

# Interpretacja indywidualna

ID informacji: 647313

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2025-07-08T13:50:35.570

Tytuł (teza): Wydatkowanie środków ze sprzedaży udziału w nieruchomości na własne cele mieszkaniowe (przebudowa, rozbudowa, remont).

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2025-07-02T21:12:06.545

Sygnatura: 0112-KDSL1-2.4011.277.2025.3.PSZ

Słowa kluczowe:

- cel-cele mieszkaniowe
- nieruchomości
- nieruchomości-sprzedaż nieruchomości
- nieruchomości-utrzymanie nieruchomości
- przebudowa
- remonty
- rozbudowa-rozbudowa budynku
- udział-zbycie udziałów

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 2-art. 11-ust. 1
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 11-ust. 2
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 11-ust. 2a
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 11-ust. 2b
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131
- Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku

**Zagadnienie:** dochodowego.-Sprzedaż nieruchomości i praw majątkowych.

**Załączniki:** brak

**Treść:**

### **Interpretacja indywidualna**

#### **– stanowisko w części prawidłowe i w części nieprawidłowe**

Szanowny Panie,

stwierdzam, że Pana stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanych zdarzeń przyszłych w podatku dochodowym od osób fizycznych jest:

- nieprawidłowe – w części dotyczącej prawa do skorzystania ze zwolnienia wskazanego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w odniesieniu do kosztów usług porządkowych związanych z wywozem gruzu oraz ich utylizacji, kosztów związanych z postawieniem chodników, dojazdu do nieruchomości (na terenie posesji), wydatków na ogrodzenie, oświetlenia zewnętrznego trwale związanego z gruntem, oświetlenia wewnętrznego w meblach w zabudowie, mebli w zabudowie dostępnych na rynku (szafy wnękowe, garderoby) oraz
- prawidłowe – w pozostałej części.

Niniejsza interpretacja nie rozstrzyga o możliwości zastosowania ulgi mieszkaniowej wobec wydatków poniesionych na zakup: oświetlenia wewnętrznego, które będzie trwale związane z bryłą budynku, czyli oświetlenie sufitowe oraz oświetlenia w ścianach, mebli trwale związanych z nieruchomością wykonywanych na zlecenie (szafy wnękowe, garderoby) oraz mebli kuchennych.

#### **Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej**

29 kwietnia 2025 r. wpłynął Pana wniosek z 29 kwietnia 2025 r. o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełnił go Pan pismami z 23 maja 2025 r. (wpływ 23 maja 2025 r.), 3 czerwca 2025 r. (wpływ 4 czerwca 2025 r.) oraz 18 czerwca 2025 r. (wpływ 18 czerwca 2025 r.) – w odpowiedzi na wezwania. Treść wniosku jest następująca:

#### **Opis zdarzeń przyszłych**

Wnioskodawca jest osobą fizyczną posiadającą nieograniczony obowiązek podatkowy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, nieprowadzącą działalności gospodarczej oraz niebędącą podatnikiem w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.

Wnioskodawca jest jedynym właścicielem nieruchomości zlokalizowanej w miejscowości (...), na rzecz której składają się działka oraz dom (dalej: Nieruchomość). Wnioskodawca otrzymał Nieruchomość, od swojego ojca, w drodze darowizny z (...) maja 2022 r.

Wnioskodawca pozostaje w nieformalnym związku partnerskim (konkubinat). Wraz ze swoją partnerką planuje wspólne zamieszkanie w Nieruchomości, jednakże wymaga ona remontu, m.in. w postaci przebudowy oraz rozbudowy istniejącego już domu oraz dostosowanie do potrzeb Wnioskodawcy i jego partnerki (dalej: Remont). Intencją Wnioskodawcy jest wspólne poniesienie nakładów na Remont Nieruchomości oraz zabezpieczeniu majątku Wnioskodawcy oraz jego partnerki. Tym samym Wnioskodawca:

- a) zamierza sprzedać 50% udziału w Nieruchomości swojej partnerce;
- b) założyć wspólny rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy wraz z partnerką;

- c) zasilić powyższy rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy, w takiej samej kwocie (tj. współmiernie do posiadanych udziałów w Nieruchomości) przez zarówno Wnioskodawcę oraz partnerkę Wnioskodawcy;
- d) w razie potrzeby, wziąć wspólny (w równym udziale) kredyt hipoteczny zabezpieczony Nieruchomością.

Umowa sprzedaży udziału w Nieruchomości będzie przewidywała prawo pierwokupu dla drugiej strony na wypadek woli sprzedaży udziału w Nieruchomości przez jedną ze stron.

Środki zgromadzone na powyższym rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowym (wraz z ewentualnego kredytu hipotecznego) mają na celu sfinansowanie Remontu. Nadwyżka środków zgromadzonych na powyższym rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowym ponad wydatki przeznaczone na Remont, będzie przeznaczona w pierwszej kolejności na spłatę kredytu hipotecznego (jeżeli zostanie zaciągnięty), a w przypadku braku kredytu hipotecznego zostanie przeznaczona między strony w równej części.

Wnioskodawca zamierza, w pierwszej kolejności, przeznaczyć środki uzyskane ze sprzedaży udziału w nieruchomości na zasilenie wspólnego rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego przeznaczonego na poniesienie wspólnych nakładów na Nieruchomości w postaci Remontu.

Wnioskodawca uzyskał wycenę Nieruchomości od niezależnego rzeczoznawcy. Wartość rynkowa nieruchomości wynosi około 330 tysięcy złotych tym samym cena sprzedaży 50% udziału w Nieruchomości wyniesie około 165 tysięcy złotych.

Intencją poniesienia wspólnych nakładów na Remont Nieruchomości jest realizacją, zarówno osobnych jak i wspólnych celów mieszkaniowych Wnioskodawcy i jego partnerki, a nie zwiększenie wartości Nieruchomości celem jej dalszej odsprzedaży w krótkim czasie. Jednocześnie strony nie wykluczają możliwości jej sprzedaży w przyszłości natomiast dalsza sprzedaż Nieruchomości nie jest celem powyższych działań.

W ramach ponoszonych nakładów na Remont Nieruchomości będą mieściły się wydatki wskazane w ramach art. 21 ust. 25 ustawy o PIT oraz takie, które nie mieszczą się w dyspozycji tego przepisu.

W piśmie z 23 maja 2025 r., stanowiącym uzupełnienie wniosku, udzielił Pan następujących odpowiedzi na zawarte w wezwaniu pytania:

1. Kiedy (proszę o podanie roku) planuje Pan sprzedać Pana partnerce udział w Nieruchomości otrzymanej w drodze darowizny od swojego ojca?

Odpowiedź: Wnioskodawca zamierza sprzedać udział w Nieruchomości w 2025 r.

2. Czy prowadzi Pan działalność gospodarczą w rozumieniu art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych? W przypadku odpowiedzi twierdzącej proszę wyjaśnić:

- w jakim dokładnie zakresie prowadzi Pan taką działalność (np. w zakresie obrotu nieruchomościami)?

- czy planowana sprzedaż udziału w Nieruchomości nastąpi w ramach wykonywania tej działalności?

Odpowiedź: Wnioskodawca nie prowadzi (oraz nie prowadził w przeszłości) działalności gospodarczej w rozumieniu przepisu art. 5a ust. 6 ustawy o PIT.

3. W związku ze wskazaniem w treści wniosku, że:

W ramach ponoszonych nakładów na Remont Nieruchomości będą mieściły się wydatki wskazane w ramach art 21 ust. 25 Ustawy o PIT oraz takie, które nie mieszczą się w dyspozycji tego przepisu.

