

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	645772
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2025-06-27T13:34:03.697
Tytuł (teza):	Skutki podatkowe sprzedaży nieruchomości i możliwości skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2025-06-20T21:23:38.230
Sygnatura:	0113-KDIPT2-2.4011.324.2025.4.DA
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • działalność-działalność gospodarcza • grunty-podział gruntu • nieruchomości • zbycie-odpłatne zbycie • zwolnienie-zwolnienie przedmiotowe
Przepis:	• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131 • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 1-lit. d
Zagadnienie:	• Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.
Załączniki:	brak

Treść:

Interpretacja indywidualna – stanowisko prawidłowe

Szanowna Pani,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

14 marca 2025 r. wpłynął Pani wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej w zakresie skutków podatkowych sprzedaży nieruchomości i możliwości skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego. Uzupełniła go Pani pismem z 29 kwietnia 2025 r. (wpływ 5 maja 2025 r.), a w odpowiedzi na wezwanie pismem z 10 czerwca 2025 r. (wpływ 12 czerwca 2025 r.). Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego i zdarzenia przyszłego

Wnioskodawczynie utrzymuje się prowadząc jednoosobową działalność gospodarczą w branży gastronomicznej pod firmą ..., NIP ..., kod PKD ... – Wnioskodawczynie jest czynnym podatnikiem VAT.

W 2024 r. Wnioskodawczynie z majątku osobistego zakupiła do majątku osobistego grunt przeznaczony pod zabudowę, nr działki A, nr KW ..., położony w miejscowości ..., gmina ..., województwo ... na którym planowała pobudować dom, jednakże, finalnie sprzedała zakupioną działkę jeszcze w tym samym roku. Wnioskodawczynie zamierza złożyć zeznanie PIT w kwietniu bieżącego roku i wskazać, że środki pozyskane ze sprzedaży działki wykorzysta na własne cele mieszkaniowe, tj. budowę domu w ramach tzw. ulgi mieszkaniowej.

W dniu 20 grudnia 2024 r. Wnioskodawczynie nabyła z majątku osobistego od osoby prywatnej do majątku osobistego dwie niezabudowane działki nr B i nr C o łącznej powierzchni 0,67 ha, nr KW ..., położone w miejscowości ..., gmina ..., powiat ..., województwo W lutym 2025 r. nastąpiło scalenie działek, w konsekwencji czego, powstała jedna działka o numerze D. Wnioskodawczynie zamierzała pobudować dom na działce nr D, jednakże okoliczności życiowe, w szczególności przyczyny finansowe zmusiły ją do zmiany planów i pobudowania się na mniejszej powierzchni. W tym celu, w lutym 2025 r. Wnioskodawczynie złożyła wniosek do gminy i starostwa o podział działki nr D na 7 części. Wskazać należy, iż dotychczas nie było wykonywanych żadnych prac podnoszących wartość działki nr D (w przyszłości wydzielonych działek) jak koszenie, niwelacja, doprowadzenie przyłączy itp. Wnioskodawczynie zamierza jedną z działek, która powstanie na skutek wydzielenia działki nr D przeznaczyć na własne cele mieszkaniowe (na budowę domu na tej działce, w którym zamieszka), a 6 pozostałych sprzedać na rzecz osób prywatnych.

Majątek, który pozyskała ze sprzedaży działki nr A oraz który pozyska ze sprzedaży w przyszłości 6 działek, które będą wydzielone z działki nr D, Wnioskodawczynie zamierza przeznaczyć na budowę własnego domu na jednej z działek, która również powstanie w wyniku wydzielenia z działki nr D, w którym zamieszka. Wnioskodawczynie nie trudniła się nigdy i nie zamierza trudnić się profesjonalnym obrotem nieruchomości.

Wnioskodawczynie nie wykorzystywała działki nr A ani nieruchomości gruntowych działek nr B i nr C przed scaleniem oraz działki nr D po scaleniu do prowadzenia działalności gospodarczej, ani żadnych innych czynności opodatkowanych podatkiem VAT, czy też od tego podatku zwolnionych.

W uzupełnieniu wniosku wskazano:

Wnioskodawczynie nabyła nieruchomość – działkę nr A na podstawie umowy sprzedaży z dnia 16 marca 2022 r. oraz umowy o podział majątku wspólnego z dnia 15 stycznia 2024 r.

Wnioskodawczynie zbyła odpłatnie nieruchomość (działkę nr A) na podstawie umowy sprzedaży z dnia 8 maja 2024 r. (umowa przedwstępna sprzedaży z dnia 10 kwietnia 2024 r.).

Powierzchnia całkowita działki nr A – 0,1354 ha.

Działka nr A na dzień sprzedaży była niezabudowana.

Działka nr A miała dostęp do drogi.

Działka nr A na dzień sprzedaży była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Działka nr A wynikająca z ww. planu, przeznaczona była pod tereny zabudowy mieszkaniowej (cel mieszkaniowy). Istniała możliwość zabudowy ww. działki.

Działka nr A nie była wykorzystywana (użytkowana) przez Wnioskodawczynię od momentu jej nabycia do dnia sprzedaży. Działka nie była użytkowana i pozostawała w stanie odłogu. Nieruchomość nie była wynajmowana, podnajmowana, dzierżawiona lub w jakikolwiek inny sposób nie były czerpane korzyści z jej udostępniania osobom trzecim.

Wnioskodawczyni nie poniosła nakładów w związku z przygotowaniem do sprzedaży działki nr A w celu jej uatrakcyjnienia (np. drogi dojazdowe, ogrodzenie, uzbrojenie działki w przyłącza do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, przyłącza linii elektrycznej, inne działania zmierzające do zwiększenia wartości bądź atrakcyjności działki).

Wnioskodawczyni nie podejmowała działań marketingowych w celu sprzedaży działki nr A, wykraczających poza zwykłe formy ogłoszenia.

Działka nr D o pow. 0,67 ha (powstała ze scalenia działki nr B i nr C); nie była ona wykorzystywana (użytkowana) przez Wnioskodawczynię od momentu jej nabycia, pozostawała w stanie odłogu. Nieruchomość ta nie była wynajmowana, podnajmowana, dzierżawiona lub w jakikolwiek inny sposób nie były czerpane korzyści z jej udostępniania osobom trzecim.

Podział działki nr D na 7 mniejszych działek nastąpił w celu wyodrębnienia działki pod budowę domu osobistego, jednorodzinnego, w którym Wnioskodawczyni zamierza zamieszkać, natomiast pozostałe działki zostały wyodrębnione, aby je sprzedać w celu pozyskania kapitału na budowę domu.

Decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości – 26 marca 2025 r.

Działki powstałe w wyniku podziału działki nr D:

- D/1 - powierzchnia: 13 arów
- D/2 - powierzchnia: 12 arów
- D/3 - powierzchnia: 11 arów
- D/4 - powierzchnia: 8 arów
- D/5 - powierzchnia: 8 arów
- D/6 - powierzchnia: 8 arów
- D/7 - powierzchnia: 8 arów

Wnioskodawczyni zamierza wybudować dom, w którym planuje zamieszkać na działce nr D /1.

