Pana. Odpowiedź 5: Wskazuje Pan, że co prawda nie jest w stanie wskazać konkretnej daty przeprowadzki do nowego mieszkania w Chorwacji, jednak jest to Pana plan na najbliższe cztery lata licząc od końca obecnego roku kalendarzowego. Realizacja celu mieszkaniowego ma polegać na przeznaczeniu go na własne cele mieszkaniowe, tj. przeprowadzeniu się, zamieszkiwaniu w nim na stałe razem

z małżonką, oddanie planowanego na tym etapie dziecka do placówki edukacyjnej (lub, dla dziecka nieobjętego obowiązkiem edukacji, do placówki przedszkolnej) itp. Realizację celu mieszkaniowego rozumie Pan w sposób, w jaki pojęcie to rozumiane jest potocznie (uczynienie danego miejsca centrum czynności życiowych takich jak zakładanie i rozwój rodziny).

Pytanie 6. Czy środki ze sprzedaż lokali mieszkalnych położonych w Polsce przeznaczy Pan w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpi ich odpłatne zbycie?

Odpowiedź 6: Tak.

Uzupełnienie zdarzenia przyszłego

Nie jest Pan obywatelem Zjednoczonych Emiratów Arabskich (ZEA). Posiada Pan podwójne obywatelstwo: polskie i kanadyjskie. Na terytorium ZEA posiada Pan Emirates ID (odpowiednik polskiego dowodu osobistego) oraz wizę inwestorską, która daje Panu prawo do stałego pobytu na terytorium ZEA. Emirates ID uprawnia do pobytu i mieszkania na terytorium ZEA, posiadania rachunków bankowych, kart kredytowych, zakupu nieruchomości oraz korzystania z innych praw przysługujących rezydentom.

Uzyskanie obywatelstwa ZEA wymaga spełnienia bardzo restrykcyjnych warunków prawnych - co do zasady konieczne jest co najmniej 30 lat legalnego pobytu lub specjalna nominacja ze strony władz ZEA, co w praktyce czyni to praktycznie niedostępnym dla większości cudzoziemskich rezydentów. Na ten moment, nie jest Pan w stanie spełnić tych wymogów, w związku z czym, nie jestem obywatelem ZEA.

Nieruchomości znajdują się w Pana majątku odrębnym. Są to nieruchomości nabyte przez Pana jako osobę fizyczną, na Pana nazwisko, ze środków własnych. Pozostaje Pan w związku małżeńskim w ustroju rozdzielności majątkowej ustanowionym na podstawie intercyzy notarialnej, w związku z czym nieruchomości te nie należą do majątku wspólnego małżeńskiego i stanowią wyłącznie Pana majątek odrębny.

Pytanie

Czy przeznaczenie środków pochodzących ze sprzedaży obu Nieruchomości na zakup nowej nieruchomości zlokalizowanej w Chorwacji, której właścicielem będzie nierezydent zamieszkujący obecnie na stałe poza Polską, ale mający w planach zamieszkanie tam na stałe wraz z rodziną, stanowić będzie wydatek na Pana własne cele mieszkaniowe (art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych) w rozumieniu art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i uzasadniać będzie zwolnienie od opodatkowania dochodów ze sprzedaży obu Nieruchomości?

Pana stanowisko w sprawie

Pana zdaniem, przeznaczenie środków pochodzących ze sprzedaży Nieruchomości na zakup nieruchomości w Chorwacji stanowić będzie wydatek na Pana własne cele mieszkaniowe i uzasadniać będzie zwolnienie od opodatkowania dochodów ze sprzedaży nieruchomości.

Art. 3 ust. 2a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych statuuje tzw. ograniczony obowiązek podatkowy, tzn. osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiągniętych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (ograniczony obowiązek podatkowy).

Art. 3 ust. 1a ww. ustawy za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uważa się osobę fizyczną, która (1) posiada na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych) lub (2) przebywa na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej dłużej niż 183 dni w roku podatkowym.

Pan nie spełnia ww. warunków.

Jednocześnie, zgodnie z art. 3 ust. 2b pkt 4 ww. ustawy za dochody (przychody) osiągnęte na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez osobę, która nie posiada miejsca zamieszkania w Polsce uważa się, dochody (przychody) z położonej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej nieruchomości, w tym ze sprzedaży takiej nieruchomości.

