

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 650383

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2025-07-28T13:57:30.266

Tytuł (teza): Możliwość skorzystania z ulgi mieszkaniowej.

Autor informacji:

- Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2025-07-24T11:10:13.651

Sygnatura: 0115-KDIT3.4011.386.2025.3.KP

Słowa kluczowe:

- cel-cele mieszkaniowe
- darowizna
- kredyt
- majątek-majątek odrębny
- odsetki
- prace-prace remontowe
- remonty
- ulga-ulga mieszkaniowa

Przepis:

- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25

Zagadnienie:

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

Załączniki: brak

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko w części prawidłowe i w części nieprawidłowe

Szanowny Panie,

stwierdzam, że Pana stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanego zdarzenia przyszłego 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 zakupu kuchenki mikrofalowej do zabudowy, zakupu pędzli, taśm malarskich, szpachel, pac oraz wykonania palisady o funkcji muru oporowego, wykonania bramki wejściowej od strony ogrodu, wykonania ogrodzenia ogrodu wyższego o dodatkowe 20 cm niż w standardzie deweloperskim oraz
- prawidłowe w pozostałej części.

Niniejsza interpretacja nie rozstrzyga o możliwości zastosowania ulgi mieszkaniowej wobec wydatku na zakup oraz montaż sprzętu AGD do zabudowy, tj. zmywarki, płyty indukcyjnej, piekarnika, sprzętu AGD wolnostojącego: lodówka, pralka oraz suszarki do ubrań, zabudowy kuchennej, mebli wykonanych w zabudowie realizowanych na zamówienie u stolarza, tj. szafy wnękowej poziom 1, zabudowy pomieszczenia technicznego, szafy na ubrania wnękowej na piętrze, szafki biurowej, dziecięcej, garderoby w sypialni, szafki technicznej. W tym zakresie Pana wniosek jest przedmiotem odrębnego rozstrzygnięcia.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

23 kwietnia 2025 r. wpłynął Pana wniosek z 23 kwietnia 2025 r. o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełnił go Pan pismem z 28 maja 2025 r. (wpływ), pismem z 16 czerwca 2025 r. (wpływ) oraz pismem z 14 lipca 2025 r. (wpływ) – w odpowiedzi na wezwanie. Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzenia przyszłego

Dnia 5 sierpnia 2020 r. Wnioskodawca, będący stanu wolnego, kupił do majątku osobistego mieszkanie przy ul. A. 11/1 w B., finansując zakup kredytem hipotecznym zabezpieczonym hipoteką na tej nieruchomości.

W dniu 8 sierpnia 2020 r. Wnioskodawca zawarł związek małżeński.

W dniu 19 sierpnia 2024 r., przed podpisaniem umowy deweloperskiej, małżonkowie zawarli umowę rozdzielności majątkowej małżeńskiej z uwagi na fakt, że działając wspólnie nie mogli uzyskać wystarczającej wartości kredytu koniecznej do sfinansowania planowanego zakupu nieruchomości.

W dniu 29 sierpnia 2024 r., a zatem przed upływem 5 lat od zakupu nieruchomości, Wnioskodawca sprzedał lokal mieszkalny przy ul. A. 11/1 w B., który stanowił składnik jego osobistego majątku. Wnioskodawca w kwietniu 2025 roku złożył deklarację na formularzu PIT-39 deklarując, że całe środki pochodzące ze sprzedaży będzie wydatkować na własny cel mieszkaniowy.

W dniu 16 września 2024 r. małżonka Wnioskodawcy zawarła umowę deweloperską na zakup lokalu przy ul. C. 11/1 w B. Do umowy deweloperskiej stanęła sama małżonka Wnioskodawcy. Planowana umowa przeniesienia własności ma zostać dokonana do końca lipca 2025 r. Lokal przy ul. C. 11/1 w B. ma spełniać cele mieszkaniowe dla Wnioskodawcy, jego małżonki i przyszłych dzieci, jakie narodzą się ze związku małżeńskiego. Ma być to miejsce zamieszkania małżonków i rodziny, którą wspólnie tworzą.

W dniu 3 października 2024 r. Wnioskodawca przekazał swojej małżonce darowiznę w wysokości 60 000 zł, która to darowizna została zgłoszona do Urzędu Skarbowego na druku SD-Z2.

Przekazane w darowiźnie pieniądze zostały przekazane jako wkład własny na zakup nieruchomości małżonki objętej umową deweloperską z dnia 16 września 2024 r. Uzyskana w ten sposób kwota została w całości przekazana na rachunek bankowy dewelopera, a w konsekwencji została zaliczona na poczet ceny mieszkania przy ul. C. w B.

W trakcie procesu budowy inwestycji (mieszkanie kupowane w trakcie budowy, na podstawie umowy deweloperskiej) Wnioskodawca sfinansował ze swoich środków prace dodatkowe podwyższające standard mieszkania w stosunku do standardu z umowy deweloperskiej: wykonanie instalacji klimatyzacji, wykonanie ogrzewania podłogowego, cokołu wokół lokalu, montaż elektrycznych rolet, wodę ogrodową. Prace te nie są częścią umowy deweloperskiej - są odrębnym zobowiązaniem.

Wnioskodawca zawarł umowy bezpośrednio z deweloperem, na niego wystawiono faktury, za które zapłacił. Finansowanie prac następowało jeszcze przed uzyskaniem tytułu prawnego do nieruchomości.

Wnioskodawca sprzedając lokal mieszkalny stanowiący jego składnik osobisty - lokal przy ul. A. 11/1 w B. - uwolnił hipotekę tego lokalu poprzez zmianę nieruchomości zabezpieczonej hipotecznie. Hipoteka została przepisana na nieruchomość jego rodziców, a kredyt hipoteczny, który finansował nabycie lokalu przy ul. A. 11/1 w B. (jego składnik osobisty) i remont tego lokalu nie został spłacony. Kredyt hipoteczny zaciągnięty w 2020 r. jest stale spłacany. Dzięki środkom, którymi Wnioskodawca nadal dysponuje jest w stanie czynić nakłady finansowe na podwyższenie standardu i wyposażenie mieszkania przy ul. C. w B. (mieszkanie, które zostanie wniesione do wspólnoty majątkowej małżeńskiej). Brak spłaty kredytu przez Wnioskodawcę wynika z faktu, że kredyt hipoteczny został udzielony mu w 2020 r. na warunkach finansowych, które w 2024 r. są dużo gorsze, wobec czego nie opłacało mu się regulować zobowiązania do banku.

W małżeństwie Wnioskodawcy na dzień złożenia przedmiotowego wniosku nadal panuje ustrój rozdzielności majątkowej małżeńskiej. Po uzyskaniu prawa własności lokalu mieszkalnego objętego umową deweloperską z dnia 16 września 2024 r. przez małżonkę Wnioskodawcy, zniesiona zostanie rozdzielność majątkowa małżeńska, a wspólnota majątkowa małżeńska zostanie rozszerzona o lokal przy ul. C. w B. (lokal objęty umową deweloperską z dnia 16 września 2024 r.).

Rozszerzenie wspólnoty majątkowej małżeńskiej zostanie dokonane przed upływem 3 lat liczonych od końca roku podatkowego, w którym doszło do odpłatnego zbycia nieruchomości Wnioskodawcy, tj. mieszkania przy ul. A. 11/1 w B. (tj. przed końcem 2027 r.).

Strony planują w akcie rozszerzenia wspólnoty majątkowej małżeńskiej o lokal przy ul. C. w B. rozliczyć również dokonaną darowiznę pieniężną Wnioskodawcy, tj. kwotę 60 000 zł z dnia 3 października 2024 r., w ten sposób, że wskazane zostanie, że małżonka dokona nakładu uzyskanych w ten sposób środków finansowych na rzecz majątku wspólnego.

Wnioskodawca planuje z kwoty nabytej w wyniku sprzedaży mieszkania przy ul. A. w B. (składnik jego majątku osobistego) poczynić wydatki na poczet zakupu i wykończenia mieszkania przy ul. C. w B., tj. mieszkania, które zostanie wniesione do wspólnoty majątkowej małżeńskiej oraz dodatkowo kupić udziały w domu rodziców Wnioskodawcy. Zakup udziałów w domu rodziców Wnioskodawcy stanowi zakup z myślą o przyszłym miejscu, w którym Wnioskodawca wraz z rodziną będzie realizował cele mieszkaniowe.

Wnioskodawca planuje również wydatkować środki na wykonanie przez architekta wnętrza projektu wykończenia i wyposażenia lokalu przy ul. C. w B., przy założeniu, że na podstawie rozszerzenia wspólnoty majątkowej małżeńskiej w terminie 3 lat liczonych od końca roku podatkowego, w którym doszło do odpłatnego zbycia nieruchomości Wnioskodawcy, będzie współwłaścicielem lokalu przy ul. C. w B.

Wnioskodawca zamierza odsetki kredytu hipotecznego naliczać za okres od zaciągnięcia kredytu hipotecznego (w 2020 r.) do dnia upływu 3 lat licząc od końca roku podatkowego, w którym doszło do odpłatnego zbycia nieruchomości Wnioskodawcy, tj. do końca 2027 r.

Uzupełnienie wniosku

W uzupełnieniu wniosku z 16 czerwca 2025 r. odpowiedział Pan na następujące pytania:

1. Czy prowadzi Pan zarejestrowaną pozarolniczą działalność gospodarczą lub kiedykolwiek wcześniej prowadził Pan zarejestrowaną pozarolniczą działalność gospodarczą? W przypadku, jeżeli prowadzi/prowodził Pan działalność gospodarczą proszę, żeby Pan wskazał w jakim zakresie, w jakim okresie i jaka była/jest forma opodatkowania prowadzonej działalności gospodarczej?

Nie prowadzi Pan działalności gospodarczej.

Tak, w przeszłości prowadził Pan działalność gospodarczą, w okresach: od 16 października 2013 r. do 31 grudnia 2018 r. w zakresie wspierającej działalność bankową (umowa b2b z bankiem na pozyskiwanie klientów), od 1 czerwca 2020 r. do 31 grudnia 2021 r. w zakresie pozyskiwania klientów na ubezpieczenie (działalność agentów ubezpieczeniowych) oraz w okresie 1 września 2022 r. do 31 marca 2023 r. w zakresie handlu przez internet (dropshipping - handel bez magazynu) oraz jako agent ubezpieczeniowy. We wszystkich tych okresach działalność była opodatkowana na skali podatkowej.

2. W jaki sposób lokal mieszkalny przy ul. A. był przez Pana wykorzystywany przez (cały) okres jego posiadania?

Mieszkanie było wykorzystywane na cele mieszkaniowe.

Czy mieszkanie to było przedmiotem najmu? Jeśli tak - to w jakim okresie?

Nie, mieszkanie nie było przedmiotem najmu.

Czy w mieszkaniu tym realizował Pan własne cele mieszkaniowe rozumiane jako mieszkanie w nim, tj. zapewnienie sobie „dachu nad głową”? Jeśli tak - to w jakim okresie?

W mieszkaniu realizował Pan własne cele mieszkaniowe wraz ze swoją małżonką, tj. zapewnił Pan sobie i swojej małżonce „dach nad głową”. Mieszkanie kupione zostało 5 sierpnia 2020 r., następnie prowadzony był w nim remont, wprowadziliście się Państwo do niego we wrześniu 2021 r. Do dnia 28 sierpnia 2024 r. mieszkanie to było wykorzystywane na cele mieszkaniowe przez Pana i Pana małżonkę.