Działki będące przedmiotem planowanej przez Wnioskodawczynię sprzedaży, powstałe z podziału działki nr D, na dzień sprzedaży będą niezabudowane.

Działki będące przedmiotem planowanej przez Panią sprzedaży, powstałe z podziału działki nr D, mają dostęp do drogi.

Działki powstałe z podziału działki nr D, na dzień sprzedaży będą objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Działki powstałe z podziału działki nr D będą przeznaczone pod tereny zabudowy mieszkaniowej (cel mieszkaniowy). Istniała będzie możliwość ich zabudowy.

Wnioskodawczyni nie wystąpi o opracowanie planu zagospodarowania przestrzennego lub wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla działek powstałych z podziału działki nr D, ponieważ istnieje już plan zagospodarowania przestrzennego.

Wnioskodawczyni nie zamierza ponieść nakładów w związku z przygotowaniem do sprzedaży 6 działek powstałych z podziału działki nr D w celu ich uatrakcyjnienia (np. drogi

dojazdowe, ogrodzenie, uzbrojenie działek w przyłącza do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, przyłącza linii elektrycznej, inne działania zmierzające do zwiększenia wartości bądź atrakcyjności działek).

Wnioskodawczyni nie będzie podejmowała działań marketingowych w celu sprzedaży poszczególnych działek, wykraczających poza zwykłe formy ogłoszenia.

Na dzień sprzedaży dla działek powstałych z podziału działki nr D nie zostanie wydana decyzja o warunkach zabudowy.

Wnioskodawczyni w odniesieniu do działki nr D/6 oraz D/7, powstałych w wyniku podziału działki nr D zawarła z przyszłymi nabywcami działek umowę w formie pisemnej. Jako warunek nabycia przedmiotowych nieruchomości wskazano uzyskanie od Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w niniejszej sprawie. W umowie nie zawarto innych postanowień.

- Konkretnie warunki, które muszą zostać spełnione, aby doszło do sprzedaży działki nr D /6 oraz nr D/7 – wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w przedmiotowej sprawie przez Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej.
- Wnioskodawczyni nie zobowiązała się do wykonania konkretnych czynności/działan na rzecz kupujących, aby sprzedać działkę/aby doszło do podpisania umowy.
- Kupujący nie zobowiązał się do wykonania konkretnych czynności/działan, aby Wnioskodawczyni sprzedała działkę/doszło do sprzedaży przez Wnioskodawczynię działek.
- Brak konkretnych praw i obowiązków wynikających z postanowień ww. umowy lub innego dokumentu zawartego z Nabywcą, które ciążyły/będą ciążyć na Wnioskodawczyni oraz na Kupującym.
- Wnioskodawczyni nie udzieliła nabywcy ww. pełnomocnictwa (zgody, upoważnienia) w celu występowania w Jej imieniu w sprawach dotyczących ww. działek.

Wnioskodawczyni w odniesieniu do sprzedanej działki nr A zawarła z nabywcą przedwstępną umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego.

- Konkretnie warunki, które musiały zostać spełnione, aby doszło do sprzedaży działki nr A – zapłata zadatku w kwocie 150 000 zł, w terminie najpóźniej do dnia 12 kwietnia 2024 r., zapłata reszty ceny sprzedaży w kwocie 95 000 zł, w terminie do jednego dnia roboczego od podpisania przyręczonej umowy, przy czym polecenie przelewu powinno być złożone przed zawarciem przyręczonej umowy sprzedaży.
- Wnioskodawczyni nie zobowiązała się do wykonania konkretnych czynności/działan na rzecz kupującego, aby sprzedać działkę/aby doszło do podpisania przyręczonej umowy. Wnioskodawczyni zobowiązała się jedynie do przedstawienia w dniu zawarcia przyręczonej umowy aktualnych dokumentów dotyczącej działki nr A.
- Aby doszło do sprzedaży przez Wnioskodawczynię działki nr A, Kupujący zobowiązał się do zapłaty zadatku na rzecz Wnioskodawczyni w kwocie 150 000 zł, w terminie najpóźniej do dnia 12 kwietnia 2024 r. oraz zapłaty reszty ceny sprzedaży w kwocie 95 000 zł w terminie do jednego dnia roboczego od podpisania przyręczonej umowy, przy czym polecenie przelewu powinno być złożone przed zawarciem przyręczonej umowy sprzedaży.
- W zakresie konkretnych praw i obowiązków wynikających z postanowień ww. umowy lub innego dokumentu zawartego z Nabywcą, które ciążyły na Wnioskodawczyni oraz na Kupującym – wydanie przedmiotu umowy, na rzecz Kupującego w dniu zawarcia przyręczonej umowy sprzedaży.
- Wnioskodawczyni nie udzieliła nabywcy ww. pełnomocnictwa (zgody, upoważnienia) w celu występowania w Jej imieniu w sprawach dotyczących ww. działki.

Wnioskodawczyni zamierza sprzedać 6 z 7 działek powstałych po podziale działki nr D w terminie nie dłuższym niż 3 lata.

Przychód uzyskany przez Wnioskodawczynię ze sprzedaży działki nr A zostanie w okresie nie później niż trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie wydatkowany na własne cele mieszkaniowe Wnioskodawczyni, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Cały przychód, który uzyskała Wnioskodawczyni ze sprzedaży ww. działki nr A przeznaczy na budowę domu.

Przychód uzyskany przez Wnioskodawczynię ze sprzedaży działek powstałych z podziału działki nr D, mających być przedmiotem sprzedaży, zostanie w okresie nie później niż trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpi odpłatne zbycie wydatkowany na własne cele mieszkaniowe Wnioskodawczyni, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Cały przychód, który uzyska Wnioskodawczyni ze sprzedaży ww. 6 działek powstałych z podziału działki nr D, przeznaczy na budowę domu.

W przypadku wydatkowania środków pieniężnych uzyskanych ze sprzedaży przedmiotowych działek na budowę domu Wnioskodawczyni wskazała:

- Działka, na której Wnioskodawczyni wybuduje dom będzie posiadała status działki przeznaczonej pod budowę budynku mieszkalnego. Działka ww. przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod tereny zabudowy mieszkaniowej (cel mieszkaniowy).
- Wnioskodawczyni będzie posiadała rachunki i faktury lub inne udokumentowane rzetelne i wiarygodne dowody (np. umowę zawartą z wykonawcą prac budowlanych lub potwierdzenie zapłaty za ich wykonanie) potwierdzające wydatkowanie pieniędzy na budowę domu. Faktury zostaną wystawione na Wnioskodawczynię.
- Wybudowany dom, będzie budynkiem mieszkalnym i będzie służył wyłącznie do celów mieszkalnych.
- W wybudowanym budynku Wnioskodawczyni będzie realizowała własne cele mieszkaniowe, tj. zamieszka w nim.
- Budynek nie będzie udostępniany osobom trzecim odpłatnie bądź nieodpłatnie

Ponadto, Wnioskodawczyni posiada dodatkowo jedną nieruchomość (działkę) mieszkaniową.

