

# Interpretacja indywidualna

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ID informacji:        | 652593                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Kategoria informacji: | Interpretacja indywidualna                                                                                                                                                                                                                                             |
| Status informacji:    | Aktualna                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Data publikacji:      | 2025-08-13T09:48:23.169                                                                                                                                                                                                                                                |
| Tytuł (teza):         | Zakupu działki zabudowanej domkiem letniskowym i możliwości skorzystania z ulgi mieszkaniowej.                                                                                                                                                                         |
| Autor informacji:     | <ul style="list-style-type: none"><li>• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej</li></ul>                                                                                                                                                                               |
| Data wydania:         | 2025-08-11T12:41:11.155                                                                                                                                                                                                                                                |
| Sygnatura:            | 0112-KDSL1-1.4011.295.2025.4.JB                                                                                                                                                                                                                                        |
| Słowa kluczowe:       | <ul style="list-style-type: none"><li>• cel-cele mieszkaniowe</li><li>• dom-dom letniskowy</li><li>• grunty-grunt zabudowany</li><li>• grunty-zakup gruntu</li></ul>                                                                                                   |
| Przepis:              | <ul style="list-style-type: none"><li>• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 10-ust. 1-pkt 8-lit. a</li><li>• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131</li></ul>                         |
| Zagadnienie:          | <ul style="list-style-type: none"><li>• Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Źródła przychodów.-Specyfika źródeł przychodów.-Odpłatne zbycie nieruchomości, prawa wieczystego użytkowania gruntów i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.</li></ul> |
| Załączniki:           | brak                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Stan prawny:          | 2025-08-11T12:43:57.851                                                                                                                                                                                                                                                |

## Treść:

### Interpretacja indywidualna – stanowisko prawidłowe

Szanowna Pani,

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

**Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej**

29 kwietnia 2025 r. wpłynął Pani wniosek z 17 kwietnia 2025 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych. Uzupełniła go Pani 29 kwietnia 2025 r. oraz 24 czerwca 2025 r., a także w odpowiedzi na wezwania organu pismami: z 10 lipca 2025 r. (wpływ 15 lipca 2025 r.) oraz z 1 sierpnia 2025 r. (wpływ 6 sierpnia 2025 r.). Treść wniosku jest następująca:

### Opis zdarzenia przyszłego

W 2025 roku sprzedała Pani mieszkanie przed upływem 5 lat od jego zakupu. W marcu 2025 roku ze środków ze sprzedaży ww. mieszkania kupiła Pani działkę budowlaną, zbudowaną domkiem letniskowym. Działkę tą wykorzysta Pani na własne cele mieszkaniowe. Dodała Pani, że na działce przekwalifikuje domek letniskowy na mieszkalny lub wybuduje dom jednorodzinny.

W piśmie z 10 lipca 2025 r. stanowiącym uzupełnienie wniosku, udzieliła Pani następujących odpowiedzi na zawarte w wezwaniu organu pytania:

1. Gdzie konkretnie jest położona nieruchomość (działka zabudowana domkiem letniskowym niemieszkalnym), o której mowa we wniosku?

Odpowiedź: W.

2. Jaki tytuł prawny przysługuje Pani do ww. nieruchomości (np. prawo własności, współwłasności)?

Odpowiedź: Własność.

3. Jakie jest oznaczenie geodezyjne (numer ewidencyjny) nieruchomości?

Odpowiedź: 1.

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

Odpowiedź: Zabudowa mieszkalna MN7.

5. Czy występowała Pani o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla działki, na której znajduje się domek letniskowy? Jeśli tak, należy wskazać datę złożenia wniosku oraz jaką decyzję w tym zakresie Pani otrzymała.

Odpowiedź: –

6. Należy jednoznacznie wskazać, co ma być przedmiotem wniosku, tj. zakup działki w celu:

- a) przekwalifikowania domku letniskowego na mieszkalny czy
- b) budowy domu jednorodzinnego.

Odpowiedź: Nie wybuduje Pani domu jednorodzinnego, przekwalifikuje go na mieszkalny (jest Pani w trakcie). Przedmiot wniosku: A – przekwalifikowanie domku letniskowego na mieszkalny.

