

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	647845
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2025-07-10T09:06:27.992
Tytuł (teza):	Możliwość zastosowania zwolnienia przewidzianego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych dla wydatków na zakup domu letniskowego i jego remont w celu przekształcenia budynku letniskowego na mieszkalny.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2025-07-03T21:32:07.285
Sygnatura:	0112-KDSL1-1.4011.293.2025.3.MJ
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • dom-dom letniskowy • sprzęt-sprzęty gospodarstwa domowego • ulga-ulga mieszkaniowa • usługi-usługi remontowo-budowlane
Przepis:	• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 10-ust. 1-pkt 8-lit. a • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131
Zagadnienie:	• Podatek dochodowy od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.-Sprzedaż nieruchomości i praw majątkowych. • Podatek dochodowy od osób fizycznych-Źródła przychodów.-Specyfika źródeł przychodów.-Odpłatne zbycie nieruchomości, prawa wieczystego użytkowania gruntów i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
Załączniki:	brak

Treść:

Interpretacja indywidualna – stanowisko prawidłowe

Szanowny Panie,

stwierdzam, że Pana stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanego stanu faktycznego w podatku dochodowym od osób fizycznych jest prawidłowe w zakresie możliwości zastosowania zwolnienia przewidzianego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych dla wydatków na zakup domu letniskowego, jego remont w celu przekształcenia budynku letniskowego na mieszkalny całoroczny i podniesienia jego standardu (rozbudowa i modernizacja instalacji elektrycznej, dostosowanie instalacji hydraulicznej, instalacja nowego źródła ogrzewania, ocieplenie ścian i dachu, wymiana stolarki budowlanej, docieplenie i wygłuszenie podłóg, wymiana wykończenia podłóg na panele podłogowe i płytki ceramiczne, montaż wentylacji mechanicznej z rekuperacją, przebudowa ogrzewania kominkowego, wykonanie łazienki wyposażonej w nowoczesne urządzenia sanitarne, zakup bojlera elektrycznego, malowanie, klejenie oraz gipsowanie w ramach wykończenia wnętrz, zakup i montaż listew przypodłogowych wykonanych z PVC oraz ozdobnych listew wykańczających krawędzie podłóg).

Niniejsza interpretacja nie rozstrzyga o możliwości zastosowania zwolnienia przewidzianego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w części dotyczącej wydatków na zakup: lodówki, piekarnika elektrycznego, płyty indukcyjnej, okapu kuchennego, pralki automatycznej, oświetlenia wiszącego sufitowego oraz naściennego wewnętrznego, zabudowy kuchennej na wymiar.

W tym zakresie zostało wydane odrębne rozstrzygnięcie.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

29 kwietnia 2025 r. wpłynął Pana wniosek z 29 kwietnia 2025 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych. Uzupełnił go Pan 30 kwietnia 2025 r. oraz w odpowiedzi na wezwanie pismem z 2 czerwca 2025 r. (wpływ 2 czerwca 2025 r.) oraz pismem z 26 czerwca 2025 r. (26 czerwca 2025 r.) i 1 lipca 2025 r. (wpływ 1 lipca 2025 r.). Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

31 maja 2021 roku Wnioskodawca otrzymał nieruchomość w drodze darowizny. Nieruchomość tę sprzedał w dniu 11 grudnia 2024 roku. Ponieważ sprzedaż nastąpiła przed upływem pięciu lat od daty nabycia nieruchomości, zgodnie zobowiązującymi przepisami Wnioskodawca jest zobowiązany do zapłaty 19% podatku dochodowego od przychodu uzyskanego z tej sprzedaży. Środki finansowe uzyskane ze sprzedaży nieruchomości Wnioskodawca przeznaczył na zakup domu letniskowego, położonego na działce rekreacyjnej. Dom ten jest obecnie jedyną nieruchomością Wnioskodawcy. Szybki zakup nowej nieruchomości był podyktowany wyjątkowymi okolicznościami rodzinnymi. Stan zdrowia babci Wnioskodawcy znacznie się pogorszył, co wymagało podjęcia działań w celu zapewnienia jej codziennej opieki. W związku z tym Wnioskodawca podjął decyzję o przeprowadzce oraz zamieszkaniu razem z nią, aby móc sprostać nowym obowiązkom wynikającym z jej sytuacji zdrowotnej. Wnioskodawca obecnie mieszka w zakupionej nieruchomości na stałe. Wnioskodawca opłaca wszelkie rachunki za media związane z jej użytkowaniem, co potwierdza fakt, że wykorzystuje ją jako miejsce zamieszkania. Dodatkowo Wnioskodawca posiada w niej meldunek, co formalnie potwierdza stałe zamieszkanie Wnioskodawcy. Wnioskodawca podkreśla również, że nie traktuje tej nieruchomości jako domu wypoczynkowego czy rekreacyjnego, lecz jako główne miejsce zaspokajania swoich potrzeb mieszkaniowych. Co więcej, Wnioskodawca posiada dokument wystawiony przez właściwy organ gminy, który wskazuje, że zgodnie z

miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego istnieje możliwość zmiany charakteru tej nieruchomości z letniskowej na mieszkalną. Taki krok Wnioskodawca planuje podjąć w przyszłości, a środki finansowe uzyskane ze sprzedaży wcześniejszej nieruchomości zamierza przeznaczyć na realizację tej zmiany.