3. Czy sprzedaż lokalu mieszkalnego przy ul. A. w 2024 r. nie nastąpiła w wykonaniu zarejestrowanej działalności gospodarczej?

Nie, sprzedaż lokalu przy ul. A. nie nastąpiła w wykonaniu zarejestrowanej działalności gospodarczej. Mieszkanie to nie było nabyte na cele związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, służyło na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

4. Kiedy konkretnie zostanie podpisana z deweloperem umowa notarialna przenosząca na Pana małżonkę własność lokalu przy ul. C. (tj. czy nastąpi do dnia 31 maja 2025 r. - czyli w dacie podanej przez Pana we wniosku, czy w innym terminie - jakim?).

Termin zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu przy ul. C. między Deweloperem a Pana małżonką nie nastąpi zgodnie z założeniami do dnia 31 maja 2025 r., ze względu na opóźnienie w realizacji inwestycji deweloperskiej. Nie jest Pan w stanie wskazać konkretnej daty zawarcia umowy, Pana małżonka chce, aby nastąpiło to jak najszybciej. Według Dewelopera przeniesienie własności będzie możliwe do końca czerwca 2025 r., przy czym należy założyć zapas czasowy i oświadcza Pan, że najpóźniej do dnia 31 grudnia 2025 r. zostanie przeniesiona własność lokalu przy ul. C. na rzecz Pana małżonki, a następnie zostanie rozszerzona bez zbędnej zwłoki wspólnota majątkowa małżeńska o ten lokal.

5. Czy przedmiotem zawartej przez Pana żony umowy deweloperskiej jest:

- a) nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, a także nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem?

- b) nabycie lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym lokalem?
- c) nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie?
- d) nabycie prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie?

Przedmiotem zawartej przez Pana żonę umowy deweloperskiej jest nabycie lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, związanym z tym lokalem, a zatem ppkt b wskazany powyżej.

6. Czy 3 października 2024 r. dokonał Pan przelewu kwoty 60 000 zł z Pana majątku odrębnego do majątku odrębnego Pana żony?

Tak, przelewu kwoty 60 000 zł w dniu 3 października 2024 r. dokonał Pan ze swojego majątku odrębnego do majątku odrębnego żony. W Państwa małżeństwie od dnia 19 sierpnia 2024 r. panuje ustrój rozdzielności majątkowej małżeńskiej, a kwota 60 000 zł pochodziła ze sprzedaży mieszkania przy ul. A. w B., które to mieszkanie stanowiło Pana odrębny majątek.

Kiedy - proszę, żeby Pan podał przybliżoną datę - i na podstawie jakiej czynności prawnej dojdzie do włączenia/przekazania nieruchomości (lokalu przy ul. C.) do majątku wspólnego (np. umowa rozszerzająca ustrój ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, umowa darowizny)?

Niezwłocznie po przeniesieniu własności lokalu mieszkalnego przez Dewelopera na małżonkę dojdzie do zawarcia notarialnej umowy ustanawiającej wspólnotę majątkową małżeńską i rozszerzenie tej wspólnoty o lokal przy ul. C. A zatem, w umowie tej lokal mieszkalny przy ul. C. w B. zostanie wniesiony do wspólnoty majątkowej małżeńskiej. Umowa ustanawiająca wspólnotę majątkową małżeńską oraz rozszerzająca wspólnotę majątkową o ww. lokal, będzie zawarta najpóźniej do 31 stycznia 2026 r.

7.

- a) O jakich wydatkach „na prace ulepszające mieszkanie” jest mowa? Co one dokładnie obejmowały?

Mowa o pracach dodatkowych, które nie są ujęte w standardzie deweloperskim, a stanowią dodatkowy nakład na nieruchomość, które rozumie Pan jako „prace ulepszające mieszkanie”. Prace te polegają na: wykonaniu instalacji klimatyzacji (w tym podtynkowe przeprowadzenie rur), wykonaniu usługi dekarskiej pod agregat klimatyzacji, wykonaniu ogrzewania podłogowego, cokołu wokół lokalu, montaż elektrycznych rolet (pod elewacją bez możliwości ich deinstalacji bez naruszania elewacji), wykonanie wody ogrodowej, wydatki związane z wykonaniem projektu wnętrza lokalu przez architekta wnętrz, wykonanie dodatkowych prac hydraulicznych (instalacja pod pralkę na piętrze mieszkania). Dodatkowo planowane są dalsze prace związane z urządzeniem ogrodu, a co z tym związane z ulepszeniem tej nieruchomości, tj. wykonanie betonowego tarasu, wykonanie palisady, wykonanie bramki wejściowej od strony ogrodu, wykonanie ogrodzenia ogrodu wyższego o dodatkowe 20 cm niż w standardzie deweloperskim. Co więcej, lokal mieszkalny, który małżonka nabędzie od Dewelopera nie będzie wykończony, a prace remontowe wraz z wyposażeniem wnętrz w tym meblami w zabudowie, realizowanymi na zamówienie u stolarza, będą finansowane przez Pana, tj. Wnioskodawcę.

b) Co Pan rozumie pod pojęciem „woda ogrodowa”? Jakich wydatków związanych z „wodą ogrodową” dotyczy wniosek?

Pod pojęciem woda ogrodowa rozumie Pan wykonanie instalacji wodnej z kranikiem na zewnątrz budynku, do którego może zostać podpięty szlauch. Dodatkowo, czerpanie wody ogrodowej z tak wykonanego kranu następować będzie na podstawie odrębnego licznika wodociągowego, za inną (mniejszą) opłatą, bowiem woda ogrodowa przeznaczona jest do podlewania roślin i nie ma potrzeby ponoszenia kosztów za odprowadzanie tej wody do kanalizacji. A zatem, woda ogrodowa to instalacja wodociągowa, która umożliwia czerpanie wody na zewnątrz lokalu, a rachunki za jej użytkowanie realizowane będą na podstawie odrębnego licznika.

c) Czy „prace dodatkowe” były wliczone w cenę nieruchomości, czy może stanowiły one dodatkowe wydatki?

Nie, prace dodatkowe nie były wliczone w cenę nieruchomości. Stanowią one dodatkowe wydatki.

d) Kto oraz kiedy poniósł te wydatki?

Wydatki poniósł Pan przed przeniesieniem własności lokalu na małżonkę, a także przed rozszerzeniem wspólnoty majątkowej małżeńskiej o ten lokal. Wynika to z tego, że lokal kupowany był od Dewelopera na etapie budowy i możliwym było wprowadzanie zmian przy realizacji tej inwestycji, co z kolei umożliwi zaoszczędzenie środków na remont, podczas którego nie trzeba będzie choćby zmieniać przebiegu instalacji elektrycznej, czy kuć ścian pod wprowadzenie orurowania dla klimatyzacji.

e) Czy wydatki te zwiększyły wartość nieruchomości?

Tak, prace dodatkowe zwiększyły wartość nieruchomości.

f) Czy posiada Pan wystawione na siebie rachunki, faktury lub inne udokumentowane rzetelne i wiarygodne dowody (np. umowę zawartą z wykonawcą lub potwierdzenie zapłaty za wykonanie) potwierdzające wydatkowanie pieniędzy na „prace ulepszające mieszkanie”? Jeśli tak, to jakie to dokumenty?

Tak, na wszystkie wydatki posiada Pan faktury imienne na swoje nazwisko (Wnioskodawcy) oraz potwierdzenia przelewów z Pana konta. Dodatkowo, część prac realizowana była na podstawie umów jak np. umowa z architektem wnętrz czy porozumienie o wykonaniu przez Dewelopera dodatkowych prac. Każda z prac dodatkowych rozliczana była na podstawie faktury, wystawionej na Pana (Wnioskodawcę).

8.

a) Kiedy - proszę, żeby Pan podał datę - oraz jakiej wielkości udziały nabędzie Pan w domu rodziców?

Zamierza Pan nabyć 1/4 udziału w prawie własności nieruchomości swoich rodziców przed upływem 3 lat liczonych od końca roku podatkowego, w którym doszło do odpłatnego zbycia nieruchomości Wnioskodawcy, tj. do dnia 31 grudnia 2027 r.

b) Na podstawie jakiej czynności prawnej nabędzie Pan udziały w domu rodziców?

Udziały w domu moich rodziców chce Pan nabyć na podstawie umowy sprzedaży.

c) Czy dom Pana rodziców położony jest w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej?

Dom Pana rodziców położony jest w Polsce, w państwie członkowskim Unii Europejskiej.

- d) Czy dom Pana rodziców jest budynkiem mieszkalnym, tj. co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych?

Tak, dom Pana rodziców jest budynkiem mieszkalnym, w całości powierzchnia użytkowa jest wykorzystywana do celów mieszkalnych.

- e) Czy w nabytym domu Pana rodziców, będzie realizował Pan własne cele mieszkaniowe rozumiane jako mieszkanie w nim, tj. zapewnienie sobie „dachu nad głową”? Jeśli tak - to w jakim okresie?

Tak, będzie Pan realizował w nim własne cele mieszkaniowe, bowiem Pana rodzice są przewlekłe chorzy, potrzebują opieki i nie są zdolni do samodzielnego funkcjonowania z uwagi na wiek. Dziś Pana rodzice są w wieku ponad 75 i 79 lat i coraz częściej nie radzą sobie przy codziennych obowiązkach.

- f) Jakie okoliczności świadczą o zamiarze realizowania przez Pana własnych celów mieszkaniowych w tej nieruchomości?

Ze środków, które zostaną przekazane rodzicom w umowie sprzedaży udziałów w domu zostaną wykonane prace remontowe umożliwiające wydzielenie dodatkowego, odrębnego mieszkania w tym samym budynku, co umożliwi przeprowadzkę do niego. W domu swoich rodziców będzie Pan nocował co drugi dzień, co uzasadnia Pan tym, że na przemian z ojcem czuwa nad snem swojej matki, której towarzyszą spadki ciśnienia powodujące konieczność wzywania karetki pogotowia. Co więcej, nabycie udziałów w domu swoich rodziców, co umożliwi dokonanie nakładów na ulepszenie nieruchomości ma stanowić rozliczenie na potrzeby przyszłej sprawy spadkowej po Pana rodzicach, aby wyraźnie zostało zaznaczone jaki udział podlega dziedziczeniu i ewentualnemu rozliczeniu z Pana siostrzenicą, która również z mocy ustawy będzie powołana do spadku.

9.

- a) Kto i kiedy - proszę, żeby Pan podał datę - oraz na jaki cel - zgodnie z umową kredytową - został zaciągnięty opisany przez Pana kredyt? Czy z zawartej umowy kredytowej wynika, że kredyt ten został zaciągnięty na zakup sprzedanej nieruchomości?

Wnioskodawca zawarł umowę kredytową 30 lipca 2020 r. Z umowy jednoznacznie wynika, że celem było kupno i remont sprzedanej nieruchomości (lokalu przy ul. A.).

- b) Czy kredyt ten został zaciągnięty w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej?

Kredyt został udzielony Wnioskodawcy w banku X mającego siedzibę w Polsce.

- c) Kto - zgodnie z umową - był zobowiązany do jego spłaty?

Zobowiązanym do jego spłaty był Wnioskodawca.

- d) Czy ww. kredyt był/jest przez Pana regularnie spłacany?

Oczywiście, kredyt był i jest przez Pana spłacany.

- e) Kiedy „hipoteka została przepisana na nieruchomość Pana rodziców”?