- Wnioskodawczyni nabyła przedmiotową nieruchomość (działkę) w ..., w drodze umowy darowizny z dnia 25 października 2022 r., Nr ..., o powierzchni 2 ha.
- Nieruchomość nie była i nie jest użytkowana, leży odłogiem.
- Nieruchomość (działka) jest niezabudowana, przeznaczona pod tereny zabudowy mieszkaniowej.
- Wnioskodawczyni nie zamierza sprzedać ww. nieruchomości.
- Wnioskodawczyni nie udostępniała ww. nieruchomości innym osobom na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze.

Oprócz działki nr A Wnioskodawczyni nie sprzedawała wcześniej innych nieruchomości (działek).

Pytania (ostatecznie sformułowane w uzupełnieniu wniosku)

1. Czy dokonana transakcja sprzedaży nieruchomości gruntowej - działki nr A, nr KW ..., z majątku prywatnego podlega opodatkowaniu VAT w rozumieniu art. 5 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 7 ust. 1 i art. 15 ust. 1 i 2 ustawy o VAT?

2. Czy dochód, który Wnioskodawczyni uzyskała ze sprzedaży nieruchomości gruntowej – działki nr A, nr KW ..., z majątku prywatnego, a który zamierza przeznaczyć na własne cele mieszkaniowe (budowę własnego domu, w którym zamieszka), będzie korzystał ze zwolnienia od podatku dochodowego od osób fizycznych w myśl art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?
3. Czy zaplanowane transakcje sprzedaży z majątku prywatnego 6 nieruchomości gruntowych - działek nr D/2, D/3, D/4, D/5, D/6, D/7, które powstały w wyniku podziału nieruchomości - działki nr D, nr KW ..., na podstawie decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, będą podlegały opodatkowaniu VAT w rozumieniu art. 5 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 7 ust. 1 i art. 15 ust. 1 i 2 ustawy o VAT?
4. Czy dochód, który Wnioskodawczyni uzyska ze sprzedaży 6 nieruchomości gruntowych – działek: nr D/2, nr D/3, nr D/4, nr D/5, nr D/6 i nr D/7, które powstały w wyniku podziału nieruchomości – działki nr D, nr KW ..., na podstawie decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, a który zamierza przeznaczyć na własne cele mieszkaniowe (budowę własnego domu, w którym zamieszka) na jednej z działek nr D/1, powstałej również w wyniku podziału nieruchomości — działki nr D, nr KW ..., będzie korzystał ze zwolnienia od podatku dochodowego od osób fizycznych w myśl art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

Należy wskazać, że przedmiotem niniejszej interpretacji jest odpowiedź w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych (pytania nr 2 i nr 4), natomiast w zakresie podatku od towarów i usług (pytania nr 1 i nr 3) zostało wydane odrębne rozstrzygnięcie.

Pani stanowisko w sprawie (ostatecznie sformułowane w uzupełnieniu wniosku)

Ad 1

Dochód, który Wnioskodawczyni uzyskała ze sprzedaży nieruchomości gruntowej – działki nr A, nr KW ..., z majątku prywatnego, a który zamierza przeznaczyć na własne cele mieszkaniowe (budowę własnego domu, w którym zamieszka) będzie korzystał ze zwolnienia od podatku dochodowego od osób fizycznych w myśl art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych z dnia 26 lipca 1991 r. (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 163); dalej: „ustawa o PIT”), opodatkowaniu podatkiem dochodowym podlegają wszelkiego rodzaju dochody, z wyjątkiem dochodów wymienionych w art. 21. 52, 52a i 52c oraz dochodów, od których na podstawie przepisów Ordynacji podatkowej zaniechano poboru podatku.

W myśl art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-d) ustawy o PIT, jednym ze źródeł przychodów jest odpłatne zbycie:

- 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.

Stosownie do art. 30e ust. 1 cytowanej ustawy, od dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ustawy o PIT, podatek dochodowy wynosi 19% podstawy obliczenia podatku.

Zgodnie z art. 30e ust. 2 ustawy o PIT, 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.

W 2024 r. Wnioskodawczyni zakupiła do majątku osobistego grunt przeznaczony pod zabudowę, nr działki A, nr KW ..., położony w miejscowości ..., gmina ..., województwo ... na którym planowała pobudować dom, jednakże, finalnie sprzedała zakupioną działkę jeszcze w tym samym roku. Wnioskodawczyni zbyła przedmiotową nieruchomość gruntową w tym samym roku, co miało miejsce transakcja jej kupna, a jak wskazuje art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-d), sprzedaż nabytej nieruchomości odbyć ma się przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie nieruchomości gruntowej.

Jednakże dochód, który Wnioskodawczyni uzyskała ze sprzedaży działki zamierza przeznaczyć na własne cele mieszkaniowe – budowę własnego domu na jednej z działek, która powstała poprzez podział działki nr D na mniejsze, nr KW ..., tj. skorzystać z ulgi na własne cele mieszkaniowe. Zdaniem Wnioskodawczyni, w takim wypadku odbyta transakcja sprzedaży gruntu korzysta ze zwolnienia przedmiotowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o PIT.

Ustawa o PIT dopuszcza możliwość skorzystania ze zwolnienia podatkowego przez przeznaczenie przychodu ze sprzedaży na wskazane w tej ustawie cele mieszkaniowe, o jakich mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 ustawy o PIT.

Należy podkreślić, że Wnioskodawczyni nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie obrotu nieruchomościami, a sprzedaż dotyczyła Jej majątku prywatnego. W związku z tym, uzyskany dochód nie powinien być kwalifikowany jako dochód z działalności gospodarczej, lecz jako odpłatne zbycie nieruchomości podlegające opodatkowaniu na zasadach przewidzianych w ustawie o PIT, bądź zwolnione z opodatkowania, jeśli spełnione zostaną warunki skorzystania z ulgi, co ma miejsce w niniejszym przypadku.

Zdaniem Wnioskodawczyni, przysługuje Jej prawo do skorzystania z ulgi mieszkaniowej, gdyż planuje Ona przeznaczyć cały uzyskany dochód ze sprzedaży nieruchomości gruntowej na budowę własnego domu.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o 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, dochód 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 dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych.

W myśl tego przepisu, wolne od podatku dochodowego są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 30e ustawy, w części odpowiadającej iloczynowi dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości, pod warunkiem, że:

- dochód ze zbycia nieruchomości został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe,
- wydatkowanie nastąpiło w terminie nie późniejszym niż trzy lata od końca roku podatkowego, w którym miało miejsce odpłatne zbycie,
- wydatki zostały odpowiednio udokumentowane i mieszczą się w wysokości dochodu ze zbycia.

