

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	653573
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2025-08-27T09:55:49.004
Tytuł (teza):	Sprzedaż lokalu mieszkalnego nabytego przez Wnioskodawcę 8 lutego 2022 r. oraz działki zabudowanej domem letniskowym nabytej 4 lipca 2023 r., świadczy o prowadzeniu w stosunku do tych nieruchomości działalności w zakresie obrotu nieruchomościami. W świetle powyższego stwierdzić należy, że działanie takie jest rodzajem aktywności określonej jako działalność gospodarcza podjęta w celu zarobkowym.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2025-08-14T01:14:58.348
Sygnatura:	0114-KDIP3-1.4011.586.2025.1.LS
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • działalność-działalność gospodarcza • lokal-lokal mieszkalny • nieruchomości-nabycie nieruchomości • nieruchomości-zbycie nieruchomości
Przepis:	• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 10-ust. 1-pkt 3 • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 10-ust. 1-pkt 8 • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131
Zagadnienie:	• 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.
Załączniki:	brak

Treść:

Interpretacja indywidualna - stanowisko nieprawidłowe

Szanowna Pani,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

3 lipca 2025 r. wpłynął Pani wniosek z 3 lipca 2025 r. o wydanie interpretacji indywidualnej.

Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzenia przyszłego

Posiada Pani rozdzielność majątkową. Dnia 6 listopada 2017 r. nabyła Pani udział wynoszący 1/2 w niezabudowanej nieruchomości gruntowej za cenę 32.000 zł. Udział ten został następnie sprzedany 10 grudnia 2020 r. za kwotę 64.000 zł. Ze względu na brak upływu 5 lat od nabycia, zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT, sprzedaż podlegała opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych. W celu skorzystania ze zwolnienia z podatku na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT, przeznaczyła Pani uzyskane środki na zakup lokalu mieszkalnego w (...) za kwotę 250.000 zł (zakup nastąpił 5 stycznia 2022 r.). Złożyła Pani stosowną deklarację w tym zakresie. Było to jedyne dotychczasowe skorzystanie z tego zwolnienia. Lokal ten został sprzedany 8 czerwca 2022 r. W międzyczasie, w dniu 8 lutego 2022 r., kupiła Pani inny lokal mieszkalny, w którym mieszka do dziś i wykorzystuję go wyłącznie na cele prywatne. Następnie, w dniu 13 czerwca 2022 r., nabyła Pani kolejny lokal mieszkalny, który sprzedała 16 grudnia 2022 r. W dniu 13 stycznia 2023 r., w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, nabyła Pani kolejny lokal mieszkalny, który został sprzedany 30 czerwca 2023 r. Następnie, jako osoba fizyczna, nabyła Pani zabudowaną domem letniskowym nieruchomość w dniu 4 lipca 2023 r., którą posiada Pani do dziś i wykorzystuję na własne cele prywatne. Obecnie planuje Pani sprzedaż dwóch nieruchomości:

- lokalu mieszkalnego nabytego 8 lutego 2022 r.,
- działki zabudowanej domem letniskowym nabytej 4 lipca 2023 r.

Zamierza Pani przeznaczyć całość środków uzyskanych ze sprzedaży tych nieruchomości na zakup domu jednorodzinnego w celu zaspokojenia Pani potrzeb mieszkaniowych, przy czym zakup ten planuje Pani zrealizować w terminie nie dłuższym niż 12 miesięcy od dokonania sprzedaży.

Pytania do poprzedniego wniosku, który został złożony w maju br. (nr spawy 0115-KDIT3.4011.400.2025.1.DP), ale pozostał bez rozpatrzenia z uwagi na błędny podpis:

„1) W opisie zdarzenia podała Pani: Dnia 6 listopada 2017 r. nabyłam udział wynoszący 1/2 w niezabudowanej nieruchomości gruntowej za cenę 32.000 zł. Udział ten został następnie sprzedany 10 grudnia 2020 r. za kwotę 64.000 zł. Wobec tego proszę, żeby Pani wyjaśniła:

- a) Na podstawie jakiej czynności prawnej nabyła Pani 1/2 udziału w nieruchomości gruntowej?
- b) Od kogo nabyła Pani 1/2 udziału w niezabudowanej nieruchomości gruntowej?
- c) Komu sprzedała Pani 1/2 udziału w niezabudowanej nieruchomości gruntowej?
- d) Jaka była ogólna powierzchnia tej niezabudowanej nieruchomości gruntowej?
- e) W jaki konkretnie sposób wykorzystywała Pani 1/2 udziału w tej nieruchomości przez cały okres jej posiadania, tj. czy była w całości bądź w części przedmiotem najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze (jeśli tak - kiedy zawarte zostały umowy i na jaki okres, jak kształtował się czynsz dzierżawny?”