W uzupełnieniu wniosku 2 czerwca 2025 r. doprecyzowanym pismem 1 lipca 2025 r., udzielił Pan następujących odpowiedzi na zawarte w wezwaniu pytania:

1. Kiedy dokonał Pan zakupu domu letniskowego położonego na działce rekreacyjnej?
Należy wskazać datę.

Odpowiedź: Zgodnie z dołączonym aktem notarialnym nieruchomość położona w miejscowości Boguchwałowice została przez Wnioskodawcę zakupiona dnia 5 lutego 2025 roku.

2. Czy działka, na której znajduje się dom letniskowy objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego? Jeżeli tak, to jakie jest przeznaczenie działki według planu?

Odpowiedź: Działka, na której posadowiony jest budynek, objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym przez radę gminy (...). Zgodnie z ustaleniami zawartymi w tym planie, teren ten przeznaczony jest pod zabudowę rekreacyjną indywidualną oznaczoną symbolem (...), jednocześnie jest zapis mówiący o możliwości przebudowy rekreacji indywidualnej na budynek mieszkalny jednorodzinny przy zachowaniu warunków technicznych.

3. Czy występował Pan o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla działki, na której znajduje się dom letniskowy? Jeśli tak, należy wskazać datę złożenia wniosku oraz jaką decyzję w tym zakresie Pan otrzymał.

Odpowiedź: Wnioskodawca nie występował o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, gdyż zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w przypadku istnienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie jest to wymagane. MPZP określa szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie działki oraz warunki zabudowy, co czyni decyzję o warunkach zabudowy zbędną w tym przypadku.

4. Czy wskazany we wniosku dom letniskowy mieści się w definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartej w ustawie – Prawo budowlane?

Odpowiedź: Dom letniskowy spełnia definicję budynku mieszkalnego jednorodzinnego zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy Prawo budowlane. Budynek ten jest wolnostojącym obiektem o powierzchni zabudowy 90 m², wykonanym w technologii szkieletowej drewnianej, trwale związanym z gruntem poprzez posadowienie na betonowych fundamentach. Stanowi konstrukcyjnie samodzielną całość, wydzieloną z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych i posiada dach. Nie zawiera lokali użytkowych czy lokali pod wynajem. Pełni funkcję mieszkalną. Budynek posiada dostęp do wszystkich niezbędnych przyłączy umożliwiających stałe zamieszkanie.

5. Czy dom letniskowy posiada obecnie parametry techniczne umożliwiające zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych przez cały rok, tj. czy spełnia warunki domu całorocznego czyli jest podłączony do sieci np. wodociągowej, energetycznej, kanalizacyjnej, czy jest ocieplony, czy posiada ogrzewanie, itp.? Czy dom letniskowy jest trwale związany z gruntem?

Odpowiedź: Budynek został wyposażony w niezbędne instalacje techniczne, w tym przyłączy do sieci wodociągowej, energetycznej oraz kanalizację. Jest trwale związany z gruntem poprzez usadowienie na fundamencie betonowym.

System ogrzewania budynku oparty jest na dwóch źródłach ciepła: kominku na paliwo stałe oraz pompie ciepła zasilanej energią elektryczną. Takie rozwiązania zapewniają

efektywne i niezawodne ogrzewanie pomieszczeń, umożliwiając komfortowe użytkowanie obiektu przez cały rok. Budynek został kompleksowo ocieplony: dach, ściany oraz podłoga zostały zaizolowane warstwą styropianu o grubości 5 cm.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, budynek mieszkalny całoroczny powinien posiadać odpowiednią izolacyjność termiczną przegród zewnętrznych. Ocieplenie ścian, dachu i podłogi styropianem o grubości 5 cm poprawia efektywność energetyczną budynku, jednakże wartość ta może być niewystarczająca w kontekście aktualnych norm dotyczących współczynnika przenikania ciepła U dla przegród budowlanych. Jednak jak Wnioskodawca wspomina w podpunkcie 7, są planowane prace nad poprawą izolacji przegród zewnętrznych.

6. Czy dom letniskowy po remoncie/zmianie jego charakteru na mieszkalny będzie posiadał parametry techniczne umożliwiające zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych przez cały rok, tj. czy będzie spełniał warunki domu całorocznego czyli będzie podłączony do sieci np. wodociągowej, energetycznej, kanalizacyjnej, czy będzie ocieplony, czy będzie posiadał ogrzewanie, itp.? Czy będzie trwale związany z gruntem?

Odpowiedź: Po zakończeniu wszystkich planowanych prac remontowych oraz adaptacyjnych budynek będzie w pełni spełniał wymagania stawiane budynkom mieszkalnym przeznaczonym do całorocznego użytkowania. Już na obecnym etapie budynek usadowiony jest na fundamencie betonowym, wyposażony jest w instalacje niezbędne do jego funkcjonowania, w tym system ogrzewania oraz podłączenie do mediów takich jak woda, energia elektryczna i kanalizacja. Planowane prace mają na celu dostosowanie budynku do obowiązujących standardów technicznych, co umożliwi jego formalne zakwalifikowanie jako budynku mieszkalnego całorocznego.

7. Na jakiego rodzaju wydatki związane z remontem/przekształceniem domu letniskowego na dom mieszkalny przeznaczy i wydatkuje Pan środki pieniężne z odpłatnego zbycia nieruchomości? Należy wskazać zakres prac budowlanych oraz rodzaj materiałów budowlanych i usług budowlanych, które zostaną sfinansowane uzyskanym przychodem z odpłatnego zbycia ww. nieruchomości, które mają być przedmiotem złożonego wniosku.