Hipoteka na Pana rodziców została przepisana 25 lipca 2024 r. tak, aby możliwym było dokonanie sprzedaży lokalu na ul. A. bez obciążenia hipotecznego.

f) Czy hipoteka obciąża tylko Pana udział we współwłasności nieruchomości czy całą nieruchomość?

Wnioskodawca nie posiada w tej chwili żadnego udziału w nieruchomości rodziców (jak wskazano wcześniej chce Pan kupić 1/4 udziałów). Hipoteka obciąża całą nieruchomość.

g) Czy Pana rodzice przystąpili do zawartej przez Pana umowy kredytowej?

Nie, umowa kredytowa była podpisywana przez bank i przez Pana. Ponadto, ze względu na podeszły wiek rodzice nie mogli podejść do umowy kredytowej.

h) Kiedy i w jakiej części spłacił Pan ww. kredyt hipoteczny przychodem uzyskanym ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. A.?

Z przychodu ze sprzedaży nieruchomości przy ul. A. kredyt nie został spłacony ani nie został nadpłacony kredyt hipoteczny, dalej jest regularnie spłacany przez Pana (Wnioskodawcę).

10. Jaki konkretnie będzie zakres usług wykonanych przez architekta wnętrz, tzn. czy usługi te obejmować będą jedynie elementy samego wyposażenia budynku mieszkalnego, np. dobór mebli, dodatków, czy też usługi te związane będą z zaprojektowaniem wnętrz w zakresie rozmieszczenia ścian działowych, wnęk, oświetlenia, doprowadzenia wody, czy rozmieszczenia instalacji elektrycznej, doborem materiałów wykończeniowych, itp. Proszę, żeby Pan wyczerpująco podał, co składa się na ten wydatek oraz szczegółową charakterystykę każdego elementu, którego ten wydatek dotyczy.

Z architektem wnętrz podpisana jest umowa o wykonanie projektu wnętrza. Architekt wnętrz zobowiązuje się do wykonania projektu aranżacji wnętrza mieszkania znajdującego się w B. przy ul. C. 11/1 (wszystkich pomieszczeń w tym lokalu). Projekt składa się z następujących etapów realizacji umowy: wybór podstawowych materiałów + tablice produktowe mood board, wizualizacje, projekt wykonawczy, projekt mebli na wymiar, dokumentacja techniczna dla ekipy budowlanej, niezbędna do rozpoczęcia prac, czy lista zakupów z wyliczeniem ilości materiałów budowlanych. Umowa zawiera również nadzór na miejscu inwestycji nad pracami budowlanymi i ewentualne korekty instalacji czy innych rzeczy, które wyjdą podczas budowy. Wartość tej umowy to kwota 16 500 zł. Ponadto, z architektem wnętrz podpisana została odrębna umowa na wykonanie projektu instalacji elektrycznej i hydraulicznej. Była to odrębna umowa, wykonana priorytetowo z uwagi na zaawansowanie prac przez Dewelopera. Na podstawie tej umowy między innymi dokonano przesunięcia jednej ścianki tak, aby na piętrze lokalu możliwym było podłączenie pralki i suszarki. Na podstawie tej umowy przewidziano oświetlenie w lokalu, rozmieszczenie instalacji elektrycznej (całą instalację elektryczną, w tym wyprowadzenie instalacji na zewnątrz budynku, do ogrodu, czy też umiejscowienie i zasilanie klimatyzacji), doprowadzanie wody, rozmieszczenie instalacji hydraulicznej (odpływ i hydraulika do pralki została przewidziana na piętrze lokalu. Wartość tej umowy to kwota 4 000 zł. Nie przesuwano więcej niż jednej ściany.

11. Gdzie od momentu zbycia lokalu mieszkalnego przy ul. A. realizował/realizuje Pan swoje cele mieszkaniowe, tzn. gdzie Pan mieszkał/mieszka?

Od momentu sprzedaży mieszkania przy ul. A. mieszkam Pan w domu swoich teściów wraz z małżonką, w domu tym Pana małżonka posiada udział w prawie własności. Dodatkowo, co drugi dzień nocuje Pan u rodziców.

12. Czy opisane we wniosku nieruchomości (lokal mieszkalny przy ul. A., lokal przy ul. C., dom Pana rodziców) były/są/będą przedmiotem najmu, dzierżawy lub umów o podobnym charakterze? Jeśli tak - to proszę, żeby Pan wskazał w jakich okresach roku i na jaki czas były/są/będą one wykorzystywane na powyższych warunkach?

Nie, nieruchomości opisane we wniosku (lokal mieszkalny przy ul. A., lokal przy ul. C., dom Pana rodziców) nie były i nie są przedmiotem najmu, dzierżawy lub umów o podobnym charakterze. Nie mam Pan zamiaru również w przyszłości wynajmować tych nieruchomości.

13. Czy opisane we wniosku nieruchomości (lokal mieszkalny przy ul. A., lokal przy ul. C., dom Pana rodziców) były/są/będą przystosowane do całorocznego zamieszkania?

Tak, lokal mieszkalny przy ul. A. oraz dom Pana rodziców są lokalami przystosowanymi do całorocznego zamieszkania. Lokal przy ul. C. będzie przystosowany do całorocznego zamieszkania po dokonaniu jego remontu (wykończenia) i wyposażenia wnętrza.

14. Czy opisane we wniosku nieruchomości (lokal mieszkalny przy ul. A., lokal przy ul. C., dom Pana rodziców) były/są/będą przeznaczone na cele rekreacyjne?

Nie, lokal mieszkalny przy ul. A., lokal przy ul. C., dom Pana rodziców nie były/ nie są i nie będą przeznaczone na cele rekreacyjne.

15. Czy posiada Pan inne nieruchomości? Jeśli tak - to: a) Ile i jakie? b) Czy udostępniał/udostępnia Pan te nieruchomości innym osobom na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze?

Tak, posiada Pan na własność jeden lokal mieszkalny nabyty w 2018 roku we D. przy ul. E. 1, który wynajmuje osobie trzeciej na podstawie umowy najmu okazjonalnego. Nie posiada Pan więcej nieruchomości.

16. Czy dokonywał już Pan zbycia innych nieruchomości niż te, o których mowa we wniosku? Jeśli tak - to:

a) Kiedy i w jaki sposób wszedł Pan w ich posiadanie?

b) W jakim celu zostały one przez Pana nabyte?

c) W jaki sposób były one wykorzystywane przez Pana od momentu wejścia w ich posiadanie do chwili sprzedaży?

d) Kiedy dokonał Pan ich sprzedaży i co było przyczyną ich sprzedaży?

e) Na co zostały przeznaczone środki z ich sprzedaży?

Nie, nie dokonywał Pan zbycia innych nieruchomości niż te opisane we wniosku, czyli zbycie lokalu przy ul. A.

17. Czy planuje Pan w przyszłości nabyć jeszcze inne nieruchomości? Jeśli tak - w jakim celu je będzie Pan nabywać?

Tak, nie wyklucza Pan, że będzie w przyszłości nabywał jeszcze inne nieruchomości na cele mieszkaniowe, w tym zakup działki pod budowę domu. Uzależnia Pan jednak te plany od swoich możliwości finansowych, nad którymi pracuje.

W uzupełnieniu wniosku z 14 lipca 2025 r. wyjaśnił Pan:

Ad 1

Tak, instalacja wody ogrodowej jest trwale połączona z elementami konstrukcyjnymi budynku mieszkalnego i stanowi jego część składową w rozumieniu art. 47 § 2 kodeksu cywilnego.

Szczegółowy opis instalacji wody ogrodowej:

- Przewody wodociągowe PE 25mm zostały poprowadzone podtynkowo wewnątrz ściany zewnętrznej budynku na długości 4,5 metra.
- Instalacja przechodzi przez przegrodę budowlaną (ścianę zewnętrzną o grubości 30cm) i jest zabetonowana w murze.
- Przewody są prowadzone w bruździe o głębokości 5 cm.

- Punkt czerpania wody (zawór czerpalny ze złączką do węża) jest trwale zamontowany w elewacji budynku.

Demontaż tej instalacji wymagałby:

- Skucia tynku na powierzchni ok. 2 m² wewnątrz budynku.
- Wykucia bruzdy na całej długości prowadzenia rur (3,5 m).
- Demontażu zaworu czerpalnego z elewacji.
- Naprawy powstałych ubytków w ścianie.
- Uzupełnienia tynków i malowania.
- Naprawy elewacji zewnętrznej.

Ad 2

Projektowany taras z płyt betonowych będzie stanowił trwałą część składową nieruchomości w rozumieniu art. 47 § 2 Kodeksu cywilnego.

Taras będzie na stałe przylegał do ściany budynku i zespojony betonowo ze stolarką okienną. Konstrukcja będzie trwale osadzona w gruncie na specjalnej podbudowie kamiennej, z płytami osadzonymi na betonie i zafugowanymi.

Demontaż tarasu wymagałby znaczących prac rozbiórkowych obejmujących:

- rozbicie płyt betonowych młotami pneumatycznymi,
- wywiezienie około 15 ton gruzu,
- naprawę uszkodzeń elewacji i progu drzwi tarasowych,
- odtworzenie pierwotnego ukształtowania terenu.

Ad 3

Planowane jest wykonanie zabezpieczenia skarpy na długości 16 metrów o wysokości około 60 cm w celu zapobieżenia osuwaniu się ziemi, co jest konieczne ze względów bezpieczeństwa, również ruchu pieszego na poziomie skarpy (bliska odległość ścieżki pieszej). Zabudowa skarpy wykonana zostanie z elementów betonowych.

Ze względu na stosunkowo niewielką wysokość skarpy, zabezpieczenie będzie funkcjonowało jako mur oporowy, który nie wymaga zastosowania zbrojonych elementów prefabrykowanych.

Skarpa będzie zabezpieczona z elementów betonowych o następujących parametrach:

- grubość: 8 cm • wysokość: 1 metr,
- sposób osadzenia: w betonie na głębokości 30 cm plus dodatkowe 10 cm ziemi,
- część nadziemna: wystająca na około 50-60 cm nad poziom terenu,

Funkcja: Zabezpieczenie skarpy przed osuwaniem się i zapewnienie stabilności terenu.

Ad 4

Palisada o funkcji muru oporowego będzie integralną częścią ogrodu przynależnego do lokalu, jednak nie jest bezpośrednio połączona z budynkiem.

Funkcje i znaczenie palisady:

- stanowi niezbędny element zagospodarowania działki,
- zabezpiecza przed osuwaniem się gruntu na teren ogródka przydomowego,
- zabezpiecza ruch pieszego (projektowana ścieżka) na wyższym poziomie przed osuwaniem i pękaniem - jest wymagana ze względów bezpieczeństwa,
- umożliwia bezpieczne użytkowanie ogrodu przydomowego,

- zwiększa wartość całej nieruchomości,

Palisada będzie trwale połączona z terenem poprzez:

- wykopanie koparką rowu pod fundamenty,
- zasypanie kruszywem,
- zalanie betonem z zbrojeniem,
- osadzenie w tej konstrukcji płyt betonowych.

Trwałość połączenia:

Bez użycia ciężkiego sprzętu budowlanego, zniszczenia płyt betonowych i przywrócenia wysokim kosztem dawnego kształtu terenu nie będzie możliwe rozebranie tej palisady pełniącej funkcję muru oporowego.

Powyższe okoliczności wskazują na trwały charakter połączenia palisady z nieruchomością.