Przepisy art. 3 ust. 1, 1a, 2a i 2b ww. ustawy stosuje się z uwzględnieniem umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska.

W tym miejscu wskazuje Pan, że utracił Pan rezydencję podatkową Rzeczypospolitej Polskiej najpóźniej 14 czerwca 2024 roku spełniając warunki opisane w uzyskanej przez Pana interpretacji i spełnił Pan warunki opisane w tej interpretacji.

Zgodnie zaś z umową między Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Zjednoczonych Emiratów Arabskich w sprawie unikania podwójnego opodatkowania i zapobiegania uchylaniu się od opodatkowania w zakresie podatków od dochodu i majątku z dnia 31 stycznia 1993 roku (art. 4) „W rozumieniu niniejszej umowy, określenie >osoba mająca miejsce zamieszkania lub siedzibę w Umawiającym się Państwie< oznacza: [...] w przypadku Zjednoczonych Emiratów Arabskich: osobę fizyczną, która ma miejsce zamieszkania w Zjednoczonych Emiratach Arabskich i jest obywatelem Zjednoczonych Emiratów Arabskich”.

Nie posiada Pan obywatelstwa Zjednoczonych Emiratów Arabskich, a tym samym nie znajduje do niego zastosowanie ww. umowa.

Z uwagi na fakt położenia Nieruchomości w Rzeczypospolitej Polskiej, powołaną powyżej interpretację indywidualną, brak reguł kolizyjnych w umowach międzynarodowych uważa się, że stonowane być winny przepisy polskiej ustawy o podatku dochodowym z wyłączeniem jakichkolwiek umów międzynarodowych.

Zgodnie z (1) art. 30e ust. 1 ww. ustawy, od dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ww. ustawy podatek dochodowy wynosi 19% podstawy obliczenia podatku, przy czym (2) zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy wolne od opodatkowania 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.

Stosownie do 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 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. 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.

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

W związku z tym, że nowa nieruchomość znajdować się ma na terenie Chorwacji, tj. państwa zlokalizowanego w Europejskim Obszarze Gospodarczym, organ podatkowy może uzyskać informacje podatkowe od organu podatkowego państwa, na którego terytorium podatnik ponosi wydatki na 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 i określonych praw majątkowych w terminie 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).

Do celów mieszkaniowych wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uprawnia do skorzystania z ww. zwolnienia, ustawodawca zakwalifikował m.in. wydatki poniesione na nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku.

Ponadto, poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy i dopisując ten przymiotnik, przesądził, że celem nadrzędnym jest możliwość uwzględnienia przy obliczaniu dochodu zwolnionego z opodatkowania tylko takich wydatków, które poniesione zostały na zaspokojenie „własnych” potrzeb mieszkaniowych.

Tak więc uregulowane w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy zwolnienie od podatku dochodowego w zamierzeniach ustawodawcy realizować ma cel, jakim jest zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika.

Z uwagi na fakt, że będzie Pan korzystał z nowej nieruchomości wraz z rodziną, a tym samym realizować będzie Pan >własne< cele mieszkaniowe podczas regularnych wizyt w kraju położenia nieruchomości (nawet jeśli w tym domu nie będzie mieszkał na stałe z uwagi na zobowiązania biznesowe poza Unią Europejską), wydatki poniesione na zakup nowej nieruchomości stanowić będą wydatki na Pana własne cele mieszkaniowe.

Dodatkowo, docelowo planuje Pan w przyszłości zamieszkać na stałe w nowej nieruchomości wraz ze swoją rodziną (wraz z zakończeniem aktywności biznesowych zorganizowanych obecnie wokół Zjednoczonych Emiratów Arabskich).

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku, jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Opodatkowanie dochodów na terytorium Polski – przepisy ogólne

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 163 ze zm.):

Osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy).

Natomiast art. 3 ust. 2a cytowanej ustawy stanowi, że:

Osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiąganych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (ograniczony obowiązek podatkowy).

Stosownie do art. 3 ust. 2b pkt 4 ww. ustawy:

Za dochody (przychody) osiągane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez podatników, o których mowa w ust. 2a, uważa się w szczególności dochody (przychody) z położonej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej nieruchomości lub praw do takiej nieruchomości, w tym ze zbycia jej w całości albo w części lub zbycia jakichkolwiek praw do takiej nieruchomości.

