

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 652358

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2025-08-11T13:38:20.378

Tytuł (teza): Możliwości skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Autor informacji:

- Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2025-08-07T13:19:24.612

Sygnatura: 0115-KDIT3.4011.613.2025.1.AD

Słowa kluczowe:

- cel-cele mieszkaniowe
- dom
- grunty-darowizna gruntu
- nieruchomości-zbycie nieruchomości
- udział
- współwłasność
- wybudowanie

Przepis:

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

Zagadnienie:

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

Załączniki: brak

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko prawidłowe

Szanowny Panie,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

9 lipca 2025 r. wpłynął Pana wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełnił go Pan pismem z 23 lipca 2025 r. – w odpowiedzi na wezwanie. Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

Wnioskodawca jest osobą fizyczną, mającą miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i podlega nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w rozumieniu przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, tj. obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów), bez względu na miejsce położenia źródeł tych przychodów.

Wnioskodawca nie prowadzi działalności gospodarczej w rozumieniu art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, tj. pozarolniczą działalność gospodarczą, ani nigdy wcześniej jej nie prowadził.

Wnioskodawca nie zajmuje się zawodowo sprzedażą nieruchomości, ani nie wykonuje tego typu czynności w ramach prowadzonej działalności gospodarczej lub na podstawie innej umowy prawnej.

W czerwcu 2007 r. rodzice Wnioskodawcy nabyli wspólnie, do majątku wspólnego, zabudowaną nieruchomość rolną położoną we wsi X, gmina (...), powiat (...), województwo (...) (dalej: „Nieruchomość”), na podstawie aktu notarialnego – umowy sprzedaży – sporządzonego pod Repertorium A nr (...).

W (...) 2007 r. rodzice Wnioskodawcy zawarli umowę ustanawiającą rozdzielną majątkową, w formie aktu notarialnego Repertorium A nr (...). W rezultacie dokonano podziału współwłasności Nieruchomości – każda ze stron małżeństwa stała się właścicielem ½ udziału w prawie własności Nieruchomości.

W (...) 2021 r. Pani A.A dokonała darowizny swojego ½ udziału w Nieruchomości na rzecz syna, B.A, tj. Wnioskodawcy, na podstawie aktu notarialnego – umowy darowizny – Repertorium A nr (...). W wyniku tej czynności Wnioskodawca stał się współwłaścicielem Nieruchomości w równych częściach ze swoim ojcem – po ½ udziału.

Po dokonaniu tej darowizny Wnioskodawca i jego ojciec – kierując się przede wszystkim względami osobistymi, rodzinnymi oraz potrzebą zabezpieczenia ich przyszłych warunków mieszkaniowych – podjęli wspólną decyzję o budowie domu jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej („bliźniaka”) na przedmiotowej Nieruchomości. Zgodnie z ustaleniami, część budynku miała być przeznaczona dla Wnioskodawcy, natomiast inna dla ojca. Taki podział wynikał z ich faktycznego zamiaru wspólnego zamieszkania na jednej nieruchomości, przy jednoczesnym zapewnieniu każdej ze stron niezależnej przestrzeni mieszkalnej. Taki układ stanowił rozwiązanie zgodne z ich potrzebami życiowymi i rodzinnymi.

W celu realizacji tej inwestycji Wnioskodawca i jego ojciec dołożyli wszelkich możliwych starań organizacyjnych i formalnych. Pozyskali oni niezbędną dokumentację projektową, uzyskali decyzję o pozwoleniu na budowę oraz przeprowadzili postępowania administracyjne wymagane przepisami prawa budowlanego i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Całość inwestycji została w pełni zgodna z przepisami prawa, a jej realizacja nie miała charakteru komercyjnego, lecz wyłącznie osobisty, rodzinny i mieszkaniowy.

Budowa Nieruchomości rozpoczęła się w 2021 r., jednakże jej przebieg był rozłożony w czasie z uwagi na konieczność systematycznego gromadzenia środków finansowych przez

Wnioskodawcę i jego ojca. Inwestorzy nie korzystali z zewnętrznego finansowania ani wsparcia inwestycyjnego – wszystkie prace były realizowane na ich koszt, w ramach ich prywatnych środków oraz osobistego zaangażowania.