Ad 5

Przez „prace remontowe wraz z wyposażeniem wewnątrz w tym meblami w zabudowie, realizowanymi na zamówienie u stolarza” rozumie Pan kompleksowe wykończenie lokalu mieszkalnego w stanie deweloperskim do stanu umożliwiającego zamieszkanie.

Szczegółowy wykaz prac i wydatków:

a) b) Wydatki na prace wykończeniowe i instalacje trwale związane z lokalem:

Prace wykończeniowe:

- Malowanie lokalu - kupno farb, pędzli, rozpuszczalników, taśm malarskich, wypożyczenie agregatu malarskiego, robocizna,
- Gładzie na ścianach - kupno gładzi, szpachel, pac, wypożyczenie maszyny do gładzi, robocizna szpachlowania,
- Obniżenie sufitu - kupno stelaży, mocowań, śrub, płyt GK, profili, wykonanie konstrukcji nośnej, montaż płyt,
- Glazura i płytki ceramiczne - kupno płytek/glazury, fug, podkładów, kleju, wypożyczenie przycinarki do płytek, systemy poziomowania jednorazowe, robocizna układania,
- Podłogi - kupno paneli, listew, podkładów, wykonanie wylewki wyrównującej, cięcie paneli, robocizna układania.

Instalacje elektryczne:

- Zmiany rozmieszczenia punktów - kupno puszek, okablowania, wykonanie bruzd pod tynkami, gips do zasypania bruzd, robocizna,
- Montaż kontaktów i gniazd - kupno gniazd, kontaktów, przełączników, wykonanie otworów w ścianach, okablowanie podtynkowe, robocizna montażu,
- Oświetlenie LED - kupno lamp LED, wykonanie bruzd w ścianach, wycięcie otworów w płytach GK pod konkretne rozmiary, okablowanie podtynkowe, mocowania, robocizna,
- Oświetlenie wiszące - kupno lamp i kinkietów, wykonanie otworów w ścianach i sufitach, okablowanie podtynkowe, mocowania trwałe, robocizna.

Systemy bezpieczeństwa - trwale związane z lokalem:

- Monitoring i alarm - kupno kamer, centrali, kontaktronów, okablowania, wykonanie podtynkowego okablowania, montaż centrali oraz alarmu przytwierdzonych do elewacji, kontaktrony przytwierdzone do stolarki okiennej i drzwiowej. Monitoring zamówiony pod lokal i na stałe z nim związany. Koszty: okablowania, kamer, kontaktronów, centrali, mocowań, alarmu oraz robocizna instalacji.

Instalacje mechaniczne - trwale związane z lokalem:

- Klimatyzacja - kupno agregatu split, klimatyzatorów (.), rur, okablowania, centrali sterowania, instalacja wykonana podtynkowo i podpodłogowo pod lokal z agregatem typu split na dachu. Dach specjalnie przystosowany do agregatu w tym wyprowadzona wiązka okablowania i rur przez dach pod agregat. Agregat będzie w tym miejscu na dachu na stałe. Okablowanie i orurowanie w tym odprowadzenie skroplin w lokalu pod wylewką podłogi oraz tynkami ścian. Klimatyzatory na ścianie z okablowaniem i orurowaniem podtynkowym - po zdjęciu byłaby dziura. Szerokość poprzeczna rur jest dokładnie pod klimatyzatory (.) zrobiona i agregat split. Nie da się zdjąć bez wymuszenia remontu ściany - cięcia rur, kabli, tynkowania i malowania. Instalacja na stałe związana z lokalem. Koszty: sprzętu (agregat, klimatyzatory, orurowanie, kable), doprowadzenie prądu przez elektryka, centrala sterowania, mocowania oraz robocizna,
- Przesunięcia punktów wodnych - kupno rur, złączek, wykonanie bruzd w ścianach, gips do zasypania, robocizna hydrauliczna,
- Biały montaż - kupno umywalek, muszli klozetowych, kranów, wanny, prysznic, zlewu kuchennego, armatury, mocowań, uszczelniaczy, robocizna podłączenia.

Elementy wyposażenia - trwale związane z lokalem:

- Drzwi i ościeżnice - kupno drzwi, ościeżnic, klamek, zawiasów, wykonanie otworów w ścianach, mocowania, robocizna montażu,
- Sprzęt AGD do zabudowy - kupno zmywarki, mikrofalówki, płyty indukcyjnej, piekarnika, wykonanie połączeń elektrycznych i hydraulicznych, dopasowanie do mebli, robocizna. Sprzęt trwale związany z meblami kuchennymi na zamówienie, demontaż oznaczałby znaczące zniszczenie mebli,
- AGD niezbędne do wypełnienia funkcji egzystencjalnej, zgodnie z interpretacją 0115-KDIT2.4011.33.2023.2.KC, zakup dużego sprzętu AGD uprawnia do zastosowania zwolnienia przedmiotowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Planuje Pan kupić duży sprzęt AGD wolnostojący: lodówka, pralka oraz suszarki do ubrań (pralka i suszarka w szafie za zamówienie od stolarza), dodatkowo doliczyć należy koszty podłączenia,
- Uzatniacz wody - kupno uzdatniacza, filtrów, wykonanie połączeń hydraulicznych, robocizna instalacji. Przewidziany w projekcie oraz potrzebny ze względu na wysoką twardość wody w rejonie. Uzatniacz stanowi część systemu hydraulicznego lokalu.

Prace dodatkowe:

- Izolacja strychu - kupno piany poliuretanowej, wypożyczenie agregatu, wykonanie natrysku, kupno płyt GK, stelaży, robocizna zabudowy,
- Schody na strych - kupno schodów opuszczanych, wykonanie otworu w stropie, mocowania, robocizna montażu.

c) Meble wykonane w zabudowie realizowane na zamówienie u stolarza - trwale związane z lokalem:

Meble zamówione u stolarza na indywidualne zamówienie charakteryzują się trwałym związkiem z lokalem - są dostosowane do wymiarów pomieszczeń co do centymetra, dostosowane do szerokości wnęk. Meble nie mogłyby być używane gdzie indziej bo by nie pasowały, ich demontaż ze względu na ścisłe dopasowanie wiązałby się z częściowym zniszczeniem mebli oraz ścian wewnętrznych lokalu.

Zakres zamówienia do stolarza na realizację mebli na wymiar obejmować ma zabudowę:

- Zabudowa kuchenna - cały zabudowany obszar kuchenny dostosowany do wymiarów co do centymetra.
- Szafa wnękowa poziom 1 - w wiatrołapie dostosowana do szerokości wnęki.

- Zabudowa pomieszczenia technicznego - nietypowe wysokości i skosy od schodów nie pozwalają na dobranie mebli ze sklepu.
- Szafa na ubrania wnękowa na piętrze - dostosowana do konkretnej wnęki.
- Szafka biurowa, dziecięca, garderoba w sypialni - dostosowane do wymiarów konkretnych pomieszczeń.
- Szafka techniczna - na pralkę, suszarkę i przybory, dostosowana do wymiarów przedpokoju, zabudowa na korytarzu na I piętrze lokalu.
- Schody wewnętrzne z balustradą - wykonane z parteru na 1 piętro lokalu.

Wszystkie powyższe elementy są trwale związane z lokalem, dostosowane do jego konkretnych wymiarów i nie mogą być przeniesione do innego miejsca bez ich zniszczenia.

Ad 6

- a) Potwierdza Pan, że wszystkie wymienione wydatki zostaną poniesione przed upływem 3 lat od końca roku podatkowego 2024, w którym nastąpiła sprzedaż lokalu przy ul. A. w B., tj. do dnia 31 grudnia 2027 roku.
- b) Posiada Pan i będzie posiadał kompletną dokumentację potwierdzającą poniesione wydatki:
 - Faktury VAT wystawione na Pana dane,
 - Umowy z wykonawcami robót,
 - Projekty techniczne i wykonawcze,
 - Potwierdzenia przelewów bankowych lub pokwitowania odbioru gotówki.

Część dokumentacji już Pan posiada (dotycząca prac już wykonanych), pozostała będzie sukcesywnie gromadzona w miarę realizacji kolejnych etapów inwestycji.

Ad 7

Wyjaśnia Pan, że w pytaniach nr 2 i nr 5 swojego wniosku chodzi o ten sam projekt architektoniczny dotyczący lokalu mieszkalnego przy ul. C. 11/1 w B. Dwukrotne wymienienie projektu wynikało z Pana przekonania, że projekt architektoniczny stanowi odrębną kategorię wydatków, jednak dotyczy on tego samego lokalu i tej samej inwestycji.

Projekt obejmuje:

- Kompletną aranżację wewnątrz wszystkich pomieszczeń,
- Rozmieszczenie instalacji elektrycznych i hydraulicznych,
- Projekt mebli na wymiar,
- Dobór materiałów wykończeniowych,
- Wizualizacje 3D,
- Rysunki techniczne dla wykonawców.

II. Część druga

Zgodnie z zawartą umową deweloperską, małżonka nabywa prawo własności lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. Do lokalu przynależy ogród o powierzchni ok. 200 m², który stanowi część nieruchomości wspólnej z prawem do wyłącznego korzystania (podział quoad usum).

Odpowiadając na pytanie - wariant a) jest prawidłowy:

- Ogród jest częścią nieruchomości wspólnej.
- Właścicielom lokalu przysługuje prawo wyłącznego korzystania z ogrodu.
- Ogród nie posiada odrębnej księgi wieczystej.

Po przeniesieniu własności lokalu na małżonkę i rozszerzeniu wspólności majątkowej małżeńskiej, oboje będą Państwo współwłaścicielami lokalu wraz z prawem do wyłącznego korzystania z ogrodu.

Pytania

1. Czy darowizna środków pieniężnych w wysokości 60 000 zł dokonana w opisanej sytuacji może być uznana za wydatek na cel mieszkaniowy w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?
2. Czy wydatki na prace ulepszające poniesione przed uzyskaniem tytułu prawnego do nieruchomości mogą być zaliczone jako wydatki na cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?
3. Czy wydatki na cele mieszkaniowe mogą dotyczyć więcej niż jednej nieruchomości w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?
4. Czy odsetki od kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup zbytej nieruchomości mogą być zaliczone jako wydatek na cele mieszkaniowe w opisanej sytuacji w rozumieniu art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?
5. Czy wydatek na wykonanie przez architekta wnętrza projektu wykończenia i wyposażenia lokalu może być uznany za wydatek na cel mieszkaniowy w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

Pana stanowisko w sprawie

Ad 1

Zdaniem Wnioskodawcy dokonaną w dniu 3 października 2024 r. darowiznę środków pieniężnych można uznać za wydatek na cel mieszkaniowy, pod warunkiem, że Wnioskodawca w terminie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie nieruchomości, nabędzie współwłasność lokalu mieszkalnego, na poczet którego wydatkowano te środki i realizującego jego cele mieszkaniowe oraz nakład ten zostanie wskazany w umowie o rozszerzenie wspólnoty majątkowej małżeńskiej.

Analiza treści normy prawnej sformułowanej w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a w szczególności użyte w nim słowa „wydatki poniesione na nabycie” prowadzi do jednoznacznego wniosku, że tylko wydatkowanie przychodu na definitywne nabycie nieruchomości mieszkalnej, to znaczy skutkujące nabyciem tytułu współwłasności w terminie trzech lat liczonych od końca roku podatkowego, w którym doszło do odpłatnego zbycia, upoważnia do skorzystania ze zwolnienia na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy.