Zgodnie z dyspozycją art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o PIT, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się budowę, rozbudowę, nadbudowę,

przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego. Wnioskodawczyni posiada już grunt, na którym na zostać wybudowany budynek mieszkalny. Dochód ze zbycia nieruchomości gruntowych, który uzyska w przyszłości zamierza przeznaczyć na budowę budynku mieszkalnego na stanowiącej jej własność nieruchomości gruntowej, co wypełnia dyspozycję art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o PIT.

Ulga może być zastosowana, jeśli dochody ze sprzedaży nieruchomości znajdującej się w majątku prywatnym (np. grunt, lokal mieszkalny, lokal niemieszkalny, miejsce postojowe) zostaną wydatkowane na cele wskazane w ustawie. Wysokość dochodu zwolnionego z opodatkowania zależy od proporcji dochodu wydanego na własne cele mieszkaniowe do całkowitego dochodu ze sprzedaży. Im większa część dochodu ze sprzedaży zostanie przeznaczona na własne cele mieszkaniowe, tym większa kwota dochodu zostanie zwolniona z opodatkowania.

Wnioskodawczyni zamierza środki, które pozyskała ze sprzedaży działki nr A, nr KW ..., a więc dochód, który uzyskała z transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowej, przeznaczyć na własne cele mieszkaniowe, tj. na budowę własnego domu na jednej z działek, która powstanie poprzez wydzielenie działki nr D, ... Budynek mieszkalny zostanie wybudowany celem zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika. Przychód uzyskany przez Wnioskodawczynię ze sprzedaży działki nr A, zostanie w okresie nie później niż trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie wydatkowany na własne cele mieszkaniowe Wnioskodawczyni, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o PIT.

Co więcej, wszystkie wydatki na budowę domu Wnioskodawczyni zamierza odpowiednio udokumentować. Wydatki będą się mieścić w wysokości dochodu ze zbycia.

Wnioskodawczyni wykaże dochód zwolniony z opodatkowania na podstawie ulgi mieszkaniowej w zeznaniu rocznym PIT-39. Wydatki będą się mieścić w wysokości dochodu ze zbycia. Wnioskodawczyni wykaże dochód zwolniony z opodatkowania na podstawie ulgi mieszkaniowej w zeznaniu rocznym PIT-39.

Spełnienie powyższych przesłanek uprawnia Wnioskodawczynię do skorzystania ze zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy, zatem dochód, który Wnioskodawczyni uzyskała ze sprzedaży działki, a który zamierza przeznaczyć na własne cele mieszkaniowe (budowę własnego domu, w którym zamieszka) na jednej z działek nr D/1, powstałej również w wyniku podziału nieruchomości – działki nr D, nr KW ..., będzie korzystał ze zwolnienia od podatku dochodowego od osób fizycznych w myśl art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o PIT.

Ad 2

Dochód, który Wnioskodawczyni uzyska ze sprzedaży 6 nieruchomości gruntowych – działek: nr D/2, nr D/3, nr D/4, nr D/5, nr D/6 i nr D/7, które powstały w wyniku podziału nieruchomości - działki nr D, nr KW ..., na podstawie decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, a który zamierza przeznaczyć na własne cele mieszkaniowe (budowę własnego domu, w którym zamieszka) na jednej z działek nr D/1, powstałej również w wyniku podziału nieruchomości – działki nr D, nr KW ..., będzie korzystał ze zwolnienia od podatku dochodowego od osób fizycznych w myśl art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o PIT.

W myśl art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-d) ustawy o podatku dochodowym od osób, jednym ze źródeł przychodów jest odpłatne zbycie:

- 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.

Stosownie do art. 30e ust. 1 cytowanej ustawy, od dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ustawy o PIT, podatek dochodowy wynosi 19% podstawy obliczenia podatku.

Zgodnie z art. 30e ust. 2 ustawy o PIT, 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.

Wnioskodawczyni zamierza w niedalekiej przyszłości sprzedać 6 działek (w 2024 r. nabyte dwie działki, które następnie zostały scalone w jedną działkę o nr D), które powstały w wyniku podziału działki nr D, nr KW ..., na 7 mniejszych działek. Wnioskodawczyni planuje zbyć przedmiotową nieruchomość gruntową po podziale gruntu na 7 mniejszych działek przed 1 stycznia 2029 r., jednakże dochód, który Wnioskodawczyni uzyska ze sprzedaży w przyszłości 6 działek, które powstały w wyniku podziału działki nr D na 7 mniejszych działek, zamierza przeznaczyć na własne cele mieszkaniowe - budowę własnego domu na jednej z pozostałych działek, która powstała również w wyniku podziału działki nr D, tj. skorzystać z ulgi na własne cele mieszkaniowe. Zdaniem Wnioskodawczyni, w takim wypadku planowane transakcje sprzedaży gruntów będą korzystały ze zwolnienia przedmiotowego.

Ustawa o PIT dopuszcza możliwość skorzystania ze zwolnienia podatkowego przez przeznaczenie przychodu ze sprzedaży na wskazane w tej ustawie cele mieszkaniowe, o jakich mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 ustawy o PIT.

Należy podkreślić, że Wnioskodawczyni nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie obrotu nieruchomościami, a sprzedaż dotyczy Jej majątku prywatnego. W związku z tym uzyskany dochód nie powinien być kwalifikowany jako dochód z działalności gospodarczej, lecz jako odpłatne zbycie nieruchomości podlegające opodatkowaniu na zasadach przewidzianych w ustawie o PIT, bądź zwolnione z opodatkowania, jeśli spełnione zostaną warunki skorzystania z ulgi, co ma miejsce w niniejszym przypadku.

Zdaniem Wnioskodawczyni, przysługuje Jej prawo do skorzystania z ulgi mieszkaniowej, gdyż planuje Ona przeznaczyć dochód, który uzyska w przyszłości ze sprzedaży nieruchomości gruntowych na budowę własnego domu. W konsekwencji, transakcja ta nie powinna skutkować powstaniem obowiązku zapłaty podatku dochodowego od osób fizycznych.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o 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, dochód 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 dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych.

W myśl tego przepisu, wolne od podatku dochodowego są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 30e ustawy, w części odpowiadającej iloczynowi dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości, pod warunkiem, że:

- dochód ze zbycia nieruchomości został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe,
- wydatkowanie nastąpiło w terminie nie późniejszym niż trzy lata od końca roku podatkowego, w którym miało miejsce odpłatne zbycie,
- wydatki zostały odpowiednio udokumentowane i mieszczą się w wysokości dochodu ze zbycia.

Zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o PIT, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego. Wnioskodawczyni posiada już grunt, na którym ma zostać wybudowany budynek mieszkalny. Dochód ze zbycia nieruchomości gruntowych, który uzyska w przyszłości zamierza przeznaczyć na budowę budynku mieszkalnego na stanowiącej Jej własność nieruchomości gruntowej, co wypełnia dyspozycję art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o PIT.