Odpowiedź: Część prac remontowych i modernizacyjnych związanych z przekształceniem budynku letniskowego na mieszkalny całoroczny została już wykonana. W ramach tych działań przeprowadzono rozbudowę i modernizację instalacji elektrycznej, w tym zwiększenie mocy przyłączeniowej, co pozwala na dostosowanie instalacji do zwiększonego zapotrzebowania energetycznego wynikającego z użytkowania budynku jako całorocznego. Dostosowano również instalację hydrauliczną do wymogów budynku mieszkalnego oraz zainstalowano nowoczesne i ekologiczne źródło ogrzewania – pompę ciepła.

Planowane prace modernizacyjne obejmują poprawę izolacyjności przegród zewnętrznych poprzez docieplenie ścian wełną mineralną o grubości 20 cm oraz wykończenie elewacji tynkiem silikonowym. Wnioskodawca przewiduje również ocieplenie dachu wełną mineralną o grubości 20 cm połączona z wymianą poszycia dachowego na blachodachówkę, a także wymianę stolarki budowlanej, w tym wszystkich okien oraz drzwi wewnętrznych i zewnętrznych spełniające normy dla domów nowo budowanych. Dodatkowo zaplanowano docieplenie i wygłuszenie podłóg oraz wymianę ich wykończenia na panele podłogowe i płytki ceramiczne. Budynek zostanie również wyposażony w wentylację mechaniczną z rekuperacją, co poprawi jego efektywność energetyczną i zapewni zdrowy mikroklimat wewnętrzny.

W ramach dalszych działań planowana jest przebudowa istniejącego źródła ogrzewania kominkowego, aby dostosować je do obowiązujących norm środowiskowych. Wewnątrz budynku przewidziano kompleksowy remont, obejmujący wykonanie nowej łazienki z wykorzystaniem płyt gipsowo-kartonowych oraz wykończeniem w płytkach ceramicznych, wyposażonej w nowoczesne urządzenia sanitarne, umywalkę, toaletę, baterie i prysznic. W

kuchni zaplanowano wykonanie zabudowy na wymiar, dostosowanej do specyficznych wymiarów pomieszczenia, oraz zakup nowego sprzętu AGD, w tym lodówki, piekarnika, płyty indukcyjnej, okapu i pralki bojlera elektrycznego. Wykończenie wewnątrz obejmie również malowanie, klejenie, gipsowanie oraz montaż oświetlenia wiszącego i innych elementów dekoracyjnych.

Koszty prac oraz zakupu materiałów budowlanych i wyposażenia będą finansowane z przychodów uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości.

8. Czy zgłosi Pan planowane prace budowlane/uzyska zezwolenia dotyczące przekształcenia domu letniskowego na dom mieszkalny do/od właściwych organów administracji architektoniczno-budowlanej w ciągu trzech lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż nieruchomości otrzymanej w drodze darowizny?

Odpowiedź: Wszystkie planowane przez Wnioskodawcę prace budowlane związane z budynkiem zostały skonsultowane z właściwym organem administracji architektoniczno-budowlanej. Na podstawie przeprowadzonych konsultacji ustalono, że zamierzone działania nie wymagają uzyskania pozwolenia na budowę ani dokonania zgłoszenia, ponieważ jest to traktowane jako remont budynku.

Niemniej jednak, po przeprowadzeniu planowanych prac adaptacyjnych, które dostosują budynek do wymogów technicznych charakterystycznych dla budynków mieszkalnych całorocznych, jest możliwość wystąpienia z wnioskiem o zmianę sposobu użytkowania budynku. Ostateczna decyzja w tej sprawie będzie jednak uzależniona od urzędu i zgodności z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz spełnienia wszelkich wymogów formalnych i technicznych. Jednocześnie Wnioskodawca uważa, że termin trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż nieruchomości na realizację zamierzonych działań i zgłoszenia jest jak najbardziej możliwy do wykonania.

9. Czy wydatki na remont/zmianę charakteru domu letniskowego na mieszkalny, o których mowa we wniosku, zostaną poniesione przez Pana w ciągu trzech lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż nieruchomości otrzymanej w drodze darowizny?

Odpowiedź: Wszystkie prace związane z remontem i dostosowaniem budynku do funkcji mieszkalnej całorocznej zostaną zakończone przed upływem trzech lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż nieruchomości otrzymanej w drodze darowizny. Część prac, takich jak rozbudowa i modernizacja instalacji elektrycznej, dostosowanie instalacji hydraulicznej oraz instalacja nowego źródła ogrzewania została już zrealizowana, a pozostałe działania są w trakcie realizacji lub przygotowań do ich rozpoczęcia. Harmonogram prac jest ściśle przestrzegany, co pozwoli na zakończenie wszystkich zamierzonych działań w wymaganym terminie.

10. Czy po remoncie/zmianie charakteru domu letniskowego na mieszkalny będzie Pan w nim nadal mieszkał. Jeśli tak, czy na stałe, lub w jakich okresach?