7. Jeżeli, w odpowiedzi na pytanie nr 6 – celem będzie przekwalifikowanie domku letniskowego na mieszkalny to należy wskazać:

- a) Czy domek letniskowy w swojej konstrukcji, termoizolacji i przyłączach mediów oraz systemów ogrzewania umożliwia w nim całoroczny pobyt? Czy dom letniskowy przystosowany jest do zamieszkania czasowego czy całorocznego?

Odpowiedź: Tak – całoroczny.

- b) Czy opisany we wniosku domek letniskowy mieści się w definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartej w ustawie – Prawo budowlane?

Odpowiedź: –

c) Czy i kiedy ewentualnie przekształci Pani dom letniskowy w budynek mieszkalny, tj. uzyska zezwolenia od właściwych organów? Czy dokona Pani tego w ciągu 3 lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż mieszkania, tj. do 31 grudnia 2028 r.?

Odpowiedź: Jest Pani w trakcie.

d) Czy dom letniskowy jest trwale związany z gruntem?

Odpowiedź: Tak.

e) Czy w domu letniskowym, który kupiła Pani w marcu 2025 r. będzie Pani realizowała własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych? Jeżeli tak, to należy wyjaśnić, w jaki sposób będzie Pani je realizować, tj. czy Pani w nim zamieszka? Jeśli tak, to od kiedy, czy na stałe, lub w jakich okresach? Czy będzie to Pani jedyne miejsce zamieszkania?

Odpowiedź: Tak – od momentu zakupu, nadal i na stałe.

f) Czy ww. domek letniskowy przeznaczony jest na cele rekreacyjne?

Odpowiedź: Nie.

8. Jeżeli, w odpowiedzi na pytanie nr 6 – celem będzie budowa domu jednorodzinnego to należy wskazać:

a) Czy rozpoczęła Pani budowę domu? Jeżeli tak, to proszę o wskazanie daty.

b) Czy i kiedy złoży Pani wniosek o pozwolenie na budowę?

c) Czy w wybudowanym domu będzie Pani realizowała własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych? Jeżeli tak, to należy wyjaśnić, w jaki sposób będzie Pani je realizować, tj. czy Pani w nim zamieszka? Jeśli tak, to od kiedy, czy na stałe, lub w jakich okresach?

Odpowiedź: Nie.

9. Gdzie obecnie realizuje Pani własne cele mieszkaniowe, rozumiane jako miejsce swojego stałego pobytu?

Odpowiedź: W., adres zamieszkania i meldunkowy na stałe.

Natomiast w piśmie z 1 sierpnia 2025 r. stanowiącym kolejne uzupełnienie wniosku, udzieliła Pani następujących odpowiedzi na zawarte w wezwaniu organu pytania:

1) Czy opisany we wniosku domek letniskowy (po przekwalifikowaniu na mieszkalny) mieścić się będzie w definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartej w ustawie – Prawo budowlane?

Jeśli nie to jaka będzie jego kwalifikacja zgodnie z ustawą prawo budowlane?

Odpowiedź: Tak.

2) Czy w okresie do 31 grudnia 2028 r. uzyska Pani zezwolenia od właściwych organów na przekształcenie domu letniskowego na mieszkalny?

Odpowiedź: Tak.

3) W jaki sposób będzie Pani realizować własne cele mieszkaniowe w przekształconym domu, tj. czy Pani w nim mieszka/zamieszka (od kiedy)?

Odpowiedź: Mieszka Pani i będzie mieszkać. Od momentu kupna nieruchomości.

## Pytanie

Czy zakup tej działki zabudowanej domkiem letniskowym niemieszkalnym może Pani rozliczyć w ramach ulgi mieszkaniowej?

**Pani stanowisko w sprawie**

Uważa Pani, że zakup działki budowlanej to spełnienie własnego celu. To, że jest na nim domek letniskowy nie zmienia faktu, że może Pani to wykorzystać na cele mieszkaniowe poprzez budowę nowego domu lub przekwalifikowanie domku letniskowego.

### **Ocena stanowiska**

Stanowisko, które przedstawiła Pani we wniosku jest prawidłowe.

### **Uzasadnienie interpretacji indywidualnej**

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

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

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

Źródłami przychodów są odpłatne zbycie z zastrzeżeniem ust. 2:

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

- jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w lit. a-c – przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, a innych rzeczy – przed upływem pół roku, licząc od końca miesiąca, w którym nastąpiło nabycie; w przypadku zamiany okresy te odnoszą się do każdej z osób dokonującej zamiany.