Na jakie konkretnie cele mieszkaniowe wymienione w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych zostanie wydatkowany przez Pana przychód uzyskany ze zbycia udziału w Nieruchomości?

Proszę o jednoznaczne, enumeratywne wyliczenie wszystkich wydatków, które zamierza Pan ponieść na własne cele mieszkaniowe, ponieważ z opisu sprawy nie wynika jakich wydatków dotyczy złożony wniosek.

Odpowiedź: Poprzez ponoszenie nakładów na Remont Nieruchomości, o których mowa w art. 21 ust. 25 ustawy o PIT chodzi o wydatki przeznaczone na „budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego”, o których dokładnie mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o PIT. Są to wydatki ściśle związane z budynkiem i jego bryłą, tj.:

- 1) przebudowa budynku oraz związane z tym prace rozbiórkowe związane z istniejącym dachem oraz piętrem;
- 2) liczne prace ziemne niezbędne do umożliwienia rozbudowy domu;
- 3) rozbudowa domu w części parterowej dotycząca postawienia fundamentów, ścian oraz stropów;
- 4) prace związane z utworzeniem wieńca;
- 5) prace związane z budową nowego piętra (podłogi, ściany, okno, stropy, sufity);
- 6) prace dekarские związane z koniecznością utworzenia nowego dachu;
- 7) prace związane ze stworzeniem/modyfikacją posadzek, systemu ogrzewania, instalacji wodno-kanalizacyjnej;
- 8) położenie tynków na ścianach;
- 9) prace związane z nową elewacją;
- 10) oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne;
- 11) ewentualne meble w zabudowie, dostosowane pod daną Nieruchomość.

W ocenie Wnioskodawcy, wartość prac wymienionych w pkt 1-10 może istotnie przekroczyć wartość przychodu uzyskaną ze sprzedaży udziału w Nieruchomości, tym samym środki uzyskane ze sprzedaży powinny być wyłącznie na wydatkowane na cele wskazane w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o PIT.

4. Czy środki ze sprzedaży udziału w Nieruchomości – otrzymanej w drodze darowizny od Pana ojca – przeznaczy Pan w całości w terminie trzech lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym dokona Pan sprzedaży tego udziału na Remont ww. Nieruchomości?

Odpowiedź: W ocenie Wnioskodawcy Remont Nieruchomości zostanie zakończony przed upływem terminu wskazanym w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT, tym samym środki uzyskane ze sprzedaży udziału w Nieruchomości zostaną w pełni przeznaczone na Remont Nieruchomości we wskazanym okresie.

5. Czy wszystkie wydatki, które zostaną przez Pana poniesione na własne cele mieszkaniowe (wymienione w odpowiedzi na pkt 3 niniejszego wezwania) zostaną udokumentowane? Jeśli tak – to jakie to będą dokumenty? Na kogo zostaną wystawione?

Odpowiedź: Wskazane wydatki zostaną udokumentowane, zależnie od statusu sprzedawcy, fakturami VAT lub rachunkami. Będą to dokumenty wystawiane imiennie na Wnioskodawcę oraz jego partnerkę. W przypadku braku technicznej możliwości wskazania dwóch osób na rachunku, dokumenty będą wystawiane wyłącznie na Wnioskodawcę. Niezależnie od metodyki wskazania nabywcy na dokumencie,

Wnioskodawca będzie uwzględniał połowę wydatków (współmiernie do udziału w Nieruchomości) od dokumentów, na których jest wskazany sam lub z partnerką.

6. Czy wydatki, które Pan poniesie – wskazane w odpowiedzi na pkt 3 niniejszego wezwania – zwiększą wartość ww. Nieruchomości, o której mowa we wniosku?

Odpowiedź: Tak, wymienione w odpowiedzi na pkt 3 wezwania zwiększą wartość Nieruchomości.

7. Gdzie obecnie realizuje Pan własne cele mieszkaniowe, tj. gdzie Pan mieszka?

Odpowiedź: Wnioskodawca posiada adres zameldowania i adres do korespondencji w (...), tj. Nieruchomości będącej przedmiotem złożonego wniosku. Zważywszy na konieczność dostosowania i Remontu Nieruchomości, Wnioskodawca aktualnie realizuje swoje cele mieszkaniowe w lokalu mieszkalnym na osiedlu (...) w (...), który nie stanowi własności bądź współwłasności Wnioskodawcy.

8. Czy posiada Pan jeszcze inne nieruchomości (lokalne mieszkalne lub budynki) oprócz wymienionej we wniosku Nieruchomości? Jeżeli posiada Pan jeszcze inne nieruchomości, to proszę wskazać jakie i w jaki sposób są one wykorzystywane?

Odpowiedź: Wnioskodawca na ten moment nie posiada innych nieruchomości. Jednocześnie informuję, że Wnioskodawca wraz ze swoją partnerką zamierzają nabyć teren leśny, na działce sąsiadującej do Nieruchomości. Zamiarem Wnioskodawcy i jego partnerki jest nabycie terenu leśnego w równym udziale.

Z kolei, w piśmie z 18 czerwca 2025 r., stanowiącym uzupełnienie wniosku, doprecyzował Pan opis sprawy poprzez udzielenie następujących odpowiedzi na zawarte w wezwaniu pytania:

- a) co dokładnie należy rozumieć pod pojęciem „przebudowa budynku” – proszę wyjaśnić jaki zakres prac będzie wchodził w przebudowę budynku;

Odpowiedź: Przez przebudowę budynku należy rozumieć potencjalne prace rozbiórkowe w zakresie ścian, stropów, podłóg wraz z ich ponownym postawieniem. Może to wynikać z konieczności przestawienia tych elementów jak i ponownym postawieniu ich w tym samym miejscu jednak w znacznie lepszym stanie technicznym.

- b) czy „prace rozbiórkowe” będą obejmowały również koszty usług porządkowych, tj. wywozu gruzu oraz kosztów związanych z utylizacją odpadów?

Odpowiedź: Tak, w ramach prac rozbiórkowych mogą wchodzić koszty usług porządkowych związanych z wywozem gruzu oraz ich utylizacji. Realizacja tych usług pozwala na możliwości zamieszkiwania i funkcjonowania w budynku w „normalnej ludzkiej egzystencji” (zgodnie z interpretacją ogólną wskazaną w wezwaniu) w Nieruchomości.

- c) co należy rozumieć pod pojęciem „liczne prace ziemne”? Proszę o wskazanie w formie katalogu zamkniętego jakie dokładnie prace będą obejmowały te wydatki (tj. bez użycia przykładowego wyczerpania, z użyciem słów: np., m.in., itd.);

Odpowiedź: Są to prace związane z dostosowaniem gruntu do możliwości dokonania przebudowy, możliwości instalacji elektrycznej, wodnokanalizacyjnej oraz przywrócenia jej do oczekiwanego stanu używalności po wykonaniu prac. Będą to prace związane z wykopami, wyrównaniem ziemi, dostosowaniem do przebudowy budynku, postawienie chodników, dojazdu do nieruchomości (na terenie posesji), wydatki na ogrodzenie.

- d) co dokładnie należy rozumieć pod pojęciem wydatków na „prace związane z budową nowego piętra”, takich jak „podłogi, ściany, okno, stropy, sufity” – proszę wskazać jakie rodzaje prac będą obejmowały te wydatki;

Odpowiedź: Są to prace związane z postawieniem podłóg ścian, okien, stropów, sufitów, oraz ich dostosowaniem, tj. przystosowanie podłóg do położenia paneli podłogowych lub materiału, dostosowanie ścian i sufitów przez ich zagruntowanie, wyszpachlowanie, pomalowanie. W zakresie okien jest to zakup okien oraz ich instalacja.