Odpowiedź: Obecnie Wnioskodawca stale zamieszkuje w przedmiotowym budynku i korzysta z niego jako swojego głównego miejsca zamieszkania przez cały rok. Przeprowadzane prace remontowe i modernizacyjne mają na celu podniesienie standardu budynku oraz zapewnienie jeszcze większego komfortu mieszkalnego. Po zakończeniu wszystkich zaplanowanych prac w dalszym ciągu Wnioskodawca będzie zamieszkiwać w tym budynku na stałe, a jego przeznaczenie jako stałego miejsca zamieszkania Wnioskodawcy pozostanie niezmiennie.

11. Czy będzie Pan posiadał 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 przez Pana środków pieniężnych uzyskanych z odpłatnego zbycia mieszkania na remont /przekształcenie domu letniskowego na dom mieszkalny?

Odpowiedź: Część prac remontowych i modernizacyjnych została już wykonana, a na ich potwierdzenie Wnioskodawca posiada rachunki oraz faktury za zakupione materiały i usługi. Prace wykonywane przez fachowców będą udokumentowane stosownymi rachunkami i fakturami za usługi. Pozostałe prace, które Wnioskodawca planuje realizować samodzielnie, jak wykończenie wnętrza, również będą dokumentowane za pomocą faktur za nabywane materiały budowlane i wykończeniowe. Wszystkie dokumenty finansowe związane z remontem są przechowywane i będą stanowiły potwierdzenie poniesionych wydatków na cele remontowe oraz adaptacyjne budynku.

W piśmie z 26 czerwca 2025 r., stanowiącym uzupełnienie wniosku, udzielił Pan następujących odpowiedzi na zawarte w wezwaniu pytania:

1. Wydatków na zakup jakiego konkretnie sprzętu AGD dotyczy Pana wniosek? Proszę o wskazanie, w formie katalogu zamkniętego (bez zwrotów „np.”, „i inne”, „takie jak” itp.)?

Odpowiedź: Wydatki, o których mowa we wniosku, dotyczą zakupu następujących urządzeń AGD:

Lodówki,

Piekarnika elektrycznego,

Płyty indukcyjnej,

Okapu kuchennego,

Pralki automatycznej,

Bojlera elektrycznego.

Wyżej wymienione urządzenia zostaną zakupione w celu wykończenia i wyposażenia nieruchomości. Urządzenia te będą zamontowane i użytkowane w kuchni oraz łazience domu. Zakup i montaż tych sprzętów są niezbędne do zapewnienia podstawowych warunków codziennego użytkowania nieruchomości, umożliwiając jej pełne wykorzystanie jako mieszkania przeznaczonego do stałego zamieszkania.

Sprzęty te pozwalają na realizację kluczowych czynności domowych, takich jak przechowywanie i przygotowywanie posiłków, utrzymanie czystości czy podgrzewanie wody użytkowej, co czyni je nieodzownymi elementami wyposażenia. Zakup i montaż sprzętów mają na celu trwałe wyposażenie mieszkania.

2. Jakiego rodzaju oświetlenia wiszącego dotyczą Pana wydatki, tj. czy dotyczą one oświetlenia sufitowego i ściennego wewnętrznego, w tym taśm LED i oczek halogenowych? Czy wydatki na oświetlenie dotyczą lamp wolnostojących?

Odpowiedź: Wydatki dotyczą zakupu oświetlenia wiszącego sufitowego oraz naściennego wewnętrznego, które zostaną zamontowane w pomieszczeniach nieruchomości będącej przedmiotem ulgi mieszkaniowej. Oświetlenie to jest integralną częścią wykończenia wnętrza mieszkania i będzie trwale związane z jego konstrukcją za pomocą kołków montażowych.

Wnioskodawca nie planuje zakupu taśm LED, oczek halogenowych ani lamp stojących. Wybór oświetlenia obejmuje wyłącznie elementy, które spełniają funkcję podstawowego i trwałego oświetlenia pomieszczeń mieszkalnych, niezbędnego do codziennego użytkowania nieruchomości.

3. Wydatków na zakup i montaż jakich konkretnych elementów dekoracyjnych dotyczy Pana wniosek? Proszę o wskazanie, w formie katalogu zamkniętego (bez zwrotów „np.”, „i inne”, „takie jak” itp.)? Na czym będzie polegał ich montaż? Czy będą one trwale związane z obiektem budowlanym? Jeżeli tak w jaki sposób?

Odpowiedź: Wydatki dotyczą zakupu i montażu listew przypodłogowych wykonanych z PVC oraz ozdobnych listew wykańczających krawędzie podłóg. Wspomniane elementy będą trwale związane z konstrukcją nieruchomości poprzez montaż za pomocą wkrętów i klejów, co zapewni ich stabilność i trwałość.

Listwy te pełnią funkcję zarówno praktyczną, polegającą na zabezpieczeniu i estetycznym wykończeniu krawędzi podłóg, jak i dekoracyjną, wprowadzając spójność wizualną w wykończeniu wnętrza. Są one integralnym elementem wykończenia mieszkania.

Pytanie

Czy wydatkowanie środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości otrzymanej w darowiźnie na zakup domu letniskowego położonego na działce rekreacyjnej, który jest jedynym miejscem zamieszkania Wnioskodawcy i pełni funkcję nieruchomości mieszkalnej, a także planowana zmiana jego charakteru na nieruchomość mieszkalną oraz wydatkowanie dodatkowych środków na remont, mający na celu umożliwienie przekształcenia oraz poprawę standardu, może zostać uznane za realizację celu mieszkaniowego, zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

Pana stanowisko w sprawie (ostatecznie sformułowane w piśmie z 26 czerwca 2025 r.)