Ulga może być zastosowana, jeśli dochody ze sprzedaży nieruchomości znajdującej się w majątku prywatnym (np. grunt, lokal mieszkalny, lokal niemieszkalny, miejsce postojowe) zostaną wydatkowane na cele wskazane w ustawie. Wysokość dochodu zwolnionego z opodatkowania zależy od proporcji dochodu wydanego na własne cele mieszkaniowe do całkowitego dochodu ze sprzedaży. Im większa część dochodu ze sprzedaży zostanie przeznaczona na własne cele mieszkaniowe, tym większa kwota dochodu zostanie zwolniona z opodatkowania. Wnioskodawczyni zamierza wszystkie środki, które pozyska ze sprzedaży działek, powstałych w wyniku podziału działki nr D, a więc dochód, który uzyska z transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczyć na własne cele mieszkaniowe, tj. na budowę własnego domu na jednej z działek, która również powstała poprzez podział gruntu – działki nr D, w którym zamieszka. Budynek mieszkalny zostanie wybudowany celem zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika. Przychód uzyskany przez Wnioskodawczynię ze sprzedaży działki nr A zostanie w okresie nie później niż trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie wydatkowany na własne cele mieszkaniowe Wnioskodawczyni, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o PIT.

Co więcej, wszystkie wydatki na budowę domu Wnioskodawczyni zamierza odpowiednio udokumentować. Wydatki będą się mieścić w wysokości dochodu ze zbycia. Wnioskodawczyni wykaże dochód zwolniony z opodatkowania na podstawie ulgi mieszkaniowej w zeznaniu rocznym PIT-39.

Spełnienie powyższych przesłanek uprawnia Wnioskodawczynię do skorzystania ze zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy, zatem dochód, który Wnioskodawczyni uzyska ze sprzedaży działek powstałych w wyniku podziału działki nr D, a który zamierza przeznaczyć na własne cele mieszkaniowe (budowę własnego domu) na jednej z działek, która również powstała poprzez podział gruntu – działki nr D, będzie korzystał ze zwolnienia od podatku dochodowego od osób fizycznych w myśl art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o PIT.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawiła Pani we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Reguły dotyczące opodatkowania

Zgodnie z art. 9 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.; t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 163 ze zm.):

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

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, że odpłatne zbycie nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie skutkuje powstaniem przychodu. Tym samym, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości nastąpiło po upływie pięciu lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym miało miejsce nabycie lub wybudowanie – nie jest źródłem przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a przychód uzyskany z odpłatnego zbycia w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

Wobec powyższego, odpłatne zbycie nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości i praw majątkowych stanowi źródło przychodu podlegające opodatkowaniu, jeżeli zbycie to ma miejsce przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie i nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej.

Z kolei stosownie do art. 10 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy:

Źródłem przychodów jest pozarolnicza działalność gospodarcza.

Zgodnie z art. 5a pkt 6 ww. ustawy:

Ileokroć w ustawie jest mowa o działalności gospodarczej albo pozarolniczej działalności gospodarczej - oznacza to działalność zarobkową:

- a) wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową,
 - b) polegającą na poszukiwaniu, rozpoznawaniu i wydobywaniu kopalin ze złóż,
 - c) polegającą na wykorzystywaniu rzeczy oraz wartości niematerialnych i prawnych
- prowadzoną we własnym imieniu bez względu na jej rezultat, w sposób zorganizowany i ciągły, z której uzyskane przychody nie są zaliczane do innych przychodów ze źródeł wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 1, 2 i 4-9.

Użyte w ww. przepisie pojęcie pozarolniczej działalności gospodarczej opiera się na trzech przesłankach:

- zarobkowym celu działalności,
- wykonywaniu działalności w sposób zorganizowany i ciągły,
- prowadzeniu działalności we własnym imieniu i na własny lub cudzy rachunek.

Działalność jest wtedy zarobkowa, gdy jest zdolna do potencjalnego generowania zysku, a jej przeznaczeniem jest zapewnienie określonego dochodu. Działalność musi być tak prowadzona i ukierunkowana, aby była w stanie zyski faktycznie osiągnąć. Jednakże, brak zysku z podjętych działań noszących znamiona działalności gospodarczej nie oznacza, że działalność taka nie była faktycznie prowadzona. Prowadzenie działalności gospodarczej zawsze wiąże się z ryzykiem nieosiągnięcia dochodów. Zarobkowego charakteru nie mają działania, których wyłącznym celem jest zaspokojenie własnych potrzeb osoby podejmującej określone czynności.

Przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wymagają również, aby czynności wykonywane były w sposób zorganizowany i ciągły, przy czym możliwe jest osiąganie dochodów z tego rodzaju działalności bez spełnienia niektórych formalnych elementów organizacji (np. rejestracji urzędowej), gdyż prowadzenie działalności gospodarczej jest kategorią obiektywną, niezależnie od tego, jak działalność tę ocenia sam prowadzący ją podmiot i jak ją nazywa oraz, czy dopełnia ciążących na nim obowiązków z działalnością tą związanych. Za takim rozumieniem pojęcia „zorganizowany” przemawia również definicja słownikowa. Zgodnie z Nowym Słownikiem Poprawnej Polszczyzny Wydawnictwo Naukowe PWN pod redakcją Andrzeja Markowskiego Warszawa 2000, organizować to przygotowywać, zakładać jakieś przedsięwzięcie, bądź w znaczeniu drugim nadawać czemuś reguły, wprowadzać porządek (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu z dnia 7 maja 2008 r., sygn. akt I SA/Op 18/08).

Co do kryterium ciągłości w wykonywaniu działalności gospodarczej, to jego wprowadzenie przez ustawodawcę miało na celu wyeliminowanie z pojęcia działalności gospodarczej przedsięwzięć o charakterze incydentalnym i sporadycznym. Ciągłość w wykonywaniu działalności gospodarczej oznacza względnie stały zamiar jej wykonywania. Nie wyklucza on jednak możliwości prowadzenia działalności gospodarczej tylko sezonowo lub do czasu osiągnięcia postawionego przez dany podmiot celu i to bez względu na okres, w którym cel ten miałby być realizowany. Do zachowania ciągłości wystarczające jest, aby z całokształtu okoliczności sprawy wynikał zamiar powtarzania określonego zespołu konkretnych działań w celu osiągnięcia efektu w postaci zarobku.

Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 3 czerwca 2015 r., sygn. akt I SA/Po 919/14: „Dla przyjęcia, że działalność ma charakter ciągły, nie jest niezbędne, by powtarzane były konkretne czynności; możliwe, że dana czynność (np. sprzedaż) będzie dokonana jednorazowo, natomiast wraz z poprzedzającymi ją czynnościami przygotowawczymi będzie tworzyła ciąg działań, który uznać należy za działalność gospodarczą w rozumieniu art. 5a ust. 6 u.p.d.f.”.

Natomiast, przez powtarzalność rozumie się cały szereg wielokrotnie powtarzanych czynności podejmowanych w konkretnym celu. Taki zespół wielokrotnie powtarzanych czynności (nie zaś czynności sporadyczne, oderwane od siebie, niepowiązane ze sobą) w dziedzinie wytwórczej, usługowej lub handlowej podejmowanych w celach zarobkowych i na własny rachunek, można uznać za prowadzenie działalności gospodarczej.