- e) co dokładnie należy rozumieć pod pojęciem wydatków na „prace związane z nową elewacją”? – proszę wskazać jakie rodzaje prac będą obejmowały te wydatki;

Odpowiedź: Przez nową elewację należy rozumieć odpowiednie zabezpieczenie ścian zewnętrznych, na które będą składały, tj. warstwa termoizolacyjna, warstwa zbrojąca oraz warstwa dekoracyjna (tynk) wraz z usługami związanymi z ich położeniem.

- f) jakiego oświetlenia będą dotyczyły wydatki na „oświetlenie wewnętrzne” (tj. czy dotyczyć one będą oświetlenia sufitowego i ściennego wewnętrznego, w tym taśm LED i oczek halogenowych, lamp wolnostojących)?

Odpowiedź: Przez oświetlenie wewnętrzne należy rozumieć oświetlenie, które będzie związane z bryłą budynku, czyli oświetlenie sufitowe oraz oświetlenie w ścianach lub meblach w zabudowie, które wymaga odpowiedniego dostosowania do Nieruchomości i będzie z nią w sposób trwale związana.

- g) czy „ewentualne meble w zabudowie, dostosowane pod daną Nieruchomość” obejmować będą „meble”, które będą charakteryzowały się trwałym związkiem z obiektem budowlanym lub jego częścią oraz czy będą wykonywane na indywidualne zlecenie, tj. szafy wnękowe, pawlacze, zabudowa garderoby, meble w zabudowie kuchennej?

Odpowiedź: Tak, będą to meble trwale związane z Nieruchomością. Będą to meble wykonywane na zlecenie lub dostępne na rynku jednak odpowiadające wymiarom znajdującym się w Nieruchomości. Należy przez to rozumieć meble kuchenne, szafy wnękowe, garderoby.

- h) jakiego oświetlenia będą dotyczyły wydatki na „oświetlenie zewnętrzne”? Czy „oświetlenie zewnętrzne” będzie charakteryzował trwały związek z obiektem budowlanym lub jego częścią?

Odpowiedź: Przez oświetlenie zewnętrzne należy rozumieć oświetlenie, które umożliwi bezpieczne korzystanie z nieruchomości po zmroku, a jednocześnie będzie trwale związane z budynkiem lub gruntem.

#### **Pytania (pytanie nr 2 ostatecznie sformułowane w uzupełnieniu wniosku z 3 czerwca 2025 r.)**

1. Czy Wnioskodawca będzie miał prawo do tzw. ulgi mieszkaniowej przewidzianej w ramach art. 21 ust. 1 pkt 131) ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (dalej: ustawa o PIT) w zakresie wydatków mieszczących się w art. 21 ust. 25 ustawy o PIT?
2. Czy w przedstawionym zdarzeniu przyszłym, nakłady na Remont Nieruchomości ze środków wspólnie zgromadzonych, przez Wnioskodawcę i jego partnerkę, w udziale proporcjonalnym do udziału w Nieruchomości, może stanowić dla Wnioskodawcy przychód z tytułu nieodpłatnych lub częściowo nieodpłatnych świadczeń w rozumieniu art. 11 ust. 2-2b ustawy o PIT?

#### **Pana stanowisko w sprawie (stanowisko do pytania nr 2 ostatecznie sformułowane w uzupełnieniu wniosku z 3 czerwca 2025 r.)**

Ad 1.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT, źródłem przychodu stanowi odpłatne zbycie nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości, jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8

lit. a-c ustawy o PIT – 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.

Jednocześnie powyższych przepisów, zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy o PIT, nie stosuje się w przypadku odpłatnego zbycia:

- 1) na podstawie umowy przewłaszczenia w celu zabezpieczenia wierzytelności, w tym pożyczki lub kredytu – do czasu ostatecznego przeniesienia własności przedmiotu umowy;
- 2) w formie wniesienia wkładu niepieniężnego do spółki lub spółdzielni środków obrotowych, środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych;
- 3) składników majątku, o których mowa w art. 14 ust. 2 pkt 1, z zastrzeżeniem ust. 3, nawet jeżeli przed zbyciem zostały wycofane z działalności gospodarczej, a między pierwszym dniem miesiąca następującego po miesiącu, w którym składniki majątku zostały wycofane z działalności i dniem ich odpłatnego zbycia, nie upłynęło 6 lat;
- 4) składników, o których mowa w art. 14 ust. 2 pkt 19, nawet jeżeli przed zbyciem zostały wycofane z działalności gospodarczej, a między pierwszym dniem miesiąca następującego po miesiącu, w którym składniki te zostały wycofane z działalności gospodarczej, i dniem ich odpłatnego zbycia nie upłynęło 6 lat.

W przypadku Wnioskodawcy nie upłynął termin pięciu lat liczonych od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie, w drodze darowizny, a odpłatne zbycie udziału w Nieruchomości nie mieści się w przypadkach wskazanych w art. 10 ust. 2 ustawy o PIT. Tym samym sprzedaż udziału w Nieruchomości będzie opodatkowana zgodnie z brzmieniem przepisu art. 30e ustawy o PIT. Podatek z tytułu odpłatnego zbycia udziału w Nieruchomości stanowi 19% podstawy obliczenia podatku. Za art. 30e ust. 2 ustawy o PIT „Podstawą obliczenia podatku 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.

Art. 21 ustawy o PIT przewiduje katalog zwolnień przedmiotowych od podatku dochodowego od osób fizycznych. Zgodnie z ust. 1 pkt 131 powyższego przepisu, wolne od podatku dochodowego są „dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 30e, w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli poczynszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości lub tego prawa majątkowego został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe; udokumentowane wydatki poniesione na te cele uwzględnia się do wysokości przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych”.

Ustawa o PIT sama w sobie nie definiuje pojęcia „własnych celów mieszkaniowych”, a jedynie wskazuje co mieści się w pojęciu wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe, w ramach art. 21 ust. 25 i 25a ustawy o PIT, w tym m.in. są to wydatki na „budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego”.

Mając na względzie powyższe oraz zdarzenia przyszłe wskazane przez Wnioskodawcę, należy uznać, że Wnioskodawca ma prawo do zwolnienia przedmiotowego wskazanego w ramach art. 21 ust. 1 pkt 131, w ramach wspólnie ponoszonych nakładów na Remont Nieruchomości. Zważywszy na wspólny udział w ponoszonych nakładach na Remont w takiej samej części, Wnioskodawca będzie miał prawo do uwzględnienia połowy wszystkich wydatków poniesionych na Remont Nieruchomości, które mieszczą się w

pojęciu wydatków wskazanych w art. 21 ust. 25-25a ustawy o PIT oraz zostaną zrealizowane w okresie trzyletnim wskazanym art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT.

Sprzedaż połowy udziału Nieruchomości, a następnie przeznaczenie tych środków na Remont ma na celu realizację celów mieszkaniowych Wnioskodawcy, a jednocześnie również jego partnerki, z tym, że partnerka partycypuje w wydatkach w takiej samej części, ze swojego majątku osobistego. Wnioskodawca zamierza mieszkać w Nieruchomości na stałe tym samym Nieruchomość będzie realizowała cel mieszkaniowy Wnioskodawcy, a powyższe działania, tj. sprzedaż udziału w nieruchomości, wspólne nakłady na Remont Nieruchomości oraz prawo pierwokupu ma zabezpieczyć majątek Wnioskodawcy i jego partnerki.

Ad 2.