Realizacja inwestycji wiązała się z dużym nakładem pracy, czasu oraz wysiłku po stronie Wnioskodawcy i jego ojca. Sam proces budowlany był znacząco utrudniony z uwagi na rosnące ceny materiałów budowlanych, usług oraz zmiany sytuacji gospodarczej w Polsce, w tym wysoki poziom inflacji, jaki występował w latach 2021–2024. Wzrost kosztów budowy oraz przewidywane bardzo wysokie koszty wykończenia budynku doprowadziły do znacznego przekroczenia pierwotnie planowanego budżetu inwestycji.

Zarówno ojciec, jak i Wnioskodawca dysponują obszerną dokumentacją potwierdzającą poniesione wydatki związane z inwestycją, w postaci faktur VAT lub innych dokumentami, które potwierdzają wydatki administracyjne. Część faktur/dokumentów została wystawiona wyłącznie na ojca Wnioskodawcy, który samodzielnie poniósł wynikające z nich koszty. Inna część dokumentów została wystawiona na Wnioskodawcę, który również samodzielnie pokrył związane z nimi wydatki. Istnieją również faktury, na których jako nabywcy wskazani są zarówno ojciec, jak i syn – w tych przypadkach ponieśli oni koszty wspólnie w częściach równych.

Wnioskodawca i jego ojciec – mimo że zamierzeniem pierwotnym było wspólne zamieszkanie w wybudowanym budynku – byli zmuszeni zrewidować swoje plany. Ostatecznie podjęli decyzję o sprzedaży części Nieruchomości, tj. tej, która pierwotnie miała służyć jako miejsce zamieszkania dla ojca.

Warto przy tym podkreślić, że część Nieruchomości, w której zamieszkać ma Wnioskodawcy, nie była i nie jest przeznaczona do sprzedaży – Wnioskodawca zamierza w niej faktycznie zamieszkiwać.

W związku z podjętą decyzją, pod koniec 2024 r. Wnioskodawca i jego ojciec (współwłaścicielem po ½ sprzedawanej części Nieruchomości) zawarli umowę przedwstępną sprzedaży części Nieruchomości, w formie aktu notarialnego Repertorium A nr (...), z osobą trzecią zainteresowaną nabyciem tej części. Kupując wpłacił zaliczkę w wysokości 100 000 zł, która została podzielona po połowie pomiędzy Wnioskodawcę i ojca.

Umowa sprzedaży została zawarta w maju 2025 r., również w formie aktu notarialnego – Repertorium A nr (...). Całkowita wartość sprzedawanej nieruchomości wyniosła 850 000 zł, przy czym ostatecznie ojciec Wnioskodawcy otrzymał 480 000 zł, a Wnioskodawca 370 000 zł. Różnica wynika z faktu, że ojciec Wnioskodawcy poczynił większe nakłady od Wnioskodawcy na wybudowania sprzedanej nieruchomości.

Dodatkowo w związku z planowaną sprzedażą części Nieruchomości, Wnioskodawca wraz z ojcem dokonali wyodrębnienia działki przeznaczonej do zbycia (przed sprzedażą), wraz z przynależnym do niej budynkiem. Działanie to miało na celu zachowanie wymaganych formalności prawnych i umożliwienie przeprowadzenia transakcji w zgodzie z obowiązującymi przepisami.

Należy również zauważyć środki otrzymane z tytułu zaliczki oraz pozostała część wynagrodzenia należnego z tytułu sprzedaży nieruchomości zostaną w części lub w całości przeznaczone na sfinansowanie wykończenia pozostałej części budynku w zabudowie bliźniaczej, w której zamieszka Wnioskodawca. Ojciec Wnioskodawcy nie będzie zamieszkiwał w tej części nieruchomości, ani nie będzie ponosił nakładów na wykończenie części bliźniaka, w której zamieszka Wnioskodawca.

Pytania

- 1) Czy w świetle przedstawionego stanu faktycznego przychód (dochód) uzyskany przez Wnioskodawcę z tytułu otrzymanej zaliczki od kupującego, przeznaczony na wykończenie części budynku, w której zamieszka Wnioskodawca, będą uznane za

wydatkowanie środków na cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i pozwolą skorzystać ze zwolnienia z opodatkowania?