Na podkreślenie zasługuje fakt, że katalog dochodów (przychodów) osiąganych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, o których mowa w powoływanym przepisie art. 3 ust. 2b ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych nie jest katalogiem zamkniętym. Tak więc, ustawodawca dopuszcza istnienie także innych dochodów, które należy uznać za osiągnięte na terytorium Polski. Jeżeli źródło przychodów nierezydenta znajduje się na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej, to Rzeczpospolita Polska ma prawo opodatkować dochody uzyskane z tego źródła na zasadach obowiązujących w kraju (ograniczony obowiązek podatkowy).

W myśl art. 4a ww. ustawy:

Przepisy art. 3 ust. 1, 1a, 2a i 2b ww. ustawy stosuje się z uwzględnieniem umów w sprawie zapobiegania podwójnemu opodatkowaniu, których stroną jest Rzeczpospolita Polska.

Wskazany przepis stosuje się – jak wynika to z art. 4a cytowanej ustawy – z uwzględnieniem umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska.

Z wniosku wynika, że planuje Pan sprzedać lokale mieszkalne położone w Polsce, które nabył Pan odpłatnie w 2022 r. Dla celów złożonego wniosku jako miejsce zamieszkania dla celów podatkowych na dzień sprzedaży lokali wskazuje Pan Zjednoczone Emiraty Arabskie.

Stosownie do postanowień art. 4 ust. 1 lit. b Umowy między Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem Zjednoczonych Emiratów Arabskich w sprawie unikania podwójnego opodatkowania i zapobiegania uchylaniu się od opodatkowania w zakresie podatków od dochodu, sporządzona w Abu Zabi dnia 31 stycznia 1993 r. (Dz. U. z 1994 r. Nr 81 poz. 373 ze zm.) zmodyfikowanej przez Konwencję wielostronną implementującą środki traktatowego prawa podatkowego mające na celu zapobieganie erozji podstawy opodatkowania i przenoszeniu zysku, podpisaną przez Polskę i Zjednoczone Emiraty Arabskie dnia 7 czerwca 2017 r. (dalej: „Konwencja MLI”):

Określenie „osoba mająca miejsce zamieszkania lub siedzibę w Umawiającym się Państwie” oznacza w przypadku Zjednoczonych Emiratów Arabskich osobę fizyczną, która ma miejsce zamieszkania w Zjednoczonych Emiratach Arabskich i jest obywatelem Zjednoczonych Emiratów Arabskich.

Według art. 6 ww. umowy:

Dochody osiągane przez osobę mającą miejsce zamieszkania lub siedzibę w Umawiającym się Państwie z majątku nieruchomego (włączając dochody z eksploatacji gospodarstwa rolnego lub leśnego), położonego w drugim Umawiającym się Państwie, mogą być opodatkowane w tym drugim Państwie.

Na podstawie art. 23 ww. umowy:

Majątek nieruchomy określony w artykule 6, który jest własnością osoby mającej miejsce zamieszkania lub siedzibę w Umawiającym się Państwie, położony w drugim Umawiającym się Państwie, może być opodatkowany w tym Umawiającym się Państwie, w którym jest położony.

W świetle powołanych przepisów państwo miejsca położenia majątku nieruchomego dysponuje pełnym prawem do nakładania podatku na dochody z niego uzyskiwane przez osoby będące rezydentami innych państw. Zatem dochody osiągane przez nierezydenta z majątku nieruchomego (w tym jego zbycia) położonego w Polsce są opodatkowane w Polsce.

Skutki podatkowe sprzedaży nieruchomości położonej w Polsce

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

Źródło przychodu

Na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Jednym ze źródeł 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.

Przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości nie powstanie, jeżeli spełnione są łącznie dwa warunki:

- 1) odpłatne zbycie nieruchomości nie nastąpi w wykonaniu działalności gospodarczej (nie stanowi przedmiotu działalności gospodarczej) oraz
- 2) zostanie dokonane po upływie pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie.