Mając na względzie przytoczone powyżej przepisy oraz zamiar Wnioskodawcy i jego partnerki wspólnej partycypacji w nakładach na Remont Nieruchomości w równej części (oraz części zgodnej co do udziału w Nieruchomości), wobec Wnioskodawcy nie powstanie przysporzenie majątkowe. Zgodnie z przepisem art. 11 ust. 2b „Jeżeli świadczenia są częściowo odpłatne, przychodem podatnika jest różnica pomiędzy wartością tych świadczeń, ustaloną według zasad określonych w ust. 2 lub 2a, a odpłatnością ponoszona przez podatnika”. Tym samym jeżeli Wnioskodawca oraz jego partnerka będą ponosili wydatki na Remont Nieruchomości proporcjonalnie do posiadanego udziału w Nieruchomości nie dojdzie do powstania przychodów z tytułu nieodpłatnych świadczeń dla Wnioskodawcy.

### **Ocena stanowiska**

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest w części prawidłowe i w części nieprawidłowe.

### **Uzasadnienie interpretacji indywidualnej**

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

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

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

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

- a) nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości,
- b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- c) prawa wieczystego użytkowania gruntów,

– jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w lit. a-c - przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie.

Powyższy przepis formułuje generalną zasadę, że nienastępujące w wykonywaniu działalności gospodarczej odpłatne zbycie nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub praw wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ww. ustawy, przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, rodzi obowiązek podatkowy w postaci zapłaty podatku dochodowego.

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

Z przedstawionych informacji wynika, że jest Pan osobą fizyczną posiadającą nieograniczony obowiązek podatkowy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, nieprowadzącą działalności gospodarczej oraz niebędącą podatnikiem w rozumieniu przepisów ustawy o podatku od towarów i usług. Jest Pan jedynym właścicielem nieruchomości zlokalizowanej w miejscowości (...), na rzecz której składają się działka oraz dom. Przedmiotową nieruchomość otrzymał Pan od swojego ojca, w drodze darowizny – (...) 2022 r. Pozostaje Pan w nieformalnym związku partnerskim (konkubinat). Wraz z Pana partnerką planuje Pan wspólne zamieszkanie w ww. nieruchomości, jednakże wymaga ona remontu, m.in. w postaci przebudowy oraz rozbudowy istniejącego już domu oraz dostosowanie do potrzeb Pana i Pana partnerki. Pana intencją jest wspólne poniesienie nakładów na remont nieruchomości oraz zabezpieczeniu majątku Pana oraz Pana partnerki. Tym samym zamierza Pan w 2025 r. sprzedać 50% udziału w nieruchomości Pana partnerce; założyć wspólny rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy wraz z Pana partnerką; zasilić powyższy rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy, w takiej samej kwocie (tj. współmiernie do posiadanych udziałów w nieruchomości) przez zarówno Pana oraz Pana partnerkę; w razie potrzeby, wziąć wspólny (w równym udziale) kredyt hipoteczny zabezpieczony nieruchomością. Umowa sprzedaży udziału w nieruchomości będzie przewidywała prawo pierwokupu dla drugiej strony na wypadek woli sprzedaży udziału w nieruchomości przez jedną ze stron. Środki zgromadzone na powyższym rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowym (wraz z ewentualnego kredytu hipotecznego) mają na celu sfinansowanie remontu. Nadwyżka środków zgromadzonych na powyższym rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowym ponad wydatki przeznaczone na remont, będzie przeznaczona w pierwszej kolejności na spłatę kredytu hipotecznego (jeżeli zostanie zaciągnięty), a w przypadku braku kredytu hipotecznego zostanie przeznaczona między strony w równej części. Zamierza Pan w pierwszej kolejności, przeznaczyć środki uzyskane ze sprzedaży udziału w nieruchomości na zasilenie wspólnego rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego przeznaczonego na poniesienie wspólnych nakładów na nieruchomości w postaci remontu. Pana intencją poniesienia wspólnych nakładów na remont nieruchomości jest realizacją zarówno osobnych jak i wspólnych celów mieszkaniowych Pana i Pana partnerki, a nie zwiększenie wartości nieruchomości celem jej dalszej odsprzedaży w krótkim czasie.

W świetle powyższego stwierdzić należy, że planowana w 2025 r. sprzedaż udziału w nieruchomości nabytej w 2022 r. w drodze darowizny od Pana ojca, będzie stanowić źródło przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i podlegać będzie opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, ponieważ odpłatne zbycie nastąpi przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie tej nieruchomości.

Przechodząc więc do skutków podatkowych w zakresie planowanej sprzedaży opisanej nieruchomości należy wskazać, co następuje:

Na podstawie 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.

Art. 30e ust. 2 cytowanej ustawy stanowi, że:

Podstawą obliczenia podatku, o której mowa w ust. 1, jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw

określonym zgodnie z art. 19, a kosztami ustalonymi zgodnie z art. 22 ust. 6c i 6d, powiększoną o sumę odpisów amortyzacyjnych, o których mowa w art. 22h ust. 1 pkt 1, dokonanych od zbywanych nieruchomości lub praw.

Zgodnie z 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.

Stosownie do art. 19 ust. 3 powołanej ustawy:

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

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

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.

Według art. 22 ust. 6e cyt. ustawy stanowi, że:

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

Jak wynika z powyższych przepisów, podstawą obliczenia podatku jest dochód, stanowiący różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości określonym zgodnie z art. 19 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych a kosztami uzyskania przychodu ustalonymi zgodnie z art. 22 ust. 6d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Tak obliczony dochód podlega opodatkowaniu 19% podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Stosownie do art. 30e ust. 4 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

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

2) dochody, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131.

W myśl art. 30e ust. 5 ww. ustawy:

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

Na podstawie art. 45 ust. 1a pkt 3 ww. ustawy;

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

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

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

Wyjaśniam, że 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:

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

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.

Cytowany powyżej przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym wiąże skutki prawne w postaci zwolnienia od opodatkowania z faktem przeznaczenia – w warunkach określonych w – ustawie – uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych dochodu wyłącznie na własne cele mieszkaniowe wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 ww. ustawy.

Należy wyjaśnić, że powyższe zwolnienie obejmuje taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa majątkowego, jaka proporcjonalnie

odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia. 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 nieruchomości był w całości zwolniony z podatku dochodowego, cały przychód ze zbytej nieruchomości musi być wydatkowany na własne cele mieszkaniowe, wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.

Cele mieszkaniowe, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uprawnia 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 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.

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

Stosownie do 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 przez 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 poniósł wydatki na nabycie.

W myśl 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.

Według art. 21 ust. 28 cyt. 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.

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

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

Oznacza to, że wszelkie odstępstwa od tej zasady muszą bezwzględnie wynikać z przepisów prawa i być interpretowane ściśle z jego literą. Tym samym podkreślenia wymaga fakt, że tylko określone zdarzenia prawne, bądź spełnienie określonych przesłanek, od których ustawodawca uzależnia prawo do zwolnienia z opodatkowania, skutkuje zwolnieniem przychodu z opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych. Oznacza to, że w prawie podatkowym w stosunku do wszelkich ulg i zwolnień zabronione jest stosowanie rozszerzającej wykładni przepisów.

W przypadku niewypełnienia warunków określonych w wyżej cytowanym art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych podatnik traci prawo do ulgi i jest zobowiązany do zapłaty podatku dochodowego.

Wyjaśnienia wymaga również, że 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 cyt. 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 własnych celów mieszkaniowych.

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

Ponieważ przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych nie definiują pojęcia budowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, remont, to właściwym jest odwołanie się w tej kwestii do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418).

W myśl art. 3 pkt 1 ww. ustawy:

Ileć w ustawie jest mowa o obiekcie budowlanym – należy przez to rozumieć budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych.

Zatem, zgodnie z definicją obiektu budowlanego jego częścią składową są również instalacje zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem.