Podkreślić należy, że przepis art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy formułuje generalną zasadę, zgodnie z którą sprzedaż nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz praw określonych w tym przepisie przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, jeżeli nie następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej, skutkuje powstaniem przychodu. Tym samym, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz ww. praw nastąpi po upływie pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie i nie następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej – nie jest źródłem przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz ww. praw w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

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

Z przedstawionego opisu sprawy wynika, że w 2025 roku sprzedała Pani mieszkanie przed upływem 5 lat od jego zakupu.

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

**Na podstawie art. 30e ust. 1 wskazanej ustawy:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

gdzie:

D – dochód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa,

W – wydatki poniesione na cele mieszkaniowe,

P – przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa.

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

Tym samym, aby dochód z tytułu sprzedaży nieruchomości był w całości zwolniony z podatku dochodowego, cały przychód ze zbytej nieruchomości musi być wydatkowany na własne cele mieszkaniowe, wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.

Katalog wydatków stanowiących własne cele mieszkaniowe podatnika wskazany w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ma charakter zamknięty – jest

to wyliczenie enumeratywne. Ustawodawca w sposób jednoznaczny wskazał cele mieszkaniowe, których realizacja pozwala na zwolnienie z opodatkowania dochodu uzyskanego ze zbycia nieruchomości.

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

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

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

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

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

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

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

Podkreślenia wymaga, że zwolnienia podatkowe oraz wszelkiego rodzaju ulgi są wyjątkiem od zasady powszechności opodatkowania, dlatego do interpretacji przepisów ustanawiających zwolnienia podatkowe, jak również ulgi, należy stosować wykładnię ścisłą, która nie wychodzi poza literalne brzmienie przepisów. Stąd też, prawo do

przedmiotowego zwolnienia przysługuje podatnikowi tylko i wyłącznie w sytuacji spełnienia wszystkich przesłanek wskazanych w przepisie prawa. Należy również zastrzec, że w przypadku korzystania z ulg i zwolnień podatkowych, wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych obowiązek udowodnienia, że określony wydatek został poniesiony przy spełnieniu wszystkich warunków wynikających z przepisów podatkowych spoczywa na podatniku, który wywodzi z tego określone skutki prawne.

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

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

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

Ww. zwolnienie jest wyjątkiem od zasady powszechności opodatkowania, co oznacza, że wszelkie odstępstwa od tej zasady, muszą bezwzględnie wynikać z przepisów prawa i być interpretowane ściśle z jego literą. W związku z tym, tylko wydatkowanie środków uzyskanych z odpłatnego zbycia – w terminie i na cele wskazane w art. 21 ust. 1 pkt 131, a szczegółowo opisane w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – pozwala na zastosowanie przedmiotowego zwolnienia.

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

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

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

Z opisu sprawy wynika, że w 2025 roku sprzedała Pani mieszkanie przed upływem 5 lat od jego zakupu. W marcu 2025 roku ze środków ze sprzedaży ww. mieszkania kupiła Pani działkę budowlaną, zbudowaną domkiem letniskowym. Działkę tą wykorzysta Pani na własne cele mieszkaniowe. Dodała Pani, że na działce przekwalifikuje domek letniskowy na mieszkalny lub wybuduje dom jednorodzinny.

W uzupełnieniach wniosku wskazała Pani, że nieruchomość, o której mowa we wniosku położona jest w W., oznaczenie geodezyjne nieruchomości to 1. Do ww. nieruchomości przysługuje Pani tytuł własności. Działka, na której znajduje się domek letniskowy objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a jej przeznaczenie według planu to zabudowa mieszkalna MN7. Ponadto doprecyzowała Pani opis zdarzenia przyszłego wskazując, że nie wybuduje Pani domu jednorodzinnego, a przekwalifikuje

domek letniskowy na mieszkalny (jest Pani w trakcie). Zatem, przedmiotem wniosku jest przekwalifikowanie domku letniskowego na mieszkalny. Domek letniskowy w swojej konstrukcji, termoizolacji i przyłączach mediów oraz systemów ogrzewania umożliwia w nim całoroczny pobyt. Dom letniskowy przystosowany jest do zamieszkania całorocznego – jest trwale związany z gruntem. W domu letniskowym, który kupiła Pani w marcu 2025 r. mieszka Pani i będzie mieszkać od momentu zakupu, na stałe. Realizuje tu Pani własne cele mieszkaniowe, rozumiane jako miejsce swojego stałego pobytu, jest to Pani adres zamieszkania i meldunkowy na stałe. Domek letniskowy nie jest przeznaczony na cele rekreacyjne.