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 wykonaniu działalności gospodarczej stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W treści wniosku wskazał Pan, że mieszkanie na ul. X zostało nabyte w celu zaspokojenia Pana własnych potrzeb mieszkaniowych (prowadził Pan intensywny remont przystosowując nieruchomość do własnych potrzeb i indywidualnych preferencji), zaś nieruchomość zlokalizowana na ul. Y została nabyta celem przeznaczenia na najem długoterminowy (jako wsparcie bieżących przychodów). Pierwotnie, tj. w momencie nabywania nieruchomości, planował Pan, by w nieruchomości zlokalizowanej przy ul. X zamieszkać z partnerką (obecną małżonką), przy czym plany te uległy modyfikacji z uwagi na zmianę profilu działalności oraz coraz częstszymi wyjazdami zagranicznymi i nieobecnością często trwająca kilka miesięcy. W sytuacji, w której ww. nieruchomość była remontowana, zaś po zakończeniu remontu przebywał Pan nie więcej niż kilka dni na kwartał, zdecydował się Pan o przeznaczeniu tej nieruchomości na wynajem z zamiśm, że w przyszłości dokona remontu tej nieruchomości oraz w niej zamieszka.

Okoliczności opisane we wniosku wskazują, że skutki podatkowe planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych należy ocenić w kontekście przesłanek wynikających z art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Powyższy przepis formułuje generalną zasadę, zgodnie z którą nienastępujące w wykonaniu działalności gospodarczej odpłatne zbycie nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub praw określonych w tym przepisie przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, rodzi obowiązek podatkowy w postaci zapłaty podatku dochodowego. Tym samym, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub ww. praw nastąpi po upływie pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie – nie jest źródłem przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a tym samym kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub ww. praw w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

Wobec powyższego, w przypadkach, gdy odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej, dla określenia skutków podatkowych odpłatnego zbycia nieruchomości decydujące znaczenie ma ustalenie daty jej nabycia.

Z przedstawionego we wniosku opisu sprawy wynika, że planuje Pan sprzedać dwa lokale mieszkalne, które zakupił Pan w 2022 r.

Zatem planowane odpłatne zbycie lokali mieszkalnych, przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nabył Pan te lokale, będzie stanowić źródło przychodu w rozumieniu powołanego wyżej art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych podlegające opodatkowaniu, bowiem zostanie dokonane przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło ich nabycie.

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.

Zgodnie z 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 ww. ustawy:

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

Pojęcie kosztów odpłatnego zbycia (sprzedaży) nie zostało przez ustawodawcę zdefiniowane w ustawie. Należy zatem stosować językowe (potoczne) rozumienie tego wyrażenia, zgodnie z którym za koszty sprzedaży nieruchomości lub praw majątkowych uważa się wszystkie wydatki poniesione przez sprzedającego, które są konieczne, aby transakcja mogła dojść do skutku (wszystkie niezbędne wydatki bezpośrednio związane z tą czynnością). Pomiędzy tymi wydatkami a dokonaniem odpłatnym zbyciem musi istnieć bezpośredni 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.

Zgodnie z art. 22 ust. 6c ww. ustawy:

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

Stosownie do art. 22 ust. 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 stanowi natomiast 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 art. 30e ust. 5 ww. ustawy 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.

Zwolnienie przedmiotowe

Stosownie do art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy:

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

mieszkańcy w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli poczynając 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.

Powyższe zwolnienie obejmuje 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.

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.

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 uprawniają do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, wymienione zostały 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.

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.

Ponadto, 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”. Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 cytowanej 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 podatnika.

Na mocy zaś 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.

W myśl art. 21 ust. 27 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

Zgodnie natomiast z ust. 28 ww. przepisu:

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.

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.

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 w wyznaczonym terminie środków uzyskanych ze zbycia nieruchomości na wskazane w art. 21 ust. 25 ww. ustawy własne cele mieszkaniowe.

Przy czym podkreślam, że w ww. przepisie ustawodawca wskazał, że przychód z odpłatnego zbycia ma zostać wydatkowany na „własne cele mieszkaniowe”. Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania ww. zwolnienia 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 podatnika.

Istota odpowiedzi na postawione we wniosku wątpliwości sprowadza się zatem do interpretacji ustawowego terminu „własne cele mieszkaniowe”. Samo poniesienie wydatku na nabycie lokalu mieszkalnego nie świadczy jeszcze o tym, że została spełniona przesłanka skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania.

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 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 niezaspokojonych celów mieszkaniowych.