Ponadto należy wskazać, że w myśl art. 5b ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Za pozarolniczą działalność gospodarczą nie uznaje się czynności, jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki:

- 1) odpowiedzialność wobec osób trzecich za rezultat tych czynności oraz ich wykonywanie, z wyłączeniem odpowiedzialności za popełnienie czynów niedozwolonych, ponosi zlecający wykonanie tych czynności;
- 2) są one wykonywane pod kierownictwem oraz w miejscu i czasie wyznaczonych przez zlecającego te czynności;
- 3) wykonujący te czynności nie ponosi ryzyka gospodarczego związanego z prowadzoną działalnością.

W związku z powyższym, istotne jest również dla aktywności zarobkowej podatnika – mieszczącej się w zakresie zdefiniowanym w art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – nieistnienie przeszkód określonych w art. 5b ust. 1 ww. ustawy. Aby dana aktywność nie została uznana za działalność gospodarczą, konieczne jest łączne spełnienie tych przesłanek.

Z przytoczonych przepisów wynika, że przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości może stanowić przychód z pozarolniczej działalności gospodarczej (art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych) lub z odpłatnego zbycia nieruchomości (art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ww. ustawy).

Ocena, z jakiego źródła pochodzi przychód, ma ogromne znaczenie dla określenia chociażby takich kwestii, jak ustalenie sposobu opodatkowania przychodu, możliwości odliczenia kosztów jego uzyskania itp. W pewnych sytuacjach możliwe jest występowanie wątpliwości, do jakiego źródła przychodów należy zakwalifikować danego rodzaju przychód. Jeden i ten sam przychód stanowić może przychód wyłącznie z jednego źródła. Ponadto nie jest możliwa sytuacja, w której ten sam przychód będzie np. zaliczony częściowo do jednego źródła, a częściowo do innego.

Wobec powyższego, w celu właściwego zakwalifikowania skutków działań podjętych przez Panią do właściwego źródła przychodu, należy ocenić zamiar, okoliczności i cel działań związanych z odpłatnym zbyciem udziału w nieruchomości, o której mowa we wniosku.

Jak już wcześniej wyjaśniono, na związek uzyskiwanych przychodów ze źródłem wymienionym w art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych może wskazywać rozpatrywany całościowo zespół powiązanych ze sobą działań podatnika, powtarzalnych, uporządkowanych, konsekwentnie prowadzących do osiągnięcia zysku, w szczególności łącznie polegających na nabywaniu nieruchomości, ich zaawansowanym przygotowaniu do sprzedaży (tzn. w sposób wykraczający poza zwykły zarząd mieniem), zbywaniu w celu zarobkowym odpowiednio przygotowanych nieruchomości. Brak jest natomiast podstaw, aby podejmowane przez podatnika czynności mieszczące się w zwykłym zarządzie własnym majątkiem, tzn. mające na celu prawidłowe, racjonalne gospodarowanie tym majątkiem, kwalifikować jako prowadzenie pozarolniczej działalności gospodarczej w rozumieniu art. 5a pkt 6 ww. ustawy.

Na gruncie analizowanej sprawy, wątpliwości budzi kwestia, czy dokonana 8 maja 2024 r. sprzedaż działki nr A oraz planowana sprzedaż działek: nr D/2, nr D/3, nr D/4, nr D/5, nr D/6 i nr D/7 powstałych w wyniku podziału działki nr D, skutkuje/będzie skutkowałą powstaniem przychodu opodatkowanego zgodnie z zasadami przewidzianymi w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych dla odpłatnego zbycia nieruchomości (czyli źródła przychodu określonego w art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy), czy też zgodnie z zasadami przewidzianymi dla pozarolniczej działalności gospodarczej (czyli źródła przychodu określonego w art. 10 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy).

Zarobkowego charakteru nie mają działania, których wyłącznym celem jest zaspokojenie własnych potrzeb osoby podejmującej określone czynności, czy też jej rodziny. Zatem sprzedaż, nawet wielokrotna, przedmiotów z majątku prywatnego osoby fizycznej, które nie są związane z działalnością gospodarczą oraz nie były nabyte w celu ich odsprzedaży, nie stanowi działalności gospodarczej w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W przedstawionym stanie faktycznym i zdarzeniu przyszłym nie sposób zatem przyjąć, że sprzedaż działki nr A dokonana przez Panią 8 maja 2024 r. oraz planowana sprzedaż działek: nr D/2, nr D/3, nr D/4, nr D/5, nr D/6 i nr D/7 powstałych w wyniku podziału działki nr D, wygeneruje przychód z pozarolniczej działalności gospodarczej, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Całokształt okoliczności, a w szczególności zakres i cel Pani działań sugeruje, że są to działania należące do zakresu zwykłego zarządu majątkiem prywatnym. Co prawda, dokonała Pani scalenia działek nr B i nr C w jedną działkę nr D, z której następnie

wydzieliła Pani 7 działek: nr D/1, nr D/2, nr D/3, nr D/4, nr D/5, nr D/6 i nr D/7, w celu wybudowania na jednej z nich (tj. działce nr D/1) dla siebie domu, ale takie działania nie mogą świadczyć o zamiarze wykonywania działalności gospodarczej w zakresie profesjonalnego obrotu nieruchomościami, gdyż należy je oceniać w kontekście całokształtu okoliczności przedstawionej sprawy.

W przedmiotowej sprawie, czynności podejmowane przez Panią wskazują, że nie mają one charakteru profesjonalnego działania przypisywanego przedsiębiorcom i mieszczą się w zwykłych działaniach związanych z właściwym zarządem własnym majątkiem. Nie nabyła Pani przedmiotowych działek w celu odsprzedaży, nie prowadziła i nie prowadzi Pani w sposób profesjonalny zorganizowanego i ciągłego działania w celu przygotowania działek do sprzedaży, tj. nie występowała Pani o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, działki pozostały ugiorem i nie były wykorzystywane przez Panią do jakichkolwiek celów, nie poniosła Pani i nie zamierza ponieść nakładów w związku z przygotowaniem do sprzedaży przedmiotowych działek w celu ich uatrakcyjnienia, nie podejmowała/nie będzie podejmowała działań marketingowych w celu sprzedaży działek wykraczających poza zwykłe formy ogłoszenia, działki nie były wynajmowane, podnajmowane, dzierżawione ani nie czerpała Pani korzyści z ich udostępniania osobom trzecim. Podział działki nr D na 7 mniejszych działek nastąpił w celu wyodrębnienia działki pod budowę domu osobistego, jednorodzinnego, w którym zamierza Pani zamieszkać, natomiast pozostałe działki zostały wyodrębnione, aby je sprzedać w celu pozyskania środków na budowę domu. W konsekwencji, istotą Pani działań nie jest prowadzenie działalności gospodarczej związanej z obrotem nieruchomościami, lecz zwykły zarząd majątkiem.