Na podstawie przedstawionego stanu faktycznego oraz obowiązujących przepisów prawa, w szczególności art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (ustawa o PIT), Wnioskodawca uważa, że wydatkowanie środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości otrzymanej w darowiźnie na zakup, remont i adaptację domu letniskowego położonego na działce rekreacyjnej, który pełni funkcję całorocznego miejsca zamieszkania, powinno zostać uznane za realizację własnych celów mieszkaniowych.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT, dochód ze sprzedaży nieruchomości może być zwolniony z opodatkowania, jeżeli w ciągu trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż, środki zostaną przeznaczone na własne cele mieszkaniowe. W art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) tej ustawy wskazano, że wydatki poniesione na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego lub jego części, stanowią wydatki na cele mieszkaniowe.

W przedstawionym przypadku, budynek letniskowy:

- #jest trwale związany z gruntem poprzez posadowienie na betonowych fundamentach,
- #posiada niezbędne instalacje techniczne (wodociągową, energetyczną, kanalizacyjną),
- #jest ogrzewany za pomocą kominka na paliwo stałe oraz pompy ciepła,
- #został ocieplony, a planowane są dalsze prace poprawiające jego izolacyjność termiczną,
- #jest wykorzystywany jako jedyne i stałe miejsce zamieszkania, również po adaptacji i przeprowadzonym remoncie,
- #już na obecnym etapie, nadaje się do całorocznego zamieszkania.

Powyższe cechy wskazują, że budynek spełnia funkcje mieszkalne.

Zgodnie z interpretacją indywidualną Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z dnia 11 września 2024 r. (sygn. 0115-KDIT3.4011.623.2024.1.JS), wydatkowanie środków na budowę domu letniskowego, który będzie służył jako stałe miejsce zamieszkania, może być uznane za realizację własnych celów mieszkaniowych.

W przypadku Wnioskodawcy, budynek jest wykorzystywany jako jedyne miejsce zamieszkania, a planowane prace adaptacyjne mają na celu dostosowanie go do standardów budynku mieszkalnego całorocznego i przekształcenie go.

Zgodnie z interpretacjami indywidualnymi organów podatkowych oraz przepisów podatkowych adaptacja budynku letniskowego na cele mieszkaniowe może być uznana za realizację własnych celów mieszkaniowych, jeżeli budynek ten po adaptacji służy jako stałe miejsce zamieszkania podatnika i spełnia odpowiednie standardy techniczne.

Należy jednak zaznaczyć, że pełna adaptacja budynku na cele mieszkalne jest uzależniona od uzyskania pozytywnej interpretacji indywidualnej oraz dostępności środków finansowych pochodzących ze sprzedaży.

Podsumowując, przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości otrzymanej w darowiźnie na zakup domu letniskowego, wykonanie remontu, podniesienie standardu oraz przekształcenie domu letniskowego na mieszkalny, który po adaptacji stanowić będzie jedyne miejsce zamieszkania Wnioskodawcy i spełniać standardy budynku mieszkalnego całorocznego, powinno być uznane za realizację własnych celów mieszkaniowych w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W związku z powyższym, dochód uzyskany z tej sprzedaży powinien korzystać ze zwolnienia z opodatkowania.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z przepisem 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.

Stosownie do art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy:

Źródłami przychodów są 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.

Podkreślić należy, że przepis art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy formułuje generalną zasadę, zgodnie z którą sprzedaż nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz praw określonych w tym przepisie przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, jeżeli nie następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej, skutkuje powstaniem przychodu. Tym samym, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz ww. praw nastąpi po upływie pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie i nie następuje w ramach wykonywania działalności

gospodarczej – nie jest źródłem przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz ww. praw w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

Wobec powyższego, 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.

Wyjaśnić należy, że ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie precyzuje pojęcia „nabycie”, a także nie wskazuje, czy ma to być nabycie odpłatne, czy nieodpłatne. Nie określa również na podstawie jakiej czynności prawnej bądź zdarzenia prawnego, może nastąpić nabycie nieruchomości, ich części oraz udziału w nieruchomości lub praw majątkowych. Zatem, pojęcie to należy rozumieć szeroko, co oznacza, że z nabyciem nieruchomości lub praw majątkowych wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych mamy do czynienia z chwilą uzyskania prawa własności do nieruchomości lub tych praw, bez względu na charakter czynności prawnej, na podstawie której doszło do przysporzenia majątkowego w postaci własności rzeczy lub praw.

Aby ustalić, jaka czynność prawna wyznacza początek biegu pięcioletniego terminu należy odwołać się do regulacji zawartych w prawie cywilnym. Według Kodeksu cywilnego nabycie jest to uzyskanie prawa własności rzeczy. Zatem, aktywa majątkowe ulegają zwiększeniu. Przez pojęcie „nabycie” użyte w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych należy rozumieć każde zwiększenie aktywów majątku podatnika.

Natomiast moment przeniesienia prawa własności w prawie podatkowym określony jest zgodnie z normami prawa cywilnego. W tym zakresie należy odwołać się do przepisów ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.), a w szczególności do art. 155 § 1, który stanowi, że:

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

Jak stanowi art. 888 § 1 Kodeksu cywilnego:

Przez umowę darowizny darczyńca zobowiązuje się do bezpłatnego świadczenia na rzecz obdarowanego kosztem swego majątku.