W świetle takiego wyjaśnienia nie zaspokajają swoich własnych potrzeb mieszkaniowych osoba, która posiadając własne miejsce zamieszkania nabywa kolejne nieruchomości w celach lokaty kapitału, prowadzenia inwestycji w postaci najmu, remontu w celu późniejszej ich odsprzedaży z zyskiem lub dla realizacji potrzeb mieszkaniowych innych osób, np. dzieci czy innych członków rodziny. Same subiektywne deklaracje podatników o nabyciu lokalu 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 orzecznictwie przyjmuje się, że cel mieszkaniowy wiąże się z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych, przy czym chodzi tu o potrzeby mieszkaniowe w sensie obiektywnym, a zatem potrzeby przeciętnego podatnika, który o ulgę się ubiega. Zawsze bowiem centrum życiowe koncentruje się w konkretnym lokalu mieszkalnym i ten właśnie lokal służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych.

Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z 15 lutego 2017 r. sygn. akt III SA/Wa 650/16:

W ocenie Sądu art. 21 ust. 25 u.p.d.o.f. nie stoi na przeszkodzie skorzystania z analizowanej ulgi okoliczność, że podatnik nabywa kilka lokali mieszkalnych, jak i to, że aktualnie posiada inny lokal mieszkalny, w którym zamieszkuje. Niemniej jednak od okoliczności faktycznych konkretnej sprawy będzie zależało, czy rzeczywiście takie zakupy realizują ustawowy warunek uznania własnych celów mieszkaniowych. Jeżeli

zatem podatnik dokonuje zakupu co najmniej dwóch lokali mieszkaniowych w dwóch różnych miejscowościach, co wynika stąd, że w jednej miejscowości pracuje, w drugiej koncentruje się jego życie rodzinne wówczas można uznać, że własny cel mieszkaniowy jest realizowany w odniesieniu do obu lokali. Także w sytuacji, gdy dwa położone obok siebie lokale mogą zostać połączone można uznać, że cel mieszkaniowy może być realizowany. Z drugiej jednak strony nie można mówić o realizacji własnych celów mieszkaniowych w sytuacji, gdy podatnik deklaruje, że jedno z zakupionych mieszkań zamierza przeznaczyć dla dzieci. Podatnik nie realizuje wówczas własnego celu mieszkaniowego ale cel mieszkaniowy innej osoby, i nie ma tutaj znaczenia w jakim stosunku pokrewieństwa ta inna osoba pozostaje względem podatnika.

W opisie sprawy wskazał Pan, że ze środków pochodzących ze sprzedaży obu lokali mieszkalnych zamierza Pan nabyć jedną nieruchomość w Chorwacji. Co prawda nie jest Pan w stanie wskazać konkretnej daty przeprowadzki do nowego mieszkania w Chorwacji, jednak jest to Pana plan na najbliższe cztery lata licząc od końca obecnego roku kalendarzowego. Realizacja Pana celu mieszkaniowego w Lokalu mieszkalnym w Chorwacji ma polegać na przeprowadzeniu się, zamieszkiwaniu w nim na stałe razem z małżonką, oddanie planowanego na tym etapie dziecka do placówki edukacyjnej (lub, dla dziecka nieobjętego obowiązkiem edukacji, do placówki przedszkolnej) itp. Realizację celu mieszkaniowego rozumie Pan jako uczynienie danego miejsca centrum czynności życiowych takich jak zakładanie i rozwój rodziny.

Ustawodawca nie ograniczył wydatkowania przychodu z tytułu zbycia nieruchomości lub praw tylko do podatników, którzy nie będą posiadać innych nieruchomości niż nabyte. 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.

Zatem wydatkowanie przychodu z odpłatnego zbycia lokali mieszkalnych, jeśli sprzedaż zostanie dokonana przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło ich nabycie – z zastrzeżeniem, że nie nastąpi w ramach działalności gospodarczej – na nabycie lokalu mieszkalnego w Chorwacji, w którym będzie Pan realizował własne cele mieszkaniowe, uprawnia Pana do skorzystania ze zwolnienia uregulowanego w treści art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Zatem Pana stanowisko jest **prawidłowe**.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy zdarzenia przyszłego, które Pan przedstawił, i stanu prawnego, który obowiązuje w dniu wydania interpretacji.

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 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 w (...). Zasady zaskarżania interpretacji indywidualnych reguluje ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 935 ze zm.; dalej jako „PPSA”). Skargę do Sądu wnosi się za pośrednictwem Dyrektora KIS (art. 54 § 1 PPSA). Skargę należy wnieść w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia interpretacji indywidualnej (art. 53 § 1 PPSA):

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

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

Podstawa prawna dla wydania interpretacji

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