Wnioskodawca wychodzi z założenia, że rozszerzenie wspólnoty majątkowej małżeńskiej na podstawie art. 33 § 1 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego spowoduje nabycie przez niego prawa współwłasności do lokalu małżonki przy ul. C. w B., co z kolei spełni ustawowe wymogi określone w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Zdaniem Wnioskodawcy zarówno zawarcie umowy deweloperskiej, jak też dokonanie, stosownie do tej umowy wpłaty na poczet ceny, pomimo że mogą prowadzić do nabycia własności nieruchomości, to nie są z nim równoważne w świetle art. 158 § 1 Kodeksu cywilnego. Treścią tej umowy jest jedynie zobowiązanie się stron do zawarcia umowy przenoszącej własność, lecz tej własności sama umowa nie przenosi zgodnie z art. 155 Kodeksu cywilnego. Brak zawartej w formie aktu notarialnego umowy nabycia własności nieruchomości (art. 158 Kodeksu cywilnego) powoduje niewypełnienie jednego z warunków zwolnienia określonych w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i pozbawia do niego prawa.

Strony planują w akcie rozszerzenia wspólnoty majątkowej małżeńskiej o lokal przy ul. C. w B. rozliczyć również dokonaną darowiznę pieniężną Wnioskodawcy, tj. kwotę 60 000 zł z

dnia 3 października 2024 r., w ten sposób, że wskazane zostanie, że małżonka dokona nakładu uzyskanych w ten sposób środków finansowych na rzecz majątku wspólnego zgodnie z art. 44 § 1 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. Uzyskana w ten sposób kwota została w całości przekazana na rachunek bankowy dewelopera, a w konsekwencji została zaliczona na poczet ceny mieszkania przy ul. C. w B., co zostanie udokumentowane odpowiednimi dokumentami bankowymi i fakturami.

Wobec powyższego, zdaniem Wnioskodawcy, dokonana przez niego darowizna środków pieniężnych w wysokości 60 000 zł, wskazana w umowie o rozszerzenie wspólnoty majątkowej małżeńskiej, udokumentuje wydatki poniesione na cel mieszkaniowy Wnioskodawcy i powinna zostać uwzględniona do wysokości przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonego w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, pod warunkiem, że na podstawie umowy rozszerzającej wspólnotę majątkową małżeńską, Wnioskodawca stanie się również współwłaścicielem nieruchomości przy ul. C. w B., w terminie ustawowym.

Ad 2

Definicja wydatków na cel mieszkaniowy podana została w art. 21 ust. 25 i ust. 26 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Takim wydatkiem jest m.in. wydatek na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego (art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych). Kluczowe znaczenie ma art. 21 ust. 26 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, zgodnie z którym: 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.

Powyższy przepis wprowadza fikcję prawną, zgodnie z którą za „własny” uważa się również budynek/ lokal, do którego podatnik nie ma tytułu prawnego w momencie ponoszenia wydatków, ale który nabędzie w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie. Ta regulacja ma na celu umożliwienie podatnikom ponoszenia wydatków mieszkaniowych jeszcze przed formalnym nabyciem tytułu prawnego, co jest szczególnie istotne przy zakupach od deweloperów, gdzie proces nabycia własności jest rozłożony w czasie.

Prace dodatkowe wykonane w trakcie budowy, takie jak instalacja klimatyzacji, ogrzewanie podłogowe czy elektryczne rolety, służą poprawie warunków mieszkaniowych i jako takie mieszczą się w pojęciu „remontu” w rozumieniu art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Zdaniem Wnioskodawcy prace dodatkowe, rozszerzające standard lokalu, wykonane w trakcie budowy lokalu mieszkalnego, do którego tytuł współwłasności Wnioskodawca nabędzie na podstawie umowy rozszerzającej wspólnotę majątkową małżeńską, mogą zostać zaliczone jako wydatki na cele mieszkaniowe zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d i art. 21 ust. 26 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Ad 3

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, zwolnienie dotyczy wydatków poniesionych na „własne cele mieszkaniowe”, co nie ogranicza się do jednej nieruchomości. Ustawa nie określa, kiedy i jak długo podatnik powinien mieszkać w nabytym lokalu mieszkalnym, aby zrealizował cel mieszkaniowy, ani nie wprowadza ograniczenia co do liczby nieruchomości, na które mogą być wydatkowane środki ze sprzedaży.

Organ podatkowy w praktyce interpretacyjnej potwierdza, że ustawodawca regulując omawiane zwolnienie nie ograniczył wydatkowania przychodu z tytułu zbycia nieruchomości tylko do jednego z wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 1 celów, jednakże wydatkowanie przychodu musi być ukierunkowane na zrealizowanie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika. Ustawodawca nie zastrzegł, że własne cele mieszkaniowe podatnika ograniczać się muszą do posiadania przez niego tylko jednej nieruchomości mieszkalnej.

Zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych za wydatki na cele mieszkaniowe uważa się wydatki na nabycie budynku mieszkalnego, jego części, lokalu mieszkalnego, udziału w takich nieruchomościach lub prawa ich użytkowania wieczystego. Nabycie udziałów w nieruchomości mieszkalnej jednoznacznie mieści się w tym katalogu.

Zdaniem Wnioskodawcy, nabycie udziału w domu jego rodziców ma realizować nabycie współwłasności w domu jednorodzinnym, w którym on wraz z rodziną będzie zamieszkiwał w przyszłości, co stanowi realizację własnych celów mieszkaniowych w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Jednoczesne wydatkowanie środków na mieszkanie przy ul. C. i na udziały w domu rodziców służy kompleksowemu zabezpieczeniu potrzeb mieszkaniowych Wnioskodawcy i jego rodziny.

Ad 4

Zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych za wydatki poniesione na cele mieszkaniowe uważa się wydatki poniesione na spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia na cele określone w art. 21 ust. 25 pkt 1.

Szczególne znaczenie ma art. 21 ust. 30a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, który stanowi: „Wydatki, o których mowa w ust. 25 pkt 2, obejmują także wydatki na spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki), zaciągniętego w związku ze zbywaną nieruchomością lub prawem majątkowym na cele określone w ust. 25 pkt 1, w tym także gdy wydatki te odpowiadają równowartości wydatków uwzględnionych w kosztach uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, które sfinansowane zostały tym kredytem (pożyczką)”.

Art. 21 ust. 29 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych przewiduje proporcjonalne naliczanie odsetek w przypadku kredytów mieszanych, natomiast art. 21 ust. 30 wyłącza możliwość podwójnego wykorzystania tych samych wydatków.

Zdaniem Wnioskodawcy, skoro jest on w stanie udokumentować, że zaciągnięty przez niego kredyt hipoteczny w 2020 r., umożliwiający mu zakup mieszkania przy ul. A. 11/1 w B. nie został spłacony i nadal ponosi ciężary związane z jego spłatą, a dokonuje tego celem dalszego dysponowania pożyczoną od banku sumą pieniędzy, która zostanie spożytkowana na zakup i montaż wyposażenia trwale związanego z lokalem mieszkalnym przy ul. C. w B., to ustawodawca na podstawie art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a w związku z art. 21 ust. 30a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych umożliwia mu poniesione koszty odsetek od zaciągniętego kredytu zaliczyć na poczet wydatków na cele mieszkaniowe.

Podkreślenia wymaga, że w czasie korzystania ze sprzedanego mieszkania (przy ul. A. 11 /1) odsetki były ekonomicznie uzasadnionym kosztem celu mieszkaniowego – stąd początek okresu naliczania odsetek przez Wnioskodawcę – od dnia zaciągnięcia kredytu hipotecznego w 2020 r. Brak spłaty kredytu przez Wnioskodawcę wynika z racjonalnych przyczyn ekonomicznych, a jednocześnie kosztem dysponowania pożyczonymi środkami jest koszt płacenia odsetek od tego kredytu, który zostanie spożytkowany na zakup i wykończenie lokalu przy ul. C. w B. zgodnie z celami określonymi w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Ad 5

Wnioskodawca stoi na stanowisku, że kwalifikacji umowy z architektem wewnątrz jako wydatku na cel mieszkaniowy w kontekście art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ustawodawca nie wyklucza, a szerokie brzmienie przepisów oraz ich celowościowa wykładnia przemawia za uznaniem takich wydatków.

Kluczowym dokumentem w kwestii kwalifikacji wydatków na cel mieszkaniowy jest interpretacja ogólna Ministra Finansów z dnia 13 października 2021 r., która doprecyzowuje katalog wydatków uznawanych za poniesione na własne cele mieszkaniowe. W dokumencie tym Minister Finansów wskazuje na podejście celowościowe, stwierdzając: „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”.

Minister podkreślił również: „Projektując omawiane zwolnienie podatkowe, ustawodawca nie miał na celu zawężenia katalogu wydatków mieszkaniowych wyłącznie do tych wydatków, które wiążą się z przygotowaniem budynku (lokalu) do tzw. stanu deweloperskiego”. Zgodnie z interpretacją ogólną, za wydatki na cele mieszkaniowe uznaje się m.in. wydatki na: zakup i montaż wyposażenia kuchennego, zakup i montaż sprzętów AGD w zabudowie lub wolnostojących, oświetlenie sufitowe i ścienne wewnętrzne, okapy kuchenne, meble w zabudowie wykonane na indywidualne zlecenie (szafy wnękowe, zabudowa garderoby), meble w zabudowie kuchennej.

Zgodnie z zasadami wykładni celowościowej przepisy dotyczące zwolnień podatkowych należy interpretować w sposób umożliwiający realizację celu, dla którego zostały wprowadzone, którym w przypadku art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jest ułatwienie podatnikom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

Choć w przytoczonej interpretacji ogólnej Ministra Finansów nie ma bezpośredniego odniesienia do umowy z architektem wewnątrz, to jednak wydatek ten stanowi wydatek na elementy wykończeniowe i wyposażenie mieszkania (jak meble na wymiar czy oświetlenie), które są jednoznacznie uznawane za wydatki na cele mieszkaniowe zgodnie z interpretacją ogólną. Usługi projektowe architekta wewnątrz są bezpośrednio związane z tymi elementami i stanowią ich nieodłączną część - bez projektu nie można wykonać zabudowy na wymiar, odpowiedniego oświetlenia czy rozmieszczenia wyposażenia kuchennego.

Minister Finansów przyjął szeroką, celowościową interpretację pojęcia „własnych celów mieszkaniowych”, wskazując na potrzeby życiowe człowieka i możliwość normalnej ludzkiej egzystencji jako kryterium. Usługi architekta wewnątrz są bezpośrednio związane z przygotowaniem konkretnego mieszkania – lokalu przy ul. C. w B. do zamieszkania i realizacją podstawowych potrzeb życiowych, co w pełni wpisuje się w interpretację Ministra Finansów oraz ratio legis art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Dodatkowo, projekt architekta wewnątrz stanowi wydatek pomocniczy, niezbędny do poniesienia innych wydatków jednoznacznie uznawanych za mieszkaniowe (meble na wymiar, oświetlenie, rozmieszczenie AGD), co na podstawie zasady akcesoryjności oznacza, że powinien być traktowany tak samo jak wydatki główne, które umożliwia.

Ocena stanowiska

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

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z przepisem art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 roku 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.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 omawianej ustawy, źródłem przychodu jest odpłatne zbycie, z zastrzeżeniem ust. 2:

- a) nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości,
 - b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
 - c) prawa wieczystego użytkowania gruntów,
 - d) innych rzeczy,
- jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w lit. a-c - przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, a innych rzeczy - przed upływem pół roku, licząc od końca miesiąca, w którym nastąpiło nabycie; w przypadku zamiany okresy te odnoszą się do każdej z osób dokonującej zamiany.