Zgodnie z prawem cywilnym darowizna dochodzi do skutku w drodze umowy jednostronnie zobowiązującej, której treścią jest zarówno zobowiązanie darczyńcy do spełnienia świadczenia pod tytułem darmym na rzecz obdarowanego, czyli do dokonania rozporządzenia i wydania przedmiotu darowizny, jak i oświadczenie obdarowanego o przyjęciu darowizny. Jeżeli przedmiotem darowizny jest nieruchomość, to umowa darowizny pod rygorem nieważności, powinna mieć formę aktu notarialnego. Tym samym zawarcie umowy darowizny nieruchomości powoduje przejście jej własności na obdarowanego z chwilą zawarcia aktu notarialnego, w którym darczyńca daruje tę nieruchomość obdarowanemu, a obdarowany darowiznę przyjmuje.

Z opisu sprawy wynika, że 31 maja 2021 r. otrzymał Pan nieruchomość w drodze darowizny. Nieruchomość sprzedał Pan 11 grudnia 2024 r.

Należy zatem stwierdzić, że sprzedaż nieruchomości stanowiła dla Pana źródło przychodu podlegające opodatkowaniu na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ponieważ nastąpiła przed upływem 5 lat liczonych od końca roku, w którym nabyto nieruchomość.

Na podstawie art. 30e ust. 1 wskazanej 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.

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.

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.

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. Przepis ten stanowi, że:

Wolne od podatku 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 poczynając od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości lub tego prawa majątkowego został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe; udokumentowane wydatki poniesione na te cele uwzględnia się do wysokości przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych.

Dochód zwolniony należy obliczyć według następującego wzoru: $D \times W/P$

gdzie:

D – dochód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa,

W – wydatki poniesione na cele mieszkaniowe,

P – przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa.

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

Tym samym, aby dochód z tytułu 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.

Katalog wydatków stanowiących własne cele mieszkaniowe podatnika wskazany w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ma charakter zamknięty – jest to wyliczenie enumeratywne. Ustawodawca w sposób jednoznaczny wskazał cele mieszkaniowe, których realizacja pozwala na zwolnienie z opodatkowania dochodu uzyskanego ze zbycia nieruchomości.

Art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych stanowi, że:

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

- a) nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem,
 - b) nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie,
 - c) nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego lub udziału w takim gruncie, prawa użytkowania wieczystego takiego gruntu lub udziału w takim prawie, w tym również z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego, oraz nabycie innego gruntu lub udziału w gruncie, prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, jeżeli w okresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, grunt ten zmieni przeznaczenie na grunt pod budowę budynku mieszkalnego,
 - d) budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego,
 - e) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub adaptację na cele mieszkalne własnego budynku niemieszkalnego, jego części, własnego lokalu niemieszkalnego lub własnego pomieszczenia niemieszkalnego
- położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej;

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

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

Z art. 21 ust. 26 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika natomiast, że:

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.

Podkreślenia wymaga, że zwolnienia podatkowe oraz wszelkiego rodzaju 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.

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.

W tym miejscu wskazać należy, że z istoty rozwiązania zawartego w zacytowanym art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że podstawową okolicznością decydującą o możliwości skorzystania z przedmiotowego zwolnienia jest przeznaczenie w wyznaczonym terminie środków uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, na wskazane w art. 21 ust. 25 ww. ustawy własne cele mieszkaniowe.

Przy czym podkreślić należy, że w ww. przepisie ustawodawca wskazał, że przychód z odpłatnego zbycia ma zostać wydatkowany na „własne cele mieszkaniowe”. Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania ww. zwolnienia i dopisując ten przymiotnik, przesądził, że celem nadrzędnym jest możliwość uwzględnienia przy obliczaniu dochodu zwolnionego z opodatkowania tylko takich wydatków, które poniesione zostały na zaspokojenie „własnych” potrzeb mieszkaniowych podatnika.

Zatem, samo poniesienie wydatku nie świadczy jeszcze o tym, że zostanie spełniona przesłanka skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania. Warunkiem zwolnienia podatkowego jest wykazanie przez podatnika, że wydatek poniesiony został na zrealizowanie jego własnych celów mieszkaniowych. Wydatkowanie przychodu na własne cele mieszkaniowe oznacza, według stanowiska prezentowanego w orzecznictwie i doktrynie, że celem podatnika jest realizacja potrzeby zapewnienia sobie tzw. „dachu nad głową”

Z opisu sprawy wynika, że środki finansowe uzyskane ze sprzedaży nieruchomości przeznaczył Pan na zakup domu letniskowego, położonego na działce rekreacyjnej. Dom jest obecnie Pana jedyną nieruchomością. Mieszka Pan w zakupionej nieruchomości na stałe oraz posiada w niej meldunek. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego istnieje możliwość zmiany charakteru tej nieruchomości z letniskowej na mieszkalną. Dom letniskowy spełnia definicję budynku mieszkalnego jednorodzinnego zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy Prawo budowlane. Na obecnym etapie budynek usadowiony jest na fundamencie betonowym, wyposażony jest w instalacje niezbędne do jego funkcjonowania, w tym system ogrzewania oraz podłączenie do mediów takich jak