W myśl art. 3 pkt 2a ustawy Prawo budowlane:

Ileć 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.

Stosownie do art. 3 pkt 6 cytowanej ustawy:

Ileć w ustawie jest mowa o budowie – należy przez to rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego.

Budowa realizowana jest na podstawie pozwolenia na budowę, a kończy się z chwilą zakończenia robót budowlanych (budowy) i uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego.

Zgodnie zaś z art. 3 pkt 7 Prawa budowlanego:

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

Przez budowę budynku mieszkalnego w rozumieniu przepisu art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych należy uznać wykonanie robót budowlanych prowadzonych na podstawie pozwolenia na budowę zgodnie z przedłożonym projektem budowlanym. Dla procesu budowy budynku mieszkalnego istotne jest wykonanie tylko tych elementów, które stanowią jego substancję lub są trwale z tym budynkiem związane, np. wykonanie wszystkich przyłączy i uzbrojeń działki w media (gaz, woda, kanalizacja, energetyka, instalacja grzewcza).

Natomiast stosownie do art. 3 pkt 7a tej ustawy:

Ileć w ustawie jest mowa o przebudowie – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość,

długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego (...).

Zauważyć należy, że ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie definiuje pojęcia „remont”. Dla wyjaśnienia tego pojęcia, należy odnieść się do jego znaczenia funkcjonującego w języku powszechnym. I tak, „remont” to „doprowadzenie jakiegoś budynku lub urządzenia do stanu używalności; naprawa, odnawianie (czegoś)”.

Synonimami tego pojęcia są m.in. „naprawa, przebudowa, odrestaurowanie, modernizacja”.

W świetle natomiast przepisu art. 3 pkt 8 ww. ustawy Prawo budowlane, przez „remont” należy rozumieć:

(...) wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

Niemniej jednak, ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie odwołuje się do tego przepisu. Tym samym, definicja „remontu” funkcjonująca na gruncie Prawa budowlanego nie może być wprost przenoszona na grunt omawianej ustawy podatkowej. Może być natomiast uwzględniona jako jeden z elementów służących ustaleniu znaczenia pojęcia „remontu” dla celów podatku dochodowego od osób fizycznych.

Za „remont” budynku mieszkalnego, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych należy więc uznać prace dotyczące tego budynku, służące jego utrzymaniu we właściwym stanie, doprowadzeniu go do pożądanej zdolności użytkowej, modernizacji jego elementów składowych. „Remontem” w rozumieniu omawianego przepisu jest również tzw. wykończenie budynku mieszkalnego, a więc prace służące doprowadzeniu do zdolności użytkowej nowo wybudowanego budynku. W każdym przypadku remont dotyczy „materii” budynku mieszkalnego, a więc jego ścian, podłóg, sufitu, okien, drzwi, wyposażenia technicznego takiego jak instalacje: wodna, kanalizacyjna, elektryczna, grzewcza, gazowa bądź innych elementów trwale połączonych konstrukcyjnie z elementami budowlanymi budynku.

Ponadto podkreślić należy, że w myśl art. 3 pkt 2 Prawa Budowlanego:

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.

Należy zauważyć, że elementem budynku może być np. garaż, kotłownia czy też taras. Wszelkie elementy przynależne do budynku mieszkalnego, muszą stanowić część budynku, muszą być konstrukcyjnie związane z budynkiem i wyłącznie pod takim warunkiem można wydatek na wykończenie czy remont tych elementów zaliczyć do wydatków wymienionych w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Z opisu sprawy wynika, że poprzez ponoszenie nakładów na remont nieruchomości, o których mowa w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych chodzi o wydatki ściśle związane z budynkiem i jego bryłą, tj.: przebudowa budynku oraz związane z tym prace rozbiórkowe związane z istniejącym dachem oraz piętem (przez przebudowę budynku należy rozumieć potencjalne prace rozbiórkowe w zakresie ścian, stropów, podłóg wraz z ich ponownym postawieniem. Może to wynikać z konieczności przestawienia tych elementów jak i ponownym postawieniu ich w tym samym miejscu jednak w znacznie lepszym stanie technicznym); w ramach prac rozbiórkowych mogą wchodzić koszty usług porządkowych związanych z wywozem gruzu oraz ich utylizacji; liczne prace ziemne (prace związane z wykopami, wyrównaniem ziemi, dostosowaniem do przebudowy budynku, postawienie chodników, dojazdu do nieruchomości (na terenie

posesji), wydatki na ogrodzenie) niezbędne do umożliwienia rozbudowy domu; rozbudowa domu w części parterowej dotycząca postawienia fundamentów, ścian oraz stropów; prace związane z utworzeniem wieńca; prace związane z budową nowego piętra (podłogi, ściany, okno, stropy, sufity) – prace związane z postawieniem podłóg ścian, okien, stropów, sufitów, oraz ich dostosowaniem, tj. przystosowanie podłóg do położenia paneli podłogowych lub materiału, dostosowanie ścian i sufitów przez ich zagruntowanie, wyszpachlowanie, pomalowanie. W zakresie okien jest to zakup okien oraz ich instalacja; prace dekarские związane z koniecznością utworzenia nowego dachu; prace związane ze stworzeniem/modyfikacją posadzek, systemu ogrzewania, instalacji wodno-kanalizacyjnej; położenie tynków na ścianach; prace związane z nową elewacją (zabezpieczenie ścian zewnętrznych, na które będą składały, tj. warstwa termoizolacyjna, warstwa zbrojąca oraz warstwa dekoracyjna (tynk) wraz z usługami związanymi z ich położeniem); oświetlenie wewnętrzne (oświetlenie sufitowe oraz oświetlenie w ścianach lub meblach w zabudowie) i zewnętrzne (będzie trwale związane z budynkiem lub gruntem); ewentualne meble w zabudowie (meble kuchenne, szafy wnękowe, garderoby), dostosowane pod daną nieruchomość. Nie prowadzi oraz nie prowadził Pan w przeszłości działalności gospodarczej. Remont nieruchomości zostanie zakończony przed upływem terminu wskazanym w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, tym samym środki uzyskane ze sprzedaży udziału w nieruchomości zostaną w pełni przeznaczone na remont nieruchomości we wskazanym okresie. Wskazane wydatki zostaną udokumentowane, zależnie od statusu sprzedawcy, fakturami VAT lub rachunkami. Będą to dokumenty wystawiane imiennie na Pana oraz Pana partnerkę. W przypadku braku technicznej możliwości wskazania dwóch osób na rachunku, dokumenty będą wystawiane wyłącznie na Pana. Niezależnie od metodyki wskazania nabywcy na dokumencie, będzie Pan uwzględniał połowę wydatków (współmiernie do udziału w nieruchomości) od dokumentów, na których jest wskazany Pan sam lub z Pana partnerką.

W orzecznictwie przyjmuje się, że za wydatki spełniające kryteria art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych można uważać, w szczególności, wykonanie robót budowlanych w istniejącym lub nowo powstałym budynku (lokalu) mieszkalnym wraz z wymianą/ instalacją składników wyposażenia technicznego budynku lub lokalu (np. instalacji wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazu przewodowego). W praktyce więc przy rozpatrywaniu przesłanek pozwalających na skorzystanie z ulgi mieszkaniowej, zarówno w przypadku remontu, budowy, przebudowy jak i wykończenia nieruchomości ponoszone są wydatki o zbliżonym charakterze.

Wyjaśnienia wymaga, że w dniu 14 października 2021 r. została wydana przez Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej interpretacja ogólna z dnia 13 października 2021 r., Nr DD2.8202.4.2020, w sprawie stosowania zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z kwalifikacją niektórych wydatków poniesionych na remont i wykończenie nieruchomości jako wydatków stanowiących realizację celu mieszkaniowego.