Tym samym, każda czynność prawna, której przedmiotem jest odpłatne zbycie nieruchomości lub praw wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c cytowanej ustawy, stanowi źródło przychodów w rozumieniu tego przepisu, jeżeli zostanie dokonana w określonym czasie, tj. przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie i nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej.

Z przedstawionych we wniosku okoliczności wynika, że 5 sierpnia 2020 r. nabył Pan lokal mieszkalny, który sprzedał Pan 29 sierpnia 2024 r.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że skoro ww. sprzedaż dokonana została przez Pana przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jej nabycie, stanowi dla Pana źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku od osób fizycznych.

Przechodząc więc do skutków podatkowych w zakresie dokonanej sprzedaży lokalu mieszkalnego należy wskazać, co następuje:

Zgodnie z art. 30e ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

W myśl art. 30e ust. 2 tej ustawy:

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

Stosownie do art. 19 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

Jak stanowi natomiast art. 30e ust. 4 ww. ustawy:

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

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

Z art. 30e ust. 5 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że:

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

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

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

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

Wolne od podatku dochodowego są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 30e, w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli 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.

Należy wyjaśnić, 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:

dochód zwolniony = $D \times (W / P)$, gdzie: D - dochód ze sprzedaży, W - wydatki poniesione na cele mieszkaniowe wymienione w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, P - przychód ze sprzedaży.

Cele mieszkaniowe, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości uprawniają do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, wymienione zostały w zamkniętym katalogu kosztów, tj. w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 1 ww. ustawy, 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.

Stosownie natomiast do treści art. 21 ust. 25 pkt 2 tej ustawy, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się:

- a) spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na cele określone w pkt 1,
 - b) spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na spłatę kredytu (pożyczki), o którym mowa w lit. a,
 - c) spłatę każdego kolejnego kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w lit. a lub b
- w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, z zastrzeżeniem ust. 29 i 30.

Zgodnie z art. 21 ust. 25a omawianej ustawy:

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.

Przy czym, jak stanowi 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.

Stosownie do art. 21 ust. 29 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

W przypadku gdy kredyt (pożyczka), o którym mowa w ust. 25 pkt 2 lit. a-c, stanowi część kredytu (pożyczki) przeznaczonego na spłatę również innych niż wymienione w tych przepisach zobowiązań kredytowych (pożyczkowych) podatnika, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki przypadające na spłatę kredytu (pożyczki) określonego w ust. 25 pkt 2 lit. a-c oraz zapłacone odsetki

od tej części kredytu (pożyczki), która proporcjonalnie przypada na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w ust. 25 pkt 2 lit. a-c.

Nadmienić trzeba też, że zgodnie z art. 21 ust. 30 omawianej ustawy:

Przepis ust. 1 pkt 131 nie ma zastosowania do tej części wydatków, o których mowa w ust. 25 pkt 2, które podatnik uwzględnił korzystając z ulg podatkowych, w rozumieniu Ordynacji podatkowej, przy opodatkowaniu podatkiem dochodowym oraz do tej części wydatków, o których mowa w ust. 25 pkt 2, którymi sfinansowane zostały wydatki określone w ust. 25 pkt 1, uwzględnione przez podatnika korzystającego z ulg podatkowych, w rozumieniu Ordynacji podatkowej, przy opodatkowaniu podatkiem dochodowym.

Na podstawie art. 21 ust. 30a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Wydatki, o których mowa w ust. 25 pkt 2, obejmują także wydatki na spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki), zaciągniętego w związku ze zbywaną nieruchomością lub prawem majątkowym na cele określone w ust. 25 pkt 1, w tym także gdy wydatki te odpowiadają równowartości wydatków uwzględnionych w kosztach uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, które sfinansowane zostały tym kredytem (pożyczką).

Ustawodawca uzależnia prawo do skorzystania ze zwolnienia od wydatkowania przez podatnika w ściśle określonym czasie, środków uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c) na realizację własnego celu mieszkaniowego.

Z istoty rozwiązania zawartego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że podstawową okolicznością decydującą o możliwości skorzystania z przedmiotowego zwolnienia jest przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości i określonych praw majątkowych nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym została ona dokonana na wskazane w art. 21 ust. 25 ww. ustawy własne cele mieszkaniowe.

Wydatkowanie przychodu na własne cele mieszkaniowe oznacza, według stanowiska prezentowanego w orzecznictwie i doktrynie, że celem podatnika jest realizacja potrzeby zapewnienia sobie tzw. „dachu nad głową”. Ustawodawca wyraźnie wskazał, że nabycie musi być dokonane na własne cele mieszkaniowe, a te realizowane są w dłuższym okresie czasu.

Sądy administracyjne podkreślają, że zwolnienie z opodatkowania dochodów opisanych w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ma charakter mieszany, podmiotowo-przedmiotowy, wydatkowanie środków na określony przedmiot w połączeniu z funkcją, jaką ten przedmiot realizuje na rzecz nabywcy – zaspokojenie jego niezaspokojonych celów mieszkaniowych.

W świetle powyższego, co do zasady, podatnik może skorzystać z omawianego zwolnienia w związku z budową własnego domu w celu realizacji własnych celów mieszkaniowych i faktycznie realizuje lub będzie realizował w nim swoje potrzeby mieszkaniowe.

Jednocześnie należy zauważyć, że ustawodawca regulując ww. zwolnienie nie ograniczył wydatkowania przychodu z tytułu zbycia nieruchomości lub praw tylko do jednego z wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 1 ww. ustawy celów, jednakże – przy spełnieniu pozostałych przesłanek – wydatkowanie przychodu musi być ukierunkowane na zrealizowanie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika. Innymi słowy, ustawodawca nie zastrzegł, że własne cele mieszkaniowe podatnika ograniczać się muszą do posiadania tylko jednej nieruchomości mieszkalnej.

W świetle takiego wyjaśnienia osoba, która posiada miejsce zamieszkania może wybudować lub nabyć kolejną nieruchomość mieszkalną w celu zaspokojenia własnych celów mieszkaniowych. Zatem, podatnik, który uzyskał przychód ze sprzedaży

nieruchomości lub praw może przeznaczyć go na budowę lub zakup nieruchomości mieszkalnej czy prawa, pomimo że jest właścicielem lub współwłaścicielem innych nieruchomości mieszkalnych, zachowując przy tym prawo do ww. zwolnienia, jednakże przy spełnieniu przesłanki, że budowa domu lub zakup ma służyć faktycznemu zaspokajaniu własnych potrzeb mieszkaniowych tego podatnika.

Skoro – jak wskazał Pan – nabycie 1/4 udziału w domu rodziców stanowi zakup z myślą o przyszłym miejscu, w którym Pan wraz z rodziną będzie realizował cele mieszkaniowe, to uznaję, że wydatkowanie przychodu z odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego na zakup ww. udziału będzie uprawniało Pana do skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Wskazać również trzeba, że zgodnie z cytowanym przepisem art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) ustawy za wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe uważa się m.in. spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, na nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem.

Z treści art. 21 ust. 25 pkt 2 ww. ustawy, jasno wynika, że kredyt (pożyczka), na którego spłatę zostanie przeznaczony przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości musi być kredytem (pożyczką) zaciągniętym na udokumentowane własne cele mieszkaniowe, które zostały wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Celem ustawodawcy było bowiem premiowanie zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych przez podatnika. Spłacony kredyt (pożyczka) nie ma być jakimkolwiek kredytem (pożyczką), lecz musi spełniać ściśle określone ustawą wymagania.

Musi to być bowiem kredyt (pożyczka) – co wynika literalnie z art. 21 ust. 25 pkt 2 ww. ustawy – zaciągnięty przez podatnika na cele określone w pkt 1. Przepis wyraźnie bowiem stanowi, że kredyt (pożyczka) mają być zaciągnięte na cele określone w pkt 1, a więc na cele mieszkaniowe. Ważne jest również, aby spłacany kredyt (pożyczka) zaciągnięty był przed dniem uzyskania przychodu ze sprzedaży nieruchomości i aby kredyt ten zaciągnięty był przez osobę, która uzyskuje przychód ze sprzedaży.

Ponadto zgodnie z dyspozycją art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, za wydatki na własne cele mieszkaniowe uznaje się wyłącznie spłatę kredytu (pożyczki), którymi sfinansowane zostały wydatki mieszkaniowe oraz odsetki od tego kredytu (pożyczki). Takimi wydatkami nie są inne opłaty oraz prowizje, w tym związane z wcześniejszą spłatą kredytu (pożyczki).

We wniosku wskazał Pan, że kredyt hipoteczny, który zaciągnął Pan w 2020 r. na kupno i remont zbytej nieruchomości został przepisany na nieruchomość Pana rodziców. Pan nabędzie 1/4 udziału w prawie własności nieruchomości swoich rodziców przed upływem 3 lat liczonych od końca roku podatkowego, w którym doszło do odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego i w nieruchomości tej będzie Pan realizował własne cele mieszkaniowe. Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, że wydatkowanie przychodu uzyskanego przez Pana z odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego, na spłatę odsetek od ww. kredytu hipotecznego uprawnia do skorzystania z ulgi podatkowej wynikającej z art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Odnosząc się natomiast do darowizny środków pieniężnych z Pana majątku odrębnego do majątku odrębnego Pana żony, w pierwszej kolejności należy wskazać, że przepisy ustawy

o podatku dochodowym od osób fizycznych nie definiują pojęcia lokalu mieszkalnego. Dla zdefiniowania ww. pojęcia odwołać się należy do przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.).

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

Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

Natomiast w myśl art. 2 ust. 4 ww. ustawy:

Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej „pomieszczeniami przynależnymi”.

Art. 3 ust. 1 ww. ustawy, stanowi, że:

W razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali.

W myśl art. 3 ust. 2 ww. ustawy:

Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Zgodnie z art. 3 ust. 3 ww. ustawy:

Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Zgodnie z art. 46 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.):

Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

W myśl zaś art. 47 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego:

§ 1. Część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych.

§ 2. Częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego.

Stosownie do art. 48 Kodeksu cywilnego:

Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą

w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania.

Ponadto należy wskazać, że zgodnie z art. 50 ustawy Kodeks cywilny:

Za części składowe nieruchomości uważa się także prawa związane z jej własnością.

Stosownie do powołanych przepisów w skład lokalu mieszkalnego mogą wchodzić pomieszczenia pomocnicze (art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali), a także pomieszczenia przynależne (art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali). Pomieszczenia pomocnicze zawsze stanowią część lokalu znajdując się w jego obrębie, np. przedpokój, łazienka, toaleta, garderoba, spiżarnia. Natomiast pomieszczenia przynależne nie muszą do niego bezpośrednio przylegać i nawet mogą znajdować się poza budynkiem byleby były położone w granicach nieruchomości gruntowej, na której on stoi, np. piwnica, strych, komórka, garaż. Pomieszczenia pomocnicze i przynależne stanowią część składową lokalu, co oznacza, nie mogą być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych i dzielą los prawny własności lokalu (art. 47 § 1 Kodeksu cywilnego).

Zgodnie z treścią art. 195 ustawy Kodeks cywilny:

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

W świetle art. 196 § 1 Kodeksu cywilnego:

Współwłasność jest albo współwłasnością w częściach ułamkowych, albo współwłasnością łączną.