woda, energia elektryczna i kanalizacja. Zaplanował Pan prace remontowe oraz adaptacyjne aby po ich przeprowadzeniu budynek spełniał wymagania stawiane budynkom mieszkalnym przeznaczonym do całorocznego użytkowania. Część prac remontowych i modernizacyjnych związanych z przekształceniem budynku letniskowego na mieszkalny całoroczny została już wykonana. W ramach tych działań przeprowadzono rozbudowę i modernizację instalacji elektrycznej, w tym zwiększenie mocy przyłączeniowej, co pozwala na dostosowanie instalacji do zwiększonego zapotrzebowania energetycznego wynikającego z użytkowania budynku jako całorocznego. Dostosowano również instalację hydrauliczną do wymogów budynku mieszkalnego oraz zainstalowano nowoczesne i ekologiczne źródło ogrzewania – pompę ciepła. Planowane prace modernizacyjne obejmują poprawę izolacyjności przegród zewnętrznych poprzez docieplenie ścian wełną mineralną o grubości 20 cm oraz wykończenie elewacji tynkiem silikonowym. Przewiduje Pan również ocieplenie dachu wełną mineralną o grubości 20 cm połączone z wymianą poszycia dachowego na blachodachówkę, a także wymianę stolarki budowlanej, w tym wszystkich okien oraz drzwi wewnętrznych i zewnętrznych spełniające normy dla domów nowo budowanych. Dodatkowo zaplanowano docieplenie i wygłuszenie podłóg oraz wymianę ich wykończenia na panele podłogowe i płytki ceramiczne. Budynek zostanie również wyposażony w wentylację mechaniczną z rekuperacją, co poprawi jego efektywność energetyczną i zapewni zdrowy mikroklimat wewnętrzny. W ramach dalszych działań planowana jest przebudowa istniejącego źródła ogrzewania kominkowego, aby dostosować je do obowiązujących norm środowiskowych. Wewnątrz budynku przewidziano kompleksowy remont, obejmujący wykonanie nowej łazienki z wykorzystaniem płyt gipsowo-kartonowych oraz wykończeniem w płytkach ceramicznych, wyposażonej w nowoczesne urządzenia sanitarne, umywalkę, toaletę, baterie i prysznic. W kuchni zaplanowano m.in. zakup nowego bojlera elektrycznego. Wykończenie wewnątrz obejmie również malowanie, klejenie, gipsowanie oraz zakup i montaż listew przypodłogowych wykonanych z PVC oraz ozdobnych listew wykańczających krawędzie podłóg.

Wszystkie prace związane z remontem i dostosowaniem budynku do funkcji mieszkalnej całorocznej zostaną zakończone przed upływem trzech lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż nieruchomości otrzymanej w drodze darowizny.

Po zakończeniu wszystkich zaplanowanych prac w dalszym ciągu będzie Pan zamieszkiwać w tym budynku na stałe, a jego przeznaczenie jako Pana stałego miejsca zamieszkania pozostanie niezmiennie.

Na potwierdzenie wykonanych już prac remontowych i modernizacyjnych posiada Pan rachunki oraz faktury za zakupione materiały. Prace wykonywane przez fachowców będą udokumentowane rachunkami i fakturami, a nabywane materiały budowlane i wykończeniowe fakturami.

Odnosząc się do przedstawionego opisu sprawy należy zauważyć, że do celów mieszkaniowych - wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 1 ww. ustawy – których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uprawnia do skorzystania z omawianego zwolnienia, ustawodawca zakwalifikował m.in. wydatki poniesione na nabycie budynku mieszkalnego oraz jego remont.

Przepisy art. 21 ust. 1 pkt 131 oraz ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych nie zawierają definicji legalnej pojęcia budynku mieszkalnego. Z wykładni systemowej można wywieść, że w pojęciu tym mieści się także pojęcie domu rekreacji indywidualnej, tj. tak zwanego domu letniskowego. Ani ustawa dotycząca prawa budowlanego ani ustawa podatkowa nie zawiera definicji „domu letniskowego”. Co do zasady, o tym czy dom można uznać za letniskowy czy za budynek mieszkalny, decyduje jego przeznaczenie. Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) (Dz. U. Nr 112 poz. 1316 ze zm.), dom letniskowy należy do klasy budynków mieszkalnych, jednakże dla oceny

możliwości skorzystania z ulgi istotne jest ustalenie, czy w danym budynku podatnik będzie realizował swoje cele mieszkaniowe, czy jedynie potrzeby związane z rekreacją i wypoczynkiem.

Dom letniskowy może być zaliczony do kategorii budynków mieszkalnych tylko wtedy, gdy będzie użytkowany faktycznie przez właściciela i jego bliskich, służąc tym samym zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkaniowych. Jeżeli podatnik korzysta z domu jedynie w celach wypoczynkowych sezonowo, wówczas dom taki uznać należy za letniskowy, rekreacyjny. Zatem budynek mieszkalny ma stanowić ośrodek zaspokajania codziennych potrzeb związanych z zamieszkiwaniem i typowymi funkcjami mieszkania. Nie chodzi bowiem o wykorzystywanie budynku tylko okresowo, podczas wypoczynku, urlopów, dni wolnych itp.

Zgodnie z przywołanym wyżej art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d 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 budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego.

Wskazać 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”.

Pojęcie remontu zostało zdefiniowane w art. 3 pkt 8 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418).