Ponadto potwierdziła Pani, że opisany we wniosku domek letniskowy (po przekwalifikowaniu na mieszkalny) mieścić się będzie w definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartej w ustawie – Prawo budowlane oraz, że w okresie do 31 grudnia 2028 r. uzyska Pani zezwolenia od właściwych organów na przekształcenie domu letniskowego na mieszkalny. Będzie Pani realizować własne cele mieszkaniowe w przekształconym domu, mieszka Pani w nim od momentu kupna nieruchomości i będzie Pani w nim mieszkać.

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

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

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

Zgodnie z przywołanym wyżej art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a i c ustawy o podatku dochodowego od osób fizycznych, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki poniesione 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 oraz wydatki poniesione na 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.

Jak wynika z opisu sprawy, posadowiony na nabytej działce budowlanej domek letniskowy – po przekwalifikowaniu na mieszkalny – mieścić się będzie w definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartej w ustawie – Prawo budowlane, a w okresie do 31 grudnia 2028 r. uzyska Pani zezwolenia od właściwych organów na przekształcenie domu letniskowego na mieszkalny. Będzie Pani realizować własne cele mieszkaniowe w przekształconym domu, mieszka Pani w nim od momentu kupna nieruchomości i będzie Pani w nim mieszkać.

**Zatem, wydatkowanie przez Panią przychodu uzyskanego z dokonanej w 2025 roku sprzedaży nieruchomości (mieszkania) na zakup opisanej we wniosku działki budowlanej zabudowanej domkiem letniskowym – uprawnia Panią do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 pkt 1 ww. ustawy.**

**Tym samym, zakup tej działki zabudowanej domkiem letniskowym niemieszkalnym może Pani rozliczyć w ramach tzw. ulgi mieszkaniowej.**

### **Dodatkowe informacje**

#### **Informacja o zakresie rozstrzygnięcia**

Interpretacja dotyczy zdarzenia przyszłego, które Pani przedstawiła i stanu prawnego, który obowiązuje w dniu wydania interpretacji.

Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, gdy rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie z opisem zdarzenia przyszłego podanym przez Panią w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregokolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu sprawy, udzielona interpretacja traci swoją aktualność.

Rolą postępowania w sprawie wydania indywidualnej interpretacji przepisów podatkowych nie jest ustalanie zdarzenia przyszłego, stanowi to bowiem domenę ewentualnego postępowania podatkowego. To na Pani – podatniku ciąży obowiązek udowodnienia w toku tego postępowania okoliczności faktycznych, z których wywodzi Pani dla siebie korzystne skutki prawne. Organ nie prowadzi postępowania dowodowego, ograniczając się do analizy okoliczności podanych we wniosku. W stosunku do tych okoliczności wyraża swoje stanowisko, które zawsze musi być jednak ustosunkowaniem się do poglądu (stanowiska) prezentowanego w danej sprawie przez Wnioskodawcę - Panią. Jeżeli w toku ewentualnego postępowania organ uzna, że zdarzenie opisane we wniosku różni się od zdarzenia występującego w rzeczywistości, wówczas wydana interpretacja nie będzie Pani chroniła.

Ponadto informuję, że wydana interpretacja dotyczy tylko sprawy będącej przedmiotem Pani wniosku (zapytania). Inne kwestie, które nie zostały objęte pytaniem, nie mogą być – zgodnie z art. 14b § 1 Ordynacji podatkowej – rozpatrzone.

#### **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 Pani sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem zdarzenia przyszłego i zastosuje się Pani do interpretacji.
- Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej:

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

1) z zastosowaniem art. 119a;

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

3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.

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

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

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

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

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

- w formie papierowej, w dwóch egzemplarzach (oryginał i odpis) na adres: Krajowa Informacja Skarbowa, ul. Warszawska 5, 43-300 Bielsko-Biała (art. 47 § 1 PPSA), albo
- w formie dokumentu elektronicznego, w jednym egzemplarzu (bez odpisu), na adres Elektronicznej Skrzynki Podawczej 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.