Według art. 196 § 2 Kodeksu cywilnego:

Współwłasność łączną regulują przepisy dotyczące stosunków, z których ona wynika.

Do współwłasności w częściach ułamkowych stosuje się przepisy niniejszego działu.

Regulację dotyczącą umowy quoad usum odzwierciedla art. 206 ustawy Kodeks cywilny, który jest ustawowym sposobem określenia współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej, ale jednocześnie nie wyłącza w tym zakresie regulacji umownej oraz ustalenia stosunków między współwłaścicielami na podstawie orzeczenia sądowego.

W myśl natomiast art. 206 Kodeksu cywilnego:

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.

Art. 207 ww. Kodeksu stanowi, że:

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.

Umowa quoad usum polega tym samym na dokonaniu podziału nieruchomości na części do wyłącznego użytku poszczególnych współwłaścicieli i do odrębnego pobierania z nich pożytków. Skutkiem takiego podziału każdy ze współwłaścicieli części wspólnej będzie mógł korzystać z wydzielonej części nieruchomości wspólnej samodzielnie, bez ingerencji i ograniczeń ze strony pozostałych współwłaścicieli.

Podział dokonany mocą umowy quoad usum nie wywiera żadnych skutków w sferze praw rzeczowych współwłaścicieli. Na jego mocy pomiędzy współwłaścicielami kształtuje się wyłącznie stosunek zobowiązaniowy. Od chwili zawarcia umowy quoad usum na każdym ze współwłaścicieli ciąży obowiązek respektowania (czyli nieingerowania) w prawa pozostałych współwłaścicieli do wyłącznego korzystania z przynależnej im części nieruchomości wspólnej.

W opisie sprawy skazał Pan, że Pana małżonka nabędzie prawo własności lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. Do lokalu przynależy ogród o powierzchni ok. 200 m², który stanowi część nieruchomości wspólnej z prawem do wyłącznego korzystania (podział quoad usum). Ogród nie posiada odrębnej księgi wieczystej.

W sytuacji, gdy pomieszczenia przynależne typu miejsce postojowe, garaż czy np. komórka lokatorska są ściśle powiązane z lokalem mieszkalnym i nie stanowią odrębnej nieruchomości uregulowanej odrębną księgą wieczystą, wówczas można przyjąć, że jako całość stanowią lokal mieszkalny mieszczący się w katalogu wydatków, o którym mowa w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Stosunki majątkowe między małżonkami zostały uregulowane w ustawie z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 2809 ze zm.):

Zgodnie z art. 31 § 1 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego:

Z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa (wspólność ustawowa) obejmująca przedmioty majątkowe nabyte w czasie jej trwania przez oboje małżonków lub przez jednego z nich (majątek wspólny). Przedmioty majątkowe nieobjęte wspólnością ustawową należą do majątku osobistego każdego z małżonków.

Ustrój wspólności ustawowej obejmujący dorobek obojga małżonków ukształtowany został przez ustawodawcę jako wspólność łączna, bezudziałowa.

Do majątku osobistego każdego z małżonków należą między innymi przedmioty majątkowe nabyte przed powstaniem wspólności ustawowej, przedmioty nabyte przez dziedziczenie, zapis lub darowiznę, chyba że spadkodawca lub darczyńca inaczej postanowił (art. 33 ust. 1 i 2 wskazanej ustawy).

Natomiast zgodnie z art. 47 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego:

§ 1. Małżonkowie mogą przez umowę zawartą w formie aktu notarialnego wspólność ustawową rozszerzyć lub ograniczyć albo ustanowić rozdzielność majątkową lub rozdzielność majątkową z wyrównaniem dorobków (umowa majątkowa). Umowa taka może poprzedzać zawarcie małżeństwa.

§ 2. Umowa majątkowa małżeńska może być zmieniona albo rozwiązana. W razie jej rozwiązania w czasie trwania małżeństwa, powstaje między małżonkami wspólność ustawowa, chyba że strony postanowiły inaczej.

W myśl art. 51 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego:

W razie umownego ustanowienia rozdzielności majątkowej, każdy z małżonków zachowuje zarówno majątek nabyty przed zawarciem umowy, jak i majątek nabyty później.

Stosownie do art. 51¹ Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego:

Każdy z małżonków zarządza samodzielnie swoim majątkiem.

W przypadku zawarcia umowy o rozdzielności majątkowej już w trakcie trwania małżeństwa, rozdzielność wstępuje w miejsce ustawowej wspólności majątkowej i powoduje, że każdemu z małżonków pozostawia się pełną swobodę dysponowania swoim majątkiem.

Umowa o rozszerzenie wspólności ustawowej uregulowana w art. 47 § 1 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego w zakresie, w jakim ustanawia zasadę kształtującą ustrój majątkowy, jest stricte umową majątkową małżeńską, działającą na przyszłość i mającą charakter organizacyjny.

W powyższej kwestii wykształciła się jednolita linia orzecznicza sądów administracyjnych prezentująca stanowisko wskazujące, że rozszerzenie wspólności majątkowej małżeńskiej

poprzez włączenie do majątku wspólnego nieruchomości wchodzącej uprzednio w skład majątku osobistego jednego z małżonków, nie stanowi nabycia tej nieruchomości przez drugiego z małżonków w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Przykładowo, pogląd taki wyraził Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 13 maja 2016 r., sygn. akt II FSK 1110/14. Tożsamej oceny dokonano w szeregu innych wyrokach NSA (przykładowo: z dnia 22 marca 2017 r., sygn. akt II FSK 456 /15, z dnia 7 kwietnia 2016 r., sygn. akt II FSK 313/14).

Zatem włączenie do majątku małżonków w drodze umowy rozszerzającej ustawową wspólność majątkową nieruchomości stanowiącej majątek odrębny jednego małżonka, nie jest nabyciem tej nieruchomości przez drugiego małżonka, w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 powołanej wyżej ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Powyższe oznacza, że w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy za datę nabycia nieruchomości, która będzie stanowić majątek odrębny Pana żony, przyjmie Pan dzień, w którym żona nabędzie tę nieruchomość do majątku odrębnego.

Zaznaczyć jednak należy, że warunkiem skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy jest poniesienie wydatków na własne cele mieszkaniowe, wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Jak wskazał Pan we wniosku – przekazane w darowiźnie pieniądze zostały przekazane jako wkład własny na zakup nieruchomości małżonki objętej umową deweloperską z dnia 16 września 2024 r. Uzyskana w ten sposób kwota została w całości przekazana na rachunek bankowy dewelopera, a w konsekwencji została zaliczona na poczet ceny mieszkania przy ul. C. w B.

Planuje Pan w akcie rozszerzenia wspólnoty majątkowej małżeńskiej o lokal przy ul. C. w B. rozliczyć również dokonaną darowiznę pieniężną, tj. kwotę 60 000 zł, w ten sposób, że wskazane w akcie zostanie, że małżonka dokonała nakładu uzyskanych w ten sposób środków finansowych na rzecz majątku wspólnego.

Biorąc pod uwagę, że z aktu rozszerzenia wspólnoty majątkowej małżeńskiej będzie wynikało, że Pana małżonka otrzymane od Pana w darowiźnie środki przeznaczyła jako wkład własny na zakup nieruchomości objętej umową deweloperską z dnia 16 września 2024 r. i najpóźniej do dnia 31 grudnia 2025 r. zostanie przeniesiona własność lokalu przy ul. C. na rzecz Pana małżonki, a następnie zostanie rozszerzona wspólnota majątkowa małżeńska o ten lokal, przed upływem 3 lat liczonych od końca roku podatkowego, w którym doszło do odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego – uznaję, że wydatki te uprawniają do zastosowania zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Pana wątpliwości dotyczą również możliwości skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w sytuacji, gdy środki uzyskane ze sprzedaży nieruchomości przeznaczy Pan na dodatkowe prace ulepszające podwyższające standard mieszkania w stosunku do standardu z umowy deweloperskiej oraz na wykonanie przez architekta wewnątrz projektu wykończenia i wyposażenia lokalu.

Ustawodawca formułując zwolnienie przedmiotowe, w sposób jednoznaczny wskazał realizację celów mieszkaniowych, które pozwalają na skorzystanie ze zwolnienia z opodatkowania dochodu ze sprzedaży. Takimi celami mogą być m.in. budowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego (art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych), a także 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 (art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a) ww. ustawy).

Stosownie do art. 3 pkt 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418):

Ilekroć 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 lub upływu terminu po zgłoszeniu zakończenia robót budowlanych przy braku sprzeciwu organu administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego.

Zgodnie z art. 3 pkt 7 ustawy Prawo budowlane:

Ilekroć 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 dotyczących elementów budynku, 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).

W przypadku natomiast skorzystania z omawianego zwolnienia w związku z wykończeniem wybudowanego budynku mieszkalnego, w którym podatnik zamierza realizować własne cele mieszkaniowe, wskazać należy, że ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie zawiera wprost w katalogu wydatków mieszkaniowych wydatków na wykończenie budynku ale też nie definiuje pojęcia „remont” użytego w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. 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 Prawo budowlane:

Ilekroć 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.

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.

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 nowopowstałym budynku mieszkalnym wraz z wymianą/installacją 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, jak i wykończenia nieruchomości ponoszone są wydatki o zbliżonym charakterze.

Nadmienić również należy, 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. Jednakże powołane wyżej przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, odnosząc się do wydatków na cele mieszkaniowe, nie przewidują ściśle określonego sposobu dokumentowania poniesionego wydatku.

Wobec powyższego, do prawidłowego dokumentowania w tym zakresie, trzeba wziąć pod uwagę ogólne reguły dowodowe określone w art. 180 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.).

W myśl art. 180 § 1 ustawy Ordynacja podatkowa:

Jako dowód należy dopuścić wszystko, co może przyczynić się do wyjaśnienia sprawy, a nie jest sprzeczne z prawem.

Zatem, 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 wątpliwości będzie wynikało kto, kiedy i jaki wydatek poniósł. Takimi dokumentami mogą być m.in. rachunki, faktury VAT, paragony, umowy, akt notarialny, bądź też inne dokumenty, które ten fakt mogą w sposób wiarygodny potwierdzić.

W Pana przypadku, jak zostało wskazane w opisie sprawy, posiada Pan i będzie posiadać kompletną dokumentację potwierdzającą poniesione wydatki: faktury VAT wystawione na Pana dane, umowy z wykonawcami robót, projekty techniczne i wykonawcze potwierdzenia przelewów bankowych lub pokwitowania odbioru gotówki.

Ponadto środki ze sprzedaży lokalu mieszkalnego zostaną przeznaczone na wszystkie wymienione wydatki przed upływem 3 lat od końca roku podatkowego 2024, w którym nastąpiła sprzedaż ww. lokalu, tj. do dnia 31 grudnia 2027 roku.