Okoliczności dotyczące nabycia i sprzedaży przedmiotowych działek nie dają podstaw do przyjęcia, że spełnione zostaną przesłanki wymienione w art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, warunkujące zaliczenie dokonanej 8 maja 2024 r. sprzedaży działki nr A oraz planowanej sprzedaży działek: nr D/2, nr D/3, nr D/4, nr D/5, nr D/6 i nr D/7 do działalności gospodarczej. Nie sposób zatem uznać, że w realiach analizowanej sprawy działania podejmowane przez Panią pozwalają na zakwalifikowanie sprzedaży ww. działek do kategorii przychodu z działalności gospodarczej. Nie rozpoczęła Pani na tych nieruchomościach działalności gospodarczej. Zatem jest to zarząd majątkiem prywatnym. Sprzedaż działki nr A dokonana przez Panią 8 maja 2024 r. oraz planowana sprzedaż działek: nr D/2, nr D/3, nr D/4, nr D/5, nr D/6 i nr D/7 nie nosi przymiotów działalności gospodarczej.

Podsumowując, dokonana przez Panią 8 maja 2024 r. sprzedaż działki nr A oraz planowana sprzedaż działek: nr D/2, nr D/3, nr D/4, nr D/5, nr D/6 i nr D/7 nie nastąpi w wykonaniu działalności gospodarczej, a zatem nie spowoduje powstania przychodu ze źródła, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Opodatkowanie odpłatnego zbycia nieruchomości

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

Należy przy tym podkreślić, że przepis art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, nakazuje liczyć bieg określonego w nim pięcioletniego terminu od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie własności nieruchomości (lub ich części oraz udziału), a nie przekształcenie, podział, czy scalenie danej nieruchomości.

Z przedstawionego we wniosku opisu wynika, że na podstawie umowy sprzedaży z dnia 16 marca 2022 r. oraz umowy o podział majątku wspólnego z dnia 15 stycznia 2024 r. nabyła Pani niezabudowaną działkę nr A położoną w miejscowości ..., na której planowała

pobudować dom, jednakże finalnie w dniu 8 maja 2024 r. ją sprzedała. Ponadto, w dniu 20 grudnia 2024 r. nabyła Pani dwie niezabudowane działki nr B i nr C położone w miejscowości W lutym 2025 r. nastąpiło scalenie ww. działek, w wyniku którego powstała jedna działka nr D. W celu wyodrębnienia działki pod budowę domu jednorodzinnego, w którym zamierza Pani zamieszkać, w dniu 26 marca 2025 r. dokonała Pani podziału działki nr D na 7 mniejszych działek. Z ww. podziału powstały następujące działki: nr D/1, nr D/2, nr D/3, nr D/4, nr D/5, nr D/6 i nr D/7. Dom, w którym Pani zamieszka, wybuduje Pani na działce nr D/1. Pozostałe 6 działek zamierza Pani sprzedać.

Zatem, za datę nabycia przedmiotowych działek: nr D/2, nr D/3, nr D/4, nr D/5, nr D/6 i nr D/7, należy w Pani sytuacji przyjąć 20 grudnia 2024 r., tj. datę nabycia działek nr B i nr C (przed scaleniem i podziałem).

Na powyższe nie ma wpływu scalenie i podział nieruchomości, w wyniku których następuje zmiana powierzchni działek oraz numerów ewidencyjnych. Scalenie i wydzielenie działek z nieruchomości gruntowych nie powoduje zmiany jej właściciela. Na skutek dokonania tych czynności nie następuje przeniesienie prawa własności działki, a więc nie dochodzi do jej nabycia.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że skoro sprzedaż działki nr A dokonana została przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jej nabycie, oraz jeżeli sprzedaż działek: nr D/2, nr D/3, nr D/4, nr D/5, nr D/6 i nr D/7 nastąpi przed dniem 1 stycznia 2030 r., to ww. sprzedaż stanowi/będzie stanowić dla Pani źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Dochód uzyskany z tego tytułu podlega opodatkowaniu 19% podatkiem dochodowym na zasadach określonych w art. 30e ust. 1 ww. ustawy.

Stosownie do art. 30e ust. 1 cytowanej ustawy:

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.

W myśl art. 30e ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

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

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

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

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

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

Pojęcie kosztów odpłatnego zbycia nie zostało przez ustawodawcę zdefiniowane w ustawie, należy zatem stosować językowe rozumienie tego wyrażenia, zgodnie z którym za

koszty odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uważa się wszystkie wydatki poniesione przez zbywającego, które są konieczne, aby transakcja mogła dojść do skutku (wszystkie niezbędne wydatki bezpośrednio związane z tą czynnością). Można do takich kosztów zaliczyć np.: koszty wyceny sprzedawanej nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, koszty pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, wydatki związane ze sporządzeniem przez notariusza umowy cywilnoprawnej, koszty i opłaty sądowe, o ile były ponoszone przez zbywcę. Pomiedzy tymi wydatkami a dokonany 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.

W myśl art. 22 ust. 6d ww. ustawy:

Za koszty uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), nabytych w drodze spadku, darowizny lub w inny nieodpłatny sposób, uważa się udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania oraz kwotę zapłaconego podatku od spadków i darowizn w takiej części, w jakiej wartość zbywanej rzeczy lub prawa przyjęta do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn odpowiada łącznej wartości rzeczy i praw majątkowych przyjętej do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn. Do kosztów uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), nabytych w drodze spadku zalicza się również udokumentowane koszty nabycia lub wytworzenia poniesione przez spadkodawcę oraz przypadające na podatnika ciężary spadkowe, w takiej części, w jakiej wartość zbywanej rzeczy lub zbywanego prawa odpowiada łącznej wartości rzeczy i praw majątkowych nabytych przez podatnika. Przez ciężary spadkowe, o których mowa w zdaniu drugim, rozumie się spłacone przez podatnika długi spadkowe, zaspokojone roszczenia o zachówek oraz wykonane zapisy zwykłe i polecenia, również w przypadku, gdy podatnik spłacił długi spadkowe, zaspokoił roszczenia o zachówek lub wykonał zapisy zwykłe i polecenia po dokonaniu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c).

Stosownie do art. 22 ust. 6e ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

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

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.

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

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

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

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

Stosownie do art. 45 ust. 1a pkt 3 ww. ustawy:

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

Zwolnienie przedmiotowe

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

Wolne od podatku dochodowego są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 30e, w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli począwszy 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 więc taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia. W sytuacji, gdy przychód z odpłatnego zbycia zostanie w całości przeznaczony na cele mieszkaniowe, to wówczas uzyskany z tego tytułu dochód będzie w całości korzystał ze zwolnienia od podatku dochodowego.