W tej interpretacji ogólnej wskazano, że: (...) podstawową funkcją zwolnienia przewidzianego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jest rozwój określonej dziedziny życia gospodarczego i społecznego. Dlatego też, badając przesłanki wypełnienia „własnego celu mieszkaniowego”, należy mieć na uwadze wsparcie państwa w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli. Przepisy art. 21 ust. 25 powołanej ustawy mają charakter nieostry, elastyczny, właśnie z uwagi na konieczność dostosowania regulacji podatkowych do dynamicznych zmian zachodzących na rynku obrotu nieruchomościami, w tym do zmian technologii stosowanych w budownictwie oraz pewnych współcześnie przyjętych standardów wykończeniowych. Wydatki będące podstawą do skorzystania z ulgi mieszkaniowej muszą zatem uwzględniać społeczny cel przedmiotowego zwolnienia, a tym samym nie mogą być kwalifikowane w oderwaniu od realiów społecznych.

Co istotne, z uwagi na nieostry charakter pojęcia „własnych celów mieszkaniowych” należy uznać, że sam „cel mieszkaniowy” w danym budynku (lokalu) realizowany jest pośrednio dzięki możliwości zabezpieczenia i realizacji w nim podstawowych potrzeb życiowych człowieka.

W interpretacji tej wskazano zatem, że aby w budynku (lokalu) możliwa była realizacja własnych celów mieszkaniowych, w pierwszej kolejności budynek (lokal) ten musi być przystosowany do realizacji i zabezpieczenia podstawowych potrzeb życiowych człowieka.

Podkreślić należy, że dla skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, niezbędne jest m.in. wydatkowanie, poczynwszy 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, na realizację w wymaganym terminie celów wskazanych w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d, a więc na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę własnego budynku mieszkalnego.

Zatem, wydatkowanie przez Pana części środków pieniężnych (przychodu) uzyskanych ze sprzedaży w 2025 r. udziału w nieruchomości – w terminie trzech lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym dokona Pan sprzedaży tego udziału w nieruchomości – na jego budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont, tj.: przebudowę budynku (prace rozbiórkowe w zakresie ścian, stropów, podłóg wraz z ich ponownym postawieniem); prace ziemne niezbędne do umożliwienia rozbudowy domu (prace ziemne związane z wykopami, wyrównaniem ziemi, dostosowaniem do przebudowy budynku), rozbudowę domu w części parterowej dotyczącej postawienia fundamentów, ścian oraz stropów; prace związane z utworzeniem wieńca; prace związane z budową nowego piętra (podłogi, ściany, okno, stropy, sufity); prace dekarские związane z koniecznością utworzenia nowego dachu; prace związane ze stworzeniem/modyfikacją posadzek, systemu ogrzewania, instalacji wodno-kanalizacyjnej; położenie tynków na ścianach; prace związane z nową elewacją; oświetlenie zewnętrzne (trwale związane z budynkiem) – będzie mogło zostać uznane za wydatki na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Wskazuję, że wydatkami niemieszczącymi się w definicji wydatków na własne cele mieszkaniowe będą wydatki ponoszone przez Pana na usługi porządkowe związane z wywozem gruzu oraz ich utylizacją. Wśród wydatków kwalifikujących się do omawianego zwolnienia zalicza się wydatki na zakup towarów i materiałów budowlanych w związku z budową, rozbudową, przebudową i remontem oraz w związku z uregulowaniem zobowiązań wobec firm za wykonaną pracę. Do wydatków tych nie można jednak zaliczyć kosztów usług porządkowych – wywozu gruzu oraz kosztów związanych z utylizacją odpadów, gdyż nie mieszczą się one w katalogu zwolnień określonych w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy. Bez wątplenia istnieje związek pomiędzy wyżej wymienionym wydatkiem a prowadzonymi pracami związanymi z budową, rozbudową, przebudową i remontem, jednak koszt wywozu gruzu oraz ich utylizacja nie mieści się w pojęciu wydatków mieszkaniowych, są to bowiem prace o charakterze porządkowym.

Wydatkiem niemieszczącym się w definicji wydatków na cele mieszkaniowe jest również wydatek na postawienie chodników, dojazdu do nieruchomości (na terenie posesji), wydatków na ogrodzenie oraz oświetlenie zewnętrzne trwale związane z gruntem, ponieważ nie będą one związane z budową, rozbudową, nadbudową, przebudową czy remontem własnego budynku mieszkalnego, lecz zagospodarowaniem terenu wokół budynku. Bez wątplenia istnieje związek pomiędzy kosztami poniesionymi na postawienie chodników, dojazdu do nieruchomości, budową ogrodzenia oraz oświetleniem zewnętrznym trwale związanym z gruntem a inwestycją prowadzoną na nieruchomości, lecz dla omawianego zwolnienia podatkowego ustawodawca nie przewidział zwolnienia dla całej inwestycji, ale dla budowy, przebudowy, rozbudowy czy remontu budynku mieszkalnego, co oznacza, że wydatki, które zamierza Pan ponieść na postawienie

chodników, podjazdu, wydatków na ogrodzenie, czy oświetlenie zewnętrzne trwale związane z gruntem (czyli związane z zagospodarowaniem terenu) nie są wydatkami korzystającymi ze zwolnienia.

Nie mają one charakteru mieszkalnego, a jak już wskazano w niniejszej interpretacji, zawarty w art. 21 ust. 25 ustawy katalog wydatków uprawniających do zwolnienia ma charakter zamknięty i w związku z tym tylko wydatkowanie środków na realizację celów w nim wskazanych, pozwala na skorzystanie ze zwolnienia z opodatkowania. Wobec powyższego, wydatki poniesione na te cele nie mieszczą się w katalogu wydatków wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a zatem nie będą uprawniały do zastosowania ww. zwolnienia.

Powyższe potwierdza prawomocny Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z 19 września 2017 r. I SA/Bd 768/17, z którego wynika, że:

W ocenie Sądu, w konsekwencji organy trafnie uznały, że wydatki na wykonanie podjazdu i ogrodzenia i związany z tym zakup kostki brukowej, cementu i betonu oraz napędu do bramy, nie stanowią wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe, ponieważ nie są to wydatki, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 25 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Zatem, przychód uzyskany przez skarżącego ze sprzedaży lokalu mieszkalnego, w części wydatkowanej na wymienione usługi i towary, nie korzysta ze zwolnienia wymienionego w art. 21 ust. 1 pkt 131 u.p.d.o.f.

Pana wątpliwości dotyczą również zastosowania zwolnienia od podatku na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z zakupem mebli w zabudowie dostępnych na rynku trwale związanych z nieruchomością (szafy wnękowe, garderoby).

W interpretacji ogólnej wskazano, że to meble trwale związane z budynkiem (lokałem), wykonane na indywidualne zlecenie „pod wymiar” charakteryzują się funkcjonalnością przystosowaną wyłącznie do budynku (lokalu), w którym zostały pierwotnie zamontowane. W przypadku dokonania odpłatnego zbycia nieruchomości wyposażonej w takie meble zwykle pozostają one w danym budynku (lokalu) i stanowią część składową osiągniętego przychodu, jak również – pod warunkiem posiadania stosownej dokumentacji – mogą stanowić koszty uzyskania przychodu jako nakłady zwiększające wartość nieruchomości. Pod względem funkcjonalności należy je zatem traktować jako elementy konstrukcyjne budynku (lokalu).