Mając na uwadze przedstawiony we wniosku opis sprawy oraz powołane przepisy prawa stwierdzić należy, że wydatkowanie przez Pana części środków pieniężnych (przychodu) uzyskanego ze sprzedaży lokalu mieszkalnego na wykonanie instalacji klimatyzacji (w tym podtynkowe przeprowadzenie rur), wykonanie usługi dekarskiej pod agregat klimatyzacji, wykonanie ogrzewania podłogowego, cokołu wokół lokalu, montażu elektrycznych rolet (pod elewacją bez możliwości ich deinstalacji bez naruszania elewacji), wykonanie projektu wnętrza lokalu przez architekta wnętrz, wykonanie dodatkowych prac hydraulicznych (instalacja pod pralkę na piętrze mieszkania), tj:

Prace wykończeniowe:

- malowanie lokalu - kupno farb, rozpuszczalników, wypożyczenie agregatu malarskiego, robocizna,
- gładzie na ścianach - kupno gładzi, wypożyczenie maszyny do gładzi, robocizna szpachlowania,
- obniżenie sufitu - kupno stelaży, mocowań, śrub, płyt GK, profili, wykonanie konstrukcji nośnej, montaż płyt,

- glazura i płytki ceramiczne - kupno płytek/glazury, fug, podkładów, kleju, wypożyczenie przycinarki do płytek, systemy poziomowania jednorazowe, robocizna układania,
- podłogi - kupno paneli, listew, podkładów, wykonanie wylewki wyrównującej, cięcie paneli, robocizna układania.

Instalacje elektryczne:

- zmiany rozmieszczenia punktów - kupno puszek, okablowania, wykonanie bruzd pod tynkami, gips do zasypania bruzd, robocizna,
- montaż kontaktów i gniazd - kupno gniazd, kontaktów, przełączników, wykonanie otworów w ścianach, okablowanie podtynkowe, robocizna montażu,
- oświetlenie LED - kupno lamp LED, wykonanie bruzd w ścianach, wycięcie otworów w płytach GK pod konkretne rozmiary, okablowanie podtynkowe, mocowania, robocizna,
- oświetlenie wiszące - kupno lamp i kinkietów, wykonanie otworów w ścianach i sufitach, okablowanie podtynkowe, mocowania trwałe, robocizna.

Systemy bezpieczeństwa - trwale związane z lokalem:

- monitoring i alarm - kupno kamer, centrali, kontaktronów, okablowania, wykonanie podtynkowego okablowania, montaż centrali oraz alarmu przytwierdzonych do elewacji, kontaktrony przytwierdzone do stolarki okiennej i drzwiowej. Koszty: okablowania, kamer, kontaktronów, centrali, mocowań, alarmu oraz robocizna instalacji.

Instalacje mechaniczne - trwale związane z lokalem:

- klimatyzacja - kupno agregatu split, klimatyzatorów (.), rur, okablowania, centrali sterowania, instalacja wykonana podtynkowo i podpodłogowo pod lokal z agregatem typu split na dachu. Koszty: sprzętu (agregat, klimatyzatory, orurowanie, kable), doprowadzenie prądu przez elektryka, centrala sterowania, mocowania oraz robocizna,
- przesunięcia punktów wodnych - kupno rur, złączek, wykonanie bruzd w ścianach, gips do zasypania, robocizna hydrauliczna,
- biały montaż - kupno umywalek, muszli klozetowych, kranów, wanny, prysznic, zlewu kuchennego, armatury, mocowań, uszczelniaczy, robocizna podłączenia.

Elementy wyposażenia - trwale związane z lokalem:

- drzwi i ościeżnice - kupno drzwi, ościeżnic, klamek, zawiasów, wykonanie otworów w ścianach, mocowania, robocizna montażu,
- uzdatniacz wody - kupno uzdatniacza, filtrów, wykonanie połączeń hydraulicznych, robocizna instalacji.

Prace dodatkowe:

- izolacja strychu - kupno piany poliuretanowej, wypożyczenie agregatu, wykonanie natrysku, kupno płyt GK, stelaży, robocizna zabudowy,
- schody na strych - kupno schodów opuszczanych, wykonanie otworu w stropie, mocowania, robocizna montażu,
- schody wewnętrzne z balustradą - wykonane z parteru na 1 piętro lokalu,
- w lokalu mieszkalnym, które ma spełniać cele mieszkaniowe dla Pana, Pana małżonki i przyszłych dzieci, jakie narodzą się ze związku małżeńskiego, mieści się w kategorii wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wydatków poniesionych na remont i wykończenie lokalu mieszkalnego. Tym

samym wydatki te są wydatkami związanymi z celami mieszkaniowymi i uprawniają Pana do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Natomiast wydatki poniesione na zakup pędzli, taśm malarskich, szpachel, pac nie kwalifikują się do wydatków na cele mieszkaniowe. Jakkolwiek zakup ww. rzeczy jest niezbędny do przeprowadzenia remontu, to jednak nie mają one bezpośredniego wpływu na udział w przywróceniu lub poprawie stanu technicznego remontowanego lokalu mieszkalnego, a nadto mogą być nadal używane po zakończeniu remontu albo służyć innym celom. Wydatki te nie mogą zatem być uwzględnione przy wyliczeniu wysokości dochodu zwolnionego od opodatkowania.

W odniesieniu do wykonania wody ogrodowej oraz betonowego tarasu, wskazać należy, że elementem budynku może być taras oraz instalacja wody ogrodowej. Jednak aby stanowiły one część budynku muszą być konstrukcyjnie związane z budynkiem. Zatem wydatki związane z wodą ogrodową oraz betonowym tarasem trwale połączone z budynkiem, a więc będącymi elementem budynku, mieszczą się w kategorii wydatków związanych z realizacją celów mieszkaniowych.

Wydatkami niemieszczącymi się w definicji wydatków na cele mieszkaniowe będą natomiast wydatki na wykonanie palisady o funkcji muru oporowego, wykonanie bramki wejściowej od strony ogrodu, wykonanie ogrodzenia ogrodu wyższego o dodatkowe 20 cm niż w standardzie deweloperskim. Nie są one bezpośrednio związane z budynkiem mieszkalnym, nie spełniają więc dyspozycji zawartej w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Wykonanie ogrodzenia nieruchomości, bram wejściowych, palisad nie jest budową, rozbudową, nadbudową przebudową czy remontem własnego budynku mieszkalnego, lecz zagospodarowaniem terenu wokół budynku. Bez wątpienia istnieje związek pomiędzy ogrodzeniem nieruchomości oraz wykonaniem bramki wejściowej, a inwestycją związaną z budową budynku mieszkalnego i pracami wykończeniowymi w tym budynku, jednakże ustawodawca nie przewidział zwolnienia dla całej inwestycji, ale dla budowy/remontu budynku mieszkalnego, co oznacza, że wydatki takie nie są wydatkami uprawniającymi do uwzględnienia przy obliczaniu zwolnienia od podatku. Nie mają one charakteru mieszkaniowego, a jak już wskazano w niniejszej interpretacji, zawarty w art. 21 ust. 25 ww. 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.

Ponadto zauważyć należy, że w dniu 13 października 2021 r. Minister Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej, działając na podstawie art. 14a § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2651 ze zm.), w celu zapewnienia jednolitego stosowania przepisów prawa podatkowego przez organy podatkowe, wydał interpretację ogólną Nr DD2.8202.4.2020, która została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 14 października 2021 r., poz. 145, 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 interpretacji tej 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 nieostrej, 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 przedmiotowej interpretacji ogólnej Minister Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej wskazał, zakup jakiego „sprzętu AGD” stanowi wydatek na własne cele mieszkaniowe, tj. zakup kuchenki gazowej, kuchenki elektrycznej lub gazowo-elektrycznej, płyty indukcyjnej, płyty ceramicznej, piekarnika, zmywarki, pralki, lodówki. Ponadto zaznaczył, że za sprzęt umożliwiający realizację podstawowych potrzeb życiowych nie można uznawać tzw. „małego AGD”, czyli ekspresów do kawy, tosterów, opiekaczy, kuchenek mikrofalowych, itp. Są to bowiem akcesoria, a nie elementarne przedmioty, bez których pomieszczenie kuchenne utraciłoby częściowo swą funkcjonalność.

Przechodząc na grunt rozpatrywanej sprawy wskazać należy zatem, że zakupu mikraofalówki (nawet jeśli jest w zabudowie) nie sposób zakwalifikować do wydatków na własne cele mieszkaniowe, ponieważ nie są one sprzętem umożliwiającym realizację podstawowych potrzeb życiowych. Należy wskazać, że zaspokojenie własnych celów (potrzeb) mieszkaniowych polega także na realizacji prac remontowych/wykończeniowych obejmujących swym zakresem zakup podstawowych sprzętów gospodarstwa domowego (sprzętu AGD), gdyż z realizacją potrzeb mieszkaniowych nierozzerwalnie związane są pozostałe potrzeby egzystencjalne.

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. Zaznaczyć jednak należy, że za sprzęt umożliwiający realizację podstawowych potrzeb życiowych nie można uznawać tzw. „małego AGD”, czyli ekspresów do kawy, tosterów, opiekaczy, kuchenek mikrofalowych itp. Są to bowiem akcesoria, a nie elementarne przedmioty, bez których pomieszczenie kuchenne utraciłoby częściowo swą funkcjonalność. Zatem, zakup małego sprzętu AGD, tj. mikrofali nie mieści się w pojęciu wydatków, o których mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Wydatki te nie mogą być traktowane jako wydatki budowlane, remontowe lub wykończeniowe, gdyż nie można ich uznać za sprzęty umożliwiające realizację podstawowych potrzeb życiowych. Wobec powyższego wydatki poniesione na te cele nie mieszczą się w katalogu wydatków wymienionych w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a zatem nie uprawniają do zastosowania zwolnienia.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

Podkreślić należy, że procedura wydawania indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego nie podlega regułom przewidzianym dla postępowania podatkowego, czy kontrolnego. Organ wydający interpretacje opiera się wyłącznie na opisie zdarzenia przyszłego przedstawionego we wniosku – nie prowadzi postępowania dowodowego. Jest ściśle związany przedstawionym we wniosku opisem zdarzenia przyszłego. Pan ponosi ryzyko związane z ewentualnym błędnym lub nieprecyzyjnym przedstawieniem we wniosku opisu zdarzenia. Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, o ile rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji

pokrywał się będzie z opisem zdarzenia podanym przez Pana w złożonym wniosku. W przypadku zmiany któregośkolwiek elementu opisu sprawy przedstawionego we wniosku, udzielona odpowiedź traci swoją aktualność.

Ponadto w odniesieniu do powołanych wyroków Sądów i interpretacji, wskazać należy, że nie są one wiążące dla organu wydającego interpretację. Interpretacje organu podatkowego dotyczą tylko konkretnych, indywidualnych spraw, w określonym stanie faktycznym czy zdarzeniu przyszłym i tylko w tych sprawach rozstrzygnięcia w nich zawarte są wiążące, zatem nie mogą przesądzać o niniejszym rozstrzygnięciu. Natomiast organy podatkowe, mimo że w ocenie indywidualnych spraw podatników posiłkują się wydanymi rozstrzygnięciami Sądów i innych organów podatkowych, to nie mają możliwości zastosowania ich wprost, z tego powodu, że nie stanowią one materialnego prawa podatkowego, nie negując jednak orzeczeń, jako cennego źródła w zakresie wskazywania kierunków wykładni norm prawa podatkowego.

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

- Funkcję ochronną interpretacji indywidualnych określają przepisy art. 14k-14n ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.). Interpretacja będzie mogła pełnić funkcję ochronną, jeśli Pana sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego i zastosuje się Pan do interpretacji.
- Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej:
Przepisów art. 14k-14n Ordynacji podatkowej nie stosuje się, jeśli stan faktyczny lub zdarzenie przyszłe będące przedmiotem interpretacji indywidualnej jest elementem czynności, które są przedmiotem decyzji wydanej:
 - a. z zastosowaniem art. 119a;
 - b. 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;
 - c. 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.