- 2) Czy, w świetle przedstawionego stanu faktycznego, pozostała część środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości (z wyłączeniem wcześniej otrzymanej zaliczki) przysługująca Wnioskodawcy, przeznaczona na wykończenie części budynku, w której zamieszka Wnioskodawca, będą uznane za wydatkowanie środków na cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i pozwolą skorzystać ze zwolnienia z opodatkowania?
- 3) Czy w związku ze sprzedażą nieruchomości opisanej w stanie faktycznym Wnioskodawca może zaliczyć do kosztów uzyskania przychodu wydatki poniesione na jej wybudowanie, udokumentowane fakturami VAT wystawionymi na Wnioskodawcę?
- 4) Czy w związku ze sprzedażą nieruchomości opisanej w stanie faktycznym Wnioskodawca może zaliczyć do kosztów uzyskania przychodu 50% wartości wydatków udokumentowanych fakturami VAT wystawionymi zarówno na Wnioskodawcę, jak i na jego ojca, w sytuacji, gdy nakłady wynikające z tych faktur zostały przez obie strony poniesione w równych częściach?

Przedmiotem interpretacji jest odpowiedź na pytanie nr 1 oraz 2. W pozostałym zakresie zostanie wydane odrębne rozstrzygnięcie.

Pana stanowisko w sprawie

Ad 1

W ocenie Wnioskodawcy, przychód uzyskany z tytułu otrzymanej zaliczki od kupującego, przeznaczony na wykończenie części budynku, w której Wnioskodawca zamieszka, stanowi wydatek na własne cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i będzie zwolniona z opodatkowania.

Ad 2

Zdaniem Wnioskodawcy, również pozostała część środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości (poza uprzednio otrzymaną zaliczką) przysługujące Wnioskodawcy, które zostaną przeznaczone na wykończenie części budynku, w której Wnioskodawca będzie realizował własne potrzeby mieszkaniowe, stanowi wydatek na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i będzie zwolniona z opodatkowania.

UZASADNIENIE

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;

Z kolei jak wskazuje art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki poniesione na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego.

Na podstawie powyższych przepisów, aby Wnioskodawca mógł skorzystać ze zwolnienia z opodatkowania dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości, muszą zostać spełnione łącznie następujące przesłanki:

- Wydatkowanie przychodu na własne cele mieszkaniowe – czyli takie, które służą zaspokojeniu osobistych potrzeb mieszkaniowych Wnioskodawcy, tzn. budynek lub lokal ma służyć jako faktyczne miejsce zamieszkania Wnioskodawcy.
- Termin trzyletni – przychód ze sprzedaży nieruchomości musi zostać wydatkowany w terminie do trzech lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż nieruchomości.
- Zakres możliwych wydatków – środki muszą zostać przeznaczone na:
 - budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części albo własnego lokalu mieszkalnego,
 - przy czym, jak rozumie Wnioskodawca z celu przepisu nieruchomość ta musi być już własnością Wnioskodawcy w momencie ponoszenia wydatków.
- Udokumentowanie wydatków – wszystkie wydatki muszą być należycie udokumentowane, np. fakturami VAT, umowami lub rachunkami, w sposób umożliwiając wykazanie ich związku z realizacją celu mieszkaniowego.

W ocenie Wnioskodawcy, spełnia on wszystkie przesłanki uprawniające do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Otrzymana zaliczka, jak również pozostała część środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości, zostaną przeznaczone na realizację własnych celów mieszkaniowych Wnioskodawcy, tj. na wykończenie tej części budynku mieszkalnego, w której Wnioskodawca będzie faktycznie zamieszkiwał i która stanowi jego własność.

Wydatki te służą zaspokojeniu osobistych potrzeb mieszkaniowych Wnioskodawcy i zostały odpowiednio udokumentowane. Dodatkowo, całość lub część środków zostaną wykorzystane w terminie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż nieruchomości, co oznacza, że także wymóg czasowy został dochowany.

W konsekwencji, Wnioskodawca stoi na stanowisku, że dochód ze sprzedaży nieruchomości korzysta ze zwolnienia z opodatkowania, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w takiej części, w jakiej zostanie przeznaczony na realizację własnych celów mieszkaniowych, tj. wykończenie tej części nieruchomości, w której Wnioskodawca planuje zamieszkać.