Odnosząc się więc do wydatków na zakup mebli w zabudowie dostępnych na rynku trwale związanych z nieruchomością (czyli które nie zostały wykonane na indywidualne zamówienie), uznać należy je za wydatki na wyposażenie budynku mieszkalnego, a te nie mieszczą się w katalogu wydatków uprawniających do zastosowania zwolnienia przedmiotowego wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Konieczność przymocowania większego mebla do ściany za pomocą odpowiednich uchwytów nie daje podstaw aby uznać go za element konstrukcyjny budynku, czy też aby uznać, że charakteryzuje się on funkcjonalnością przystosowaną wyłącznie do budynku (lokalu), w którym został pierwotnie zamontowany.

Ponadto, wydatkami niemieszczącymi się w definicji wydatków na cele mieszkaniowe będą wydatki ponoszone przez Pana na oświetlenie wewnętrzne w meblach w zabudowie.

Jak wskazano w powołanej powyżej w interpretacji ogólnej:

Sytuacja wygląda podobnie w przypadku rozpatrywania kwestii kwalifikacji wydatków ponoszonych na zakup, montaż lub instalację oświetlenia sufitowego i ściennego wewnętrznego, w tym taśm LED i oczek halogenowych. Konieczność ich instalacji również jest określona odrębnymi przepisami dotyczącymi oświetlenia

światłem sztucznym pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a także wiąże się z zapewnieniem prawidłowej funkcjonalności danego budynku (lokalu) i realizacją uzasadnionej potrzeby życiowej (zapewnienie oświetlenia po zmierzchu).

Z informacji przedstawionych we wniosku wynika, że są to jednak elementy oświetlenia montowane w meblach, a więc nie montowane na stałe. Nie spełniając kryterium trwałego związku z obiektem budowlanym lub jego częścią, wydatków na takie oświetlenie nie można również uznać za wydatki na własne cele mieszkaniowe.

**Podsumowując, wydatki, które poniesie Pan na: przebudowę budynku (prace rozbiórkowe w zakresie ścian, stropów, podłóg wraz i ich ponownym postawieniem); prace ziemne niezbędne do umożliwienia rozbudowy domu (prace ziemne związane z wykopami, wyrównaniem ziemi, dostosowaniem do przebudowy budynku); rozbudowę domu w części parterowej dotyczącej postawienia fundamentów, ścian oraz stropów; prace związane z utworzeniem wieńca; prace związane z budową nowego piętra (podłogi, ściany, okno, stropy, sufity); prace dekarские związane z koniecznością utworzenia nowego dachu; prace związane ze stworzeniem/modyfikacją posadzek, systemu ogrzewania, instalacji wodno-kanalizacyjnej; położenie tynków na ścianach; prace związane z nową elewacją; oświetlenie zewnętrzne (trwale związane z budynkiem) – będą mogły zostać uznane za wydatki na własne cele mieszkaniowe. W takim przypadku wydatki te będą uprawniały Pana do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.**

Natomiast, wydatki, które Pan poniesie na koszty usług porządkowych związanych z wywozem gruzu oraz ich utylizacją, postawieniem chodników, dojazdu do nieruchomości, budową ogrodzenia, meblami w zabudowie dostępnymi na rynku trwale związanymi z nieruchomością (szafy wnękowe, garderoby), oświetleniem zewnętrznym trwale związanym z gruntem oraz oświetleniem wewnętrznym w meblach w zabudowie, nie będą mieścić się w katalogu wydatków wymienionych w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Zatem nie będą uprawniały Pana do zastosowania zwolnienia z opodatkowania uzyskanego dochodu ze sprzedaży w 2025 r. udziału w nieruchomości zlokalizowanej w (...), na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Ponadto, Pana wątpliwości dotyczą kwestii, czy nakłady na remont przedmiotowej nieruchomości ze środków, które zgromadzi Pan razem z Pana partnerką, w udziale proporcjonalnym do udziału w nieruchomości, będzie stanowić dla Pana przychód z tytułu nieodpłatnych lub częściowo nieodpłatnych świadczeń, na gruncie art. 11 ust. 2-2b ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

O uzyskaniu przychodu w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych można mówić w każdej sytuacji, gdy podatnik na skutek otrzymania określonych wartości majątkowych (środków pieniężnych, świadczeń w naturze czy też innych nieodpłatnych świadczeń), jak również na skutek określonego zdarzenia powodującego zmniejszenie jego zobowiązań wobec innych podmiotów, uzyskuje określone przysporzenie majątkowe.

Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych

Przychodami, z zastrzeżeniem art. 14-15, art. 17 ust. 1 pkt 6, 9, 10 w zakresie realizacji praw wynikających z pochodnych instrumentów finansowych, pkt 11, art. 19, art. 25b, art. 30ca, art. 30da i art. 30f, są otrzymane lub postawione do dyspozycji podatnika w roku kalendarzowym pieniądze i wartości pieniężne oraz wartość otrzymanych świadczeń w naturze i innych nieodpłatnych świadczeń.

Za przychody należy zatem uznać każdą formę przysporzenia majątkowego, zarówno formę pieniężną, jak i niepieniężną, w tym nieodpłatne świadczenia otrzymane przez podatnika.

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie precyzuje, co należy rozumieć pod pojęciem „nieodpłatnego świadczenia”. Przepisy ustawy o podatku dochodowym określają jedynie sposoby i kryteria ustalania wartości nabytych nieodpłatnie rzeczy (praw) albo nieodpłatnych świadczeń. Na gruncie języka polskiego „nieodpłatny” znaczy tyle co: „nie wymagający opłaty; taki, za który się nie płaci; bezpłatny” (Nowy Słownik Języka Polskiego, PWN, 2003 r.).

W świetle powyższego należy stwierdzić, że dla celów podatkowych, przez nieodpłatne świadczenie rozumie się te wszystkie zdarzenia prawne lub gospodarcze, których skutkiem jest nieodpłatne, tj. niezwiązane z kosztami lub inną formą ekwiwalentu, przysporzenie w majątku podatnika mające konkretny wymiar finansowy. Nieodpłatnym świadczeniem jest zatem uzyskana przez podatnika wymierna korzyść majątkowa niezwiązana z poniesieniem wydatków, powstaniem kosztów, z obowiązkiem uiszczenia wynagrodzenia lub inną formą ekwiwalentu. Nieodpłatnym świadczeniem będą więc w szczególności wszelkie wykonane na rzecz uprawnionego świadczenia bez wynagrodzenia.

W związku z tym wskazuję, że obok pieniędzy i wartości pieniężnych, ustawodawca za przychody uważa również wartość otrzymanych świadczeń w naturze. Świadczenia w naturze to takie świadczenia, w przypadku których przedmiot świadczenia jest inny niż pieniądź lub wartość pieniężna. Będą to w szczególności różnego rodzaju świadczenia rzeczowe, chociaż przedmiotem świadczenia mogą być również prawa.

Powyższe związane jest z przyjętą zasadą kompletności opodatkowania, w myśl której opodatkowaniu powinny podlegać niemal wszelkie przysporzenia majątkowe, a nie tylko te o charakterze pieniężnym. W przypadku świadczeń w naturze przychody powstają dopiero z chwilą ich otrzymania.

W myśl art. 11 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Wartość pieniężną świadczeń w naturze, z zastrzeżeniem ust. 2c oraz art. 12 ust. 2-2c, 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 ich uzyskania.