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

Zgodnie z art. 3 pkt 7 tej ustawy:

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

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 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 nowopowstałym budynku/lokalu mieszkalnym wraz z wymianą/instalacją składników wyposażenia technicznego budynku lub lokalu (np. instalacji wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazu przewodowego).

Stosownie do wyżej wskazanej definicji remontu, za „remont” budynku lub lokalu mieszkalnego, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych należy uznać prace dotyczące tego budynku/lokalu jako nieruchomości i jej części składowych (tj. wszystkiego, co nie może być odłączone od budynku/lokalu bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego), służące utrzymaniu budynku/lokalu we właściwym stanie, doprowadzeniu go do pożądanej zdolności użytkowej, modernizacji jego elementów składowych. W każdym przypadku remont dotyczy „materii” budynku lub lokalu 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 lub lokalu mieszkalnego.

Dodać przy tym należy, że ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie przewiduje ściśle określonego sposobu dokumentowania poniesionego wydatku. 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. Natomiast organ podatkowy dla celów podatkowych weryfikując możliwość skorzystania ze zwolnienia podatkowego uprawniony jest żądać od podatników udowodnienia poniesienia wydatków poprzez przedłożenie rzetelnych i wiarygodnych dowodów, z których w sposób niebudzący żadnych wątpliwości będzie wynikało kto, kiedy i jaki wydatek poniósł, tj. czy przychód ze sprzedaży nieruchomości faktycznie przeznaczony został przez podatnika na cele mieszkaniowe, czy też wydatki na cele mieszkaniowe poczynione zostały z innych źródeł, czy też przez inne osoby. Takimi dokumentami mogą być m.in. umowy, faktury bądź też inne dokumenty, które ten fakt mogą potwierdzić – o ile z dokumentów tych jednoznacznie wynika kto, w jakim terminie, jakie wydatki i w jakiej kwocie poniósł.

W przedmiotowej sprawie przeznaczył Pan środki ze sprzedaży nieruchomości na zakup domu letniskowego, w którym obecnie mieszka Pan na stałe. Rozpoczął Pan prace remontowe oraz adaptacyjne domu letniskowego (z których część została już wykonana) aby po ich przeprowadzeniu budynek spełniał wymagania stawiane budynkom mieszkalnym przeznaczonym do całorocznego użytkowania. Po zakończeniu wszystkich zaplanowanych prac w dalszym ciągu będzie Pan zamieszkiwać w tym budynku na stałe, a jego przeznaczenie jako stałego Pana miejsca zamieszkania pozostanie niezmiennie. Na potwierdzenie wykonanych prac remontowych i modernizacyjnych oraz zakup materiałów posiada / będzie Pan posiadał rachunki oraz faktury. Wszystkie prace związane z remontem i dostosowaniem budynku do funkcji mieszkalnej całorocznej zostaną zakończone przed upływem trzech lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż nieruchomości otrzymanej w drodze darowizny.

Zatem, wydatkowanie przez Pana przychodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości na zakup opisanego we wniosku domu letniskowego, jego remont w celu przekształceniem budynku letniskowego na mieszkalny całoroczny i podniesienia jego standardu (rozbudowa i modernizacja instalacji elektrycznej, dostosowanie instalacji hydraulicznej, instalacja nowego źródła ogrzewania, ocieplenie ścian i dachu, wymiana stolarki budowlanej, docieplenie i wygłuszenie podłóg, wymiana wykończenia podłóg na panele podłogowe i płytki ceramiczne, montaż wentylacji mechanicznej z rekuperacją, przebudowa ogrzewania kominkowego, wykonanie łazienki wyposażonej w nowoczesne urządzenia sanitarne, zakup bojlera elektrycznego, malowanie, klejenie oraz gipsowanie w ramach wykończenia wnętrza, a także zakup i montaż listew przypodłogowych wykonanych z PVC oraz ozdobnych listew wykańczających krawędzie podłóg) – uprawnia Pana do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 pkt 1 ww. ustawy.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, które Pan przedstawił i stanu prawnego, który obowiązywał w dacie zaistnienia zdarzeń.

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. Wnioskodawca

ponosi ryzyko związane z ewentualnym błędnym lub nieprecyzyjnym przedstawieniem we wniosku opisu stanu faktycznego. Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, o ile rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie ze stanem faktycznym 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 stanu faktycznego 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 dla wydatków na zakup domu letniskowego, jego remont w celu przekształcenia budynku letniskowego na mieszkalny całoroczny i podniesienia jego standardu (rozbudowa i modernizacja instalacji elektrycznej, dostosowanie instalacji hydraulicznej, instalacja nowego źródła ogrzewania, ocieplenie ścian i dachu, wymiana stolarki budowlanej, docieplenie i wygłuszenie podłóg, wymiana wykończenia podłóg na panele podłogowe i płytki ceramiczne, montaż wentylacji mechanicznej z rekuperacją, przebudowa ogrzewania kominkowego, wykonanie łazienki wyposażonej w nowoczesne urządzenia sanitarne, zakup bojlera elektrycznego, malowanie, klejenie oraz gipsowanie w ramach wykończenia wnętrz, zakup i montaż listew przypodłogowych wykonanych z PVC oraz ozdobnych listew wykańczających krawędzie podłóg).

Natomiast w części dotyczącej stanu faktycznego 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, w dniu 3 lipca 2025 r. zostało wydane postanowienie o zastosowaniu interpretacji ogólnej nr (...).

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

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