Powyższe potwierdza w interpretacji indywidualnej Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej z 10 czerwca 2025 roku sygnatura 0114-KDIP3-1.4011.371.2025.2.MS2:

Fakt, że po zakupie lokalu mieszkalnego będzie Pan nadal właścicielem innych mieszkań, w których mieszka Pana najbliższa rodzina, nie wykluczy możliwości skorzystania ze zwolnienia określonego w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych, w przypadku, gdy lokal mieszkalny nabyty zostanie w celu realizacji Pana własnych celów mieszkaniowych.

Powyższe potwierdza w interpretacji indywidualnej Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej z 30 sierpnia 2024 roku sygnatura 0115-KDIT3.4011.526.2024.3.MJ.

Wobec powyższego, przeznaczając część kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu A (stanowiącego Pani majątek osobisty), nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło jego odpłatne zbycie, na wydatki wymienione we wniosku, tj. suszarkę wolnostojącą (tzw. duże AGD), filtr do wody w zabudowie kuchennej, rolety zewnętrzne na okna oraz klimatyzację, jest Pani uprawniona do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zasady opodatkowania

Zasady opodatkowania podatkiem dochodowym dochodów osób fizycznych określają przepisy ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 163 ze zm.).

Zgodnie z przepisem art. 9 ust. 1 tej ustawy:

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.

Zasady zastosowania zwolnienia przedmiotowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych

W myśl 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.

Z art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że:

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

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

- położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej.

budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego.

Jak stanowi art. 21 ust. 25a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

Z kolei z art. 21 ust. 26 ww. ustawy wynika, że:

Przez własny budynek, lokal lub pomieszczenie, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. d i e, rozumie się budynek, lokal lub pomieszczenie stanowiące własność lub współwłasność podatnika lub do którego podatnikowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udział w takich prawach.

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

Przy czym zgodnie z art. 21 ust. 28 powołanej na wstępie 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.

Z kolei jak stanowi art. 21 ust. 30 ww. 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.

Pana wniosek

Z opisu sprawy wynika, że:

- W (...) 2021 r. otrzymał Pan w drodze darowizny od matki udział w nieruchomości w wysokości ½. Pozostały udział w nieruchomości należał do Pana ojca.
- Po otrzymaniu darowizny wspólnie z ojcem podjęli Panowie decyzję o budowie na nieruchomości domu jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej. Zgodnie z ustaleniami, część budynku miała być przeznaczona dla Pana, natomiast inna dla ojca.
- Budowa Nieruchomości rozpoczęła się w 2021 r. Całość inwestycji została w pełni zgodna z przepisami prawa, a jej realizacja nie miała charakteru komercyjnego, lecz wyłącznie osobisty, rodzinny i mieszkaniowy.
- Zarówno Pan jak i Pana ojciec dysponujecie Panowie obszerną dokumentacją potwierdzającą poniesione wydatki związane z inwestycją, w postaci faktur VAT lub innych dokumentami, które potwierdzają wydatki administracyjne. Część faktur /dokumentów została wystawiona wyłącznie na Pana ojca, który samodzielnie poniósł wynikające z nich koszty. Inna część dokumentów została wystawiona na Pana, który również samodzielnie pokrył związane z nimi wydatki. Istnieją również faktury, na

których jako nabywcy wskazani są zarówno Pan jak i ojciec. W tych przypadkach ponieśli Panowie koszty wspólnie w częściach równych.

- Z uwagi na rosnące ceny materiałów budowlanych, usług oraz zmiany sytuacji gospodarczej w Polsce, w tym wysoki poziom inflacji, jaki występował w latach 2021–2024. Wzrost kosztów budowy oraz przewidywane bardzo wysokie koszty wykończenia budynku doprowadziły do znacznego przekroczenia pierwotnie planowanego budżetu inwestycji, podjął Pan wspólnie z ojcem decyzję o sprzedaży części nieruchomości (część bliźniaka). Przed sprzedażą część nieruchomości przeznaczona do sprzedaży została wyodrębniona.
- Pod koniec 2024 r. Pan wraz z ojcem (współwłaścicielem po ½ sprzedawanej części nieruchomości) zawarli umowę przedwstępną sprzedaży części nieruchomości (część bliźniaka). Kupując wpłacił zaliczkę, która została podzielona po połowie pomiędzy Pana i ojca.
- Umowa sprzedaży została zawarta w maju 2025 r.
- Środki otrzymane z tytułu zaliczki oraz pozostała część wynagrodzenia należnego z tytułu sprzedaży nieruchomości zostaną przez Pana w części lub w całości przeznaczone na sfinansowanie wykończenia pozostałej części budynku w zabudowie bliźniaczej, w której Pan zamieszka. Ojciec Pana nie będzie zamieszkiwał w tej części nieruchomości, ani nie będzie ponosił nakładów na wykończenie części bliźniaka, w której Pan zamieszka.