Tym samym, aby dochód z tytułu sprzedaży działki nr A uzyskany w 2024 r. oraz z tytułu planowanej sprzedaży działek: nr D/2, nr D/3, nr D/4, nr D/5, nr D/6 i nr D/7 był w całości zwolniony z podatku dochodowego, cały przychód ze zbytych nieruchomości musi być

wydatkowany na własne cele mieszkaniowe, wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.

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

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

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 zmienia przeznaczenie na grunt pod budowę budynku mieszkalnego,
- d) budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego,
- e) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub adaptację na cele mieszkalne własnego budynku niemieszkalnego, jego części, własnego lokalu niemieszkalnego lub własnego pomieszczenia niemieszkalnego
- położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej.

W myśl art. 21 ust. 25a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

Stosownie do art. 21 ust. 26 ww. ustawy:

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

Stosownie do art. 21 ust. 28 ww. ustawy:

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

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

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.

Podkreślenia wymaga, że zwolnienia podatkowe oraz ulgi są wyjątkiem od zasady powszechności opodatkowania, dlatego do interpretacji przepisów ustanawiających zwolnienia podatkowe, jak również ulgi, należy stosować wykładnię ścisłą, która nie wychodzi poza literalne brzmienie przepisów. Stąd też, prawo do przedmiotowego zwolnienia przysługuje podatnikowi tylko i wyłącznie w sytuacji spełnienia wszystkich przesłanek wskazanych w przepisie prawa. Należy również zastrzec, 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 przy spełnieniu wszystkich warunków wynikających z przepisów podatkowych spoczywa na podatniku, który wywodzi z tego określone skutki prawne.

Z opisu stanu faktycznego i zdarzenia przyszłego wynika, że cały przychód ze sprzedaży działki nr A uzyskany w 2024 r. oraz z planowanej sprzedaży działek: nr D/2, nr D/3, nr D/4, nr D/5, nr D/6 i nr D/7 przeznaczy Pani nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie ww. działek, na własne cele mieszkaniowe, tj. na budowę domu mieszkalnego, w którym będzie realizowała Pani własne cele mieszkaniowe, tj. zamieszka w nim. Będzie Pani posiadała rachunki i faktury lub inne udokumentowane rzetelne i wiarygodne dowody (np. umowę zawartą z wykonawcą prac budowlanych lub potwierdzenie zapłaty za ich wykonanie) potwierdzające wydatkowanie pieniędzy na budowę domu. Faktury zostaną wystawione na Panią.

Podstawową okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia wynikającego z cytowanego wyżej art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy, jest zatem fakt wydatkowania poczynawszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych na wskazane w ustawie własne cele mieszkaniowe podatnika. Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy i dopisując ten przymiotnik, przesądził, że celem nadrzędnym jest możliwość uwzględnienia przy obliczaniu dochodu zwolnionego z opodatkowania tylko takich wydatków, które poniesione zostały na zaspokojenie „własnych” potrzeb mieszkaniowych. Tak więc uregulowane w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy zwolnienie od podatku dochodowego w zamierzeniach ustawodawcy realizować ma cel, jakim jest zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika.

Wydatkowanie przychodu na własne cele mieszkaniowe oznacza, według stanowiska prezentowanego w orzecznictwie i doktrynie, że celem podatnika jest realizacja potrzeby zapewnienia sobie tzw. „dachu nad głową”. Ustawodawca wyraźnie wskazał, że nabycie musi być dokonane na własne cele mieszkaniowe, a te realizowane są w dłuższym okresie czasu. Sądy administracyjne podkreślają, że zwolnienie z opodatkowania dochodów opisanych w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ma

charakter mieszany, podmiotowo-przedmiotowy: wydatkowanie środków na określony przedmiot w połączeniu z funkcją, jaką ten przedmiot realizuje na rzecz nabywcy – zaspokojenie jego niezaspokojonych celów mieszkaniowych.

Wydatkowanie środków ze sprzedaży działek na budowę domu mieszkalnego jednorodzinnego

Za wydatki na cele mieszkaniowe uważa się m.in. budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego. Podkreślenia wymaga fakt, że o charakterze budynku decyduje funkcja, jakiej ma on służyć – czyli funkcja mieszkalna i tylko wydatki związane z budową takiego budynku uprawniają do ulgi.

Zgodnie z art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.):

Ilekoć w ustawie jest mowa o budynku - należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach.

Natomiast zgodnie z art. 3 pkt 2a ww. ustawy:

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

Stwierdzam zatem, że wydatki poniesione na budowę budynku mieszkalnego na Pani działce nr D/1 (w którym będzie Pani realizować własne cele mieszkaniowe), ze środków uzyskanych z dokonanej w 2024 r. sprzedaży działki nr A oraz z planowanej sprzedaży działek: nr D/2, nr D/3, nr D/4, nr D/5, nr D/6 i nr D/7 (tj. przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie ww. działek), wypełniają warunki do zwolnienia od podatku dochodowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Powyższe zwolnienie od podatku obejmować będzie taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości, jaka proporcjonalnie odpowiadać będzie udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, który Pani przedstawiła i stanu prawnego, który obowiązywał w dacie zaistnienia zdarzenia oraz zdarzenia przyszłego, które Pani przedstawiła i stanu prawnego, który obowiązuje w dniu wydania interpretacji.

Jednocześnie podkreślam, że procedura wydawania indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego nie podlega regułom przewidzianym dla postępowania podatkowego, czy kontrolnego. Organ wydający interpretacje opiera się wyłącznie na opisie stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego przedstawionego we wniosku. Postępowanie w sprawie wydania interpretacji indywidualnej ma na celu wyjaśnienie wątpliwości co do sposobu zastosowania przepisów prawa podatkowego materialnego do określonego stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego. Przedmiotem interpretacji wydanej na podstawie art. 14b ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.) jest sam przepis prawa. Rolą postępowania w sprawie wydania indywidualnej interpretacji przepisów podatkowych nie jest ustalanie stanu faktycznego i/lub zdarzenia przyszłego, stanowi to bowiem domenę ewentualnego postępowania podatkowego. To na podatniku ciąży obowiązek udowodnienia w toku tego

postępowania okoliczności faktycznych, z których wywodzi on dla siebie korzystne skutki prawne. Organ nie prowadzi postępowania dowodowego, ograniczając się do analizy okoliczności podanych we wniosku.

Jednocześnie wyjaśnić należy, że na powstanie obowiązku podatkowego w podatku dochodowym od osób fizycznych nie ma wpływu wystąpienie (lub niewystąpienie) obowiązku zapłaty podatku od towarów i usług. Kwestie związane z podatkiem od towarów i usług są regulowane poprzez odrębne przepisy zawarte w ustawie z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 775). Oznacza to, że rozstrzygnięcia spraw w zakresie regulowanym ustawą o podatku od towarów i usług zasadniczo nie mają wpływu na rozstrzygnięcia w zakresie regulowanym ustawą o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

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

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

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

- 1) z zastosowaniem art. 119a;

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

- 3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.

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

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

Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację

Ma Pani prawo do zaskarżenia tej interpretacji indywidualnej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego 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.