Stosownie do art. 11 ust. 2a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Wartość pieniężną innych nieodpłatnych świadczeń ustala się:

- 1) jeżeli przedmiotem świadczenia są usługi wchodzące w zakres działalności gospodarczej dokonującego świadczenia – według cen stosowanych wobec innych odbiorców;
- 2) jeżeli przedmiotem świadczeń są usługi zakupione – według cen zakupu;
- 3) jeżeli przedmiotem świadczeń jest udostępnienie lokalu lub budynku – według równowartości czynszu, jaki przysługiwałby w razie zawarcia umowy najmu tego lokalu lub budynku;
- 4) w pozostałych przypadkach – na podstawie cen rynkowych stosowanych przy świadczeniu usług lub udostępnianiu rzeczy lub praw tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem w szczególności ich stanu i stopnia zużycia oraz czasu i miejsca udostępnienia.

Na podstawie art. 11 ust. 2b ww. ustawy:

Jeżeli świadczenia są częściowo odpłatne, przychodem podatnika jest różnica pomiędzy wartością tych świadczeń, ustaloną według zasad określonych w ust. 2 lub 2a, a odpłatnością ponoszoną przez podatnika.

Z przedstawionych przez Pana informacji wynika, że jest Pan jedynym właścicielem nieruchomości zlokalizowanej w miejscowości (...), na rzecz której składają się działka oraz dom. Otrzymał Pan ww. nieruchomość, od swojego ojca, w drodze darowizny – (...) 2022 r. Pozostaje Pan w nieformalnym związku partnerskim (konkubinat). Wraz ze swoją

partnerką planuje Pan wspólne zamieszkanie w nieruchomości, jednakże wymaga ona remontu, m.in. w postaci przebudowy oraz rozbudowy istniejącego już domu oraz dostosowanie do potrzeb Pana i partnerki. Pana intencją jest wspólne poniesienie nakładów na remont nieruchomości oraz zabezpieczeniu majątku Pana oraz partnerki. Tym samym zamierza Pan w 2025 r. sprzedać 50% udziału w nieruchomości Pana partnerce; założyć wspólny rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy wraz z partnerką; zasilić powyższy rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy, w takiej samej kwocie (tj. współmiernie do posiadanych udziałów w nieruchomości) przez zarówno Pana oraz Pana partnerkę. Środki zgromadzone na powyższym rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowym będą miały na celu sfinansowanie remontu nieruchomości. Nadwyżka środków zgromadzonych na powyższym rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowym ponad wydatki przeznaczone na remont, będzie przeznaczona w pierwszej kolejności na spłatę kredytu hipotecznego (jeżeli zostanie zaciągnięty), a w przypadku braku kredytu hipotecznego zostanie przeznaczona między strony w równej części. Zamierza Pan, w pierwszej kolejności, przeznaczyć środki uzyskane ze sprzedaży udziału w nieruchomości na zasilenie wspólnego rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego przeznaczonego na poniesienie wspólnych nakładów na nieruchomości w postaci remontu.

Mając na uwadze powyższe dokonując oceny, czy nakłady na remont przedmiotowej nieruchomości ze środków, które zgromadzi Pan razem z Pana partnerką, w udziale proporcjonalnym do udziału w nieruchomości, będą stanowić dla Pana przychód z tytułu nieodpłatnych lub częściowo nieodpłatnych świadczeń wskazać należy, że w Pana sytuacji zastosowanie znajdą przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.).

Zauważyć należy, że stosownie do art. 195 Kodeksu Cywilnego:

Własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom (współwłasność).

Zgodnie z art. 206 tej ustawy:

Każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

Natomiast w myśl art. 207 Kodeksu cywilnego:

Pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną.

Wobec powyższego, skoro razem z Pana partnerką planuje Pan pokryć koszty remontu proporcjonalnie do posiadanych udziałów w nieruchomości, to zarówno Pan jak i Pana partnerka będziecie inwestowali we własny majątek (w swoją część udziału w nieruchomości) i będziecie realizowali swoje ustawowe prawo wynikające z ww. przepisów. Zatem nie będą świadczyli Państwo sobie nawzajem żadnej darmowej usługi ani nie będą przekazywali darmowej korzyści. W konsekwencji, w opisanym przypadku nie uzyska Pan żadnego przysporzenia w zakresie posiadanego przez Pana majątku.

**Podsumowując, nakłady na remont przedmiotowej nieruchomości ze środków, które zgromadzi Pan razem z Pana partnerką, w udziale proporcjonalnym do udziału w nieruchomości, nie będą stanowić dla Pana przychodu z tytułu nieodpłatnych lub częściowo nieodpłatnych świadczeń, na gruncie art. 11 ust. 2-2b ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.**

**Dodatkowe informacje**

**Informacja o zakresie rozstrzygnięcia**

Interpretacja dotyczy zdarzeń przyszłych, przedstawionych przez Pana i stanu prawnego obowiązującego w dniu wydania interpretacji.

Zaznacza się także, że zgodnie z art. 14b § 3 Ordynacji podatkowej, składający wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej obowiązany jest do wyczerpującego przedstawienia zaistniałego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego. Organ jest ściśle związany przedstawionym we wniosku stanem faktycznym (opisem zdarzenia przyszłego). Wnioskodawca ponosi ryzyko związane z ewentualnym błędnym lub nieprecyzyjnym przedstawieniem we wniosku opisu stanu faktycznego (zdarzenia przyszłego). Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, o ile rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie ze stanem faktycznym (opisem zdarzenia przyszłego) podanym przez Wnioskodawcę w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregokolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu sprawy, udzielona odpowiedź traci swoją aktualność.

Informuję, że w niniejszej interpretacji indywidualnej załatwiono wniosek w części dotyczącej zdarzeń przyszłych w podatku dochodowym od osób fizycznych w zakresie możliwości zastosowania zwolnienia przewidzianego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w przypadku przeznaczenia środków ze sprzedaży udziału w nieruchomości w (...), Pana partnerce na przebudowę budynku oraz związane z tym prace rozbiórkowe związane z istniejącym dachem oraz piętem; liczne prace ziemne niezbędne do umożliwienia rozbudowy domu; rozbudowa domu w części parterowej dotycząca postawienia fundamentów, ścian oraz stropów; prace związane z utworzeniem wieńca; prace związane z budową nowego piętra (podłogi, ściany, okno, stropy, sufity); prace dekarские związane z koniecznością utworzenia nowego dachu; prace związane ze stworzeniem/modyfikacją posadzek, systemu ogrzewania, instalacji wodno-kanalizacyjnej; położenie tynków na ścianach; prace związane z nową elewacją; oświetlenie zewnętrzne, oświetlenie wewnętrzne w meblach w zabudowie oraz meble w zabudowie dostępne na rynku (szafy wnękowe, garderoby), a także czy nakłady na remont nieruchomości w równej części (oraz części zgodnej co do udziału w Nieruchomości) nie będą stanowiły dla Pana przychodu z tytułu nieodpłatnych lub częściowo nieodpłatnych świadczeń w rozumieniu art. 11 ust. 2-2b ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Natomiast w części dotyczącej zdarzeń przyszłych w podatku dochodowym od osób fizycznych w zakresie możliwości zastosowania zwolnienia przewidzianego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w części dotyczącej wydatków poniesionych na zakup oświetlenia wewnętrznego, które będzie trwale związane z bryłą budynku, czyli oświetlenie sufitowe oraz oświetlenie w ścianach, mebli trwale związanych z nieruchomością wykonywanych na zlecenie (szafy wnękowe, garderoby) oraz mebli kuchennych w dniu 2 lipca 2025 r. zostało wydane postanowienie o zastosowaniu interpretacji ogólnej nr 0112-KDSL1-2.4011.384.2025.1.PSZ.

### **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 zdarzeń przyszłych i zastosuje się Pan do interpretacji.

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

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

1) z zastosowaniem art. 119a;

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

3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.

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

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

### **Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację**

Ma Pan prawo do zaskarżenia tej interpretacji indywidualnej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Zasady zaskarzania 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.