W związku z powyższym wątpliwości Pana budzi m.in. kwestia, czy w sytuacji przeznaczenia otrzymanej zaliczki na podstawie zawartej przedwstępnej umowy sprzedaży części nieruchomości oraz pozostałych środków uzyskanych z jego sprzedaży - na sfinansowanie wykończenia pozostałej części budynku w zabudowie bliźniaczej, w której zamieszka, będzie Pan miał prawo skorzystać ze zwolnienia na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Z treści art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że do zastosowania ulgi w nim przewidzianej konieczne jest spełnienie dwóch warunków, a mianowicie: wydatkowanie przychodu na własne cele mieszkaniowe i dokonanie tej czynności przed upływem trzyletniego terminu od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło zbycie.

Przy czym zwolnienie obejmuje taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia.

Dochód zwolniony należy obliczyć według następującego wzoru:

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

gdzie:

D - dochód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa,

W - wydatki poniesione na cele mieszkaniowe wymienione w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych,

P - przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa.

W sytuacji, gdy przychód z odpłatnego zbycia zostanie w całości przeznaczony na cele mieszkaniowe, to wówczas uzyskany z tego tytułu dochód będzie w całości korzystał ze zwolnienia od podatku dochodowego.

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

Do celów tych m.in. zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) należą wydatki poniesione na budowę własnego budynku mieszkalnego. Przy czym przez własny budynek, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. d) omawianej ustawy, rozumie się budynek stanowiący własność lub współwłasność podatnika.

Wydatkowanie przychodu na własne cele mieszkaniowe oznacza, według stanowiska prezentowanego w orzecznictwie i doktrynie, że celem podatnika jest realizacja potrzeby zapewnienia sobie tzw. „dachu nad głową”.

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.

Z wykładni językowej przepisu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych nie wynika, by dla skorzystania ze zwolnienia musiała zaistnieć chronologia zdarzeń (najpierw odpłatne zbycie, a następnie poniesienie wydatków na własne cele mieszkaniowe).

Podstaw ku temu nie daje użyty w przepisie zwrot „począwszy od dnia odpłatnego zbycia”, który należy uznać za element normy wyznaczającej termin wydatkowania dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości.

Termin ten, jak z przepisu wynika, ma charakter terminu przewidzianego, ustalonego jako końcowy, tj. terminu, który kończy się z upływem trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.

Warunkiem skorzystania ze zwolnienia jest zatem wydatkowanie w tym terminie przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości na własne cele mieszkaniowe, pod rygorem wygaśnięcia prawa do zwolnienia podatkowego. Natomiast z przepisu nie wynika, by ustawodawca uzależniał je od uprzedniego chronologicznie odpłatnego zbycia nieruchomości.

Sprzedaż w rozumieniu cywilnoprawnym ma charakter umowy wzajemnej, do której odnosi się wyrażona w art. 488 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.) zasada jednoczesnego wykonania świadczeń, tj. przeniesienia własności nieruchomości i zapłacenia sprzedawcy ceny.

Przepis ten przewiduje również wyjątki, z których najważniejsze znaczenie ma umowa pomiędzy stronami, bowiem w granicach zasady swobody umów ustanowionej w art. 353¹ Kodeksu cywilnego strony mogą ustalić, że przed zawarciem definitywnej umowy sprzedaży kupujący może zapłacić część lub całość ceny w formie zadatku lub innej wpłaty z tytułu umowy przedwstępnej sprzedaży.

Pojęcie i skutki wręczenia zadatku zostały wprost uregulowane w Kodeksie cywilnym.

Zgodnie z art. 394 § 2 Kodeksu cywilnego:

W razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi.

Podobnie zaliczka, mimo braku wprost uregulowania prawnego, w razie wykonania umowy ulega zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży.

Kwestia możliwości uznania za przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości przychodów, jakie uzyskał podatnik przed formalnym przeniesieniem własności nieruchomości i wydatkował na własne cele mieszkaniowe wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy była przedmiotem orzecznictwa sądów administracyjnych, które nie było jednolite w tym zakresie.

Wobec zaistniałej rozbieżności w orzecznictwie sądów administracyjnych, Naczelny Sąd Administracyjny podjął 17 lutego 2020 r. uchwałę w składzie 7 sędziów, sygn. akt II FPS 4 /14, w myśl której:

Kwota zadatku (zaliczki) otrzymana przy zawarciu przedwstępnej umowy odpłatnego zbycia nieruchomości wydatkowana na cele mieszkaniowe określone w art. 21 ust. 25 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (...), korzysta ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 tej ustawy, jeżeli następnie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej przenoszącej własność nieruchomości, a kwota zadatku (zaliczki) została zaliczona na poczet ceny jej odpłatnego zbycia.

W sytuacji przedstawionej we wniosku doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej przenoszącej własność nieruchomości.

Skoro zatem jak Pan wskazał po wykończeniu pozostałej części budynku w zabudowie bliźniaczej Pan zamieszka, to w sytuacji gdy budowa domu zostanie zrealizowana w okresie 3 lat od daty zbycia udziału pozostałej części nieruchomości, to uznaję, że wydatkowanie otrzymanej przez Pana zaliczki na podstawie zawartej przedwstępnej umowy sprzedaży części nieruchomości oraz pozostałych środków uzyskanych z jego sprzedaży będzie uprawniało Pana do skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Przy czym wskazać należy, że zwolnieniu podlega dochód w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości. Tym samym ze zwolnienia korzystać będzie tylko ta część uzyskanego przez Pana przychodu, która zostanie przeznaczona na budowę domu. Pozostała kwota przychodu będzie podlegała opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Tym samym Pana stanowisko ww. zakresie uznaję za prawidłowe.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

Przy czym wskazuję, że ocenie interpretacyjnej podlegały wyłącznie zagadnienia nakreślone przez Pana pytaniem nr 3 i 4, tj. czy w sytuacji przedstawionej we wniosku ma Pan prawo zaliczyć do kosztów uzyskania przychodów poniesione przez Pana wydatki (nakłady) na budowę nieruchomości, udokumentowane częściowo fakturami wystawionymi wyłącznie na Pana i częściowo fakturami wystawionymi na Pana i Pana ojca.

Natomiast ocena czy sposób w jaki dokonał Pan z ojcem podziału środków pieniężnych uzyskanych z tytułu zbycia udziału w nieruchomości, a w konsekwencji wartość środków przeznaczona na cele mieszkaniowe, nie może być dokonana w ramach postępowania w sprawie wydania interpretacji indywidualnej.

Zagadnienie te nie jest bowiem elementem zastosowania przepisu. Weryfikacja przyjętych wartości i dokonanych obliczeń może być dokonana dopiero na etapie ewentualnych, późniejszych postępowań podatkowych lub kontrolnych, która nie jest możliwa w ramach wydawania interpretacji indywidualnych na podstawie art. 14b § 1 Ordynacji podatkowej.

Przedmiotem interpretacji indywidualnej mogą być jedynie przepisy regulujące zasady stosowania zwolnień podatkowych.

W odniesieniu do powołanych przez Pana we wniosku interpretacji stwierdzam, że zostały one wydane w indywidualnych sprawach i nie są wiążące dla organu wydającego tę interpretację.

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

- Funkcję ochronną interpretacji indywidualnych określają przepisy art. 14k-14nb ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.).

Interpretacja będzie mogła pełnić funkcję ochronną, jeśli Pana sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego i zastosuje się Pan do interpretacji.

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

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

- 1) z zastosowaniem art. 119a;
- 2) w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;
- 3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.

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

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

Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację

Ma Pan prawo do zaskarżenia tej interpretacji indywidualnej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Zasady zaskarżania interpretacji indywidualnych reguluje ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 935 ze zm.; dalej jako „PPSA”).

Skargę do Sądu wnosi się za pośrednictwem Dyrektora KIS (art. 54 § 1 PPSA). Skargę należy wnieść w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia interpretacji indywidualnej (art. 53 § 1 PPSA):

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

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

Podstawa prawna dla wydania interpretacji

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