Odpowiedź:

a) udział w nieruchomości nabyła Pani na podstawie umowy sprzedaży z dnia 6 listopada 2017 roku, objętej aktem notarialnym sporządzonym przed notariuszem w (...), za Rep. A nr (...),

b) swój udział 1/2 części w niezabudowanej nieruchomości gruntowej nabyła Pani od osoby fizycznej - B.B., PESEL: (...),

c) swój udział 1/2 części w niezabudowanej nieruchomości gruntowej sprzedała Pani osobom fizycznym: C.C., PESEL: (...) oraz jego żonie D.C., PESEL: (...),

d) ogólna powierzchnia nieruchomości wynosiła 0,1600 ha (jeden tysiąc sześćset metrów kwadratowych),

e) nieruchomość nie była w żaden sposób przez Panią wykorzystywana ani nie była oddana osobom trzecim w posiadanie. Zamysł był taki aby za kilka lub kilkanaście lat wybudować dom jednorodzinny.

„2) W opisie zdarzenia podała Pani: W celu skorzystania ze zwolnienia z podatku na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT, przeznaczyłam uzyskane środki na zakup lokalu mieszkalnego w (...) za kwotę 250.000 zł (zakup nastąpił 5 stycznia 2022 r.). (...). Było to jedyne dotychczasowe skorzystanie z tego zwolnienia. Lokal ten został sprzedany 8 czerwca 2022 r. oraz w międzyczasie, w dniu 8 lutego 2022 r., kupiłam inny lokal mieszkalny, w którym mieszkam do dziś i wykorzystuję go wyłącznie na cele prywatne. Wobec tego proszę, żeby Pani wskazała:

a) Czy w lokalu mieszkalnym kupionym 5 stycznia 2022 r. realizowała Pani własne cele mieszkaniowe rozumiane jako mieszkanie w nim?

- Jeżeli tak - to w jakim dokładnie okresie Pani w nim mieszkała?
- Jeżeli nie - to w jaki konkretnie sposób był wykorzystywany ten lokal mieszkalny, przez cały okres jego posiadania, tj. czy był w całości bądź w części przedmiotem najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze (jeśli tak - kiedy zawarte zostały umowy i na jaki okres, jak kształtował się czynsz dzierżawny)?

b) W którym lokalu mieszkalnym realizowała Pani własne cele mieszkaniowe w okresie od 8 lutego 2022 r. do 8 czerwca 2022 r.?

c) Co dokładnie oznacza, że lokal mieszkalny kupiony 8 lutego 2022 r. wykorzystuje Pani „wyłącznie na cele prywatne, tj.:

- Czy Pani w nim mieszka?
- Czy Pani wynajmuje ten lokal mieszkalny?
- Czy w lokalu tym prowadzi Pani działalność gospodarczą - jaką?
- Czy lokal wykorzystywany jest w inny sposób - jaki?”

Odp.

a) w lokalu mieszkalnym kupionym 5 stycznia 2022 r. realizowała Pani własne cele mieszkaniowe. Prowadziła Pani życie na „dwa domy”, w zależności od grafiku mojej pracy, przy czym przebywała tam aż do dnia jego sprzedaży.

b) własne cele mieszkaniowe w okresie od 8 lutego 2022 r. do 8 czerwca 2022 r. realizowała Pani w lokalu zarówno w lokalu zakupionym 5 stycznia 2022 roku, jak i w lokalu zakupionym 8 lutego 2022 r. Drugi lokal był zakupiony w stanie deweloperskim, zaś jego wykańczanie trwało kilka miesięcy. Po dacie 8 czerwca 2022 przeprowadziła się Pani do niego wraz z rodziną na stałe, gdzie mieszka do dnia dzisiejszego.

c) lokal mieszkalny kupiony 8 lutego 2022 r. jest nieruchomością, w której mieszka Pani wraz z rodziną. W nim koncentruje się Pani całe prywatne życie. Ma Pani w nim ponadto zarejestrowaną działalność gospodarczą.

„3) W opisie zdarzenia podała Pani: W dniu 13 czerwca 2022 r. nabyłam kolejny lokal mieszkalny, który sprzedałam 16 grudnia 2022 r. Wobec tego proszę, żeby Pani wyjaśniła:

a) Na podstawie jakiej czynności prawnej nabyła ten lokal?

b) Od kogo nabyła Pani ten lokal?

c) Komu sprzedała Pani ten lokal?

d) W jakim dokładnie celu nabyła Pani lokal mieszkalny 13 czerwca 2022 r., który sprzedała Pani 16 grudnia 2022 r.?”

Odp.

a) lokal nabyła Pani na podstawie umowy sprzedaży, objętej aktem notarialnym sporządzonym dnia 13 czerwca 2022 roku przed notariuszem w (...), za Rep. A nr (...).

b) lokal nabyła Pani od osoby fizycznej - E.E., PESEL: (...),

c) lokal został sprzedany spółce F. sp. z o.o. z siedzibą w (...) (KRS: (...))

d) lokal został nabyty inwestycyjnie, celem lokaty kapitału.

„4) W opisie zdarzenia podała Pani: (...) nabyłam zabudowaną domem letniskowym nieruchomość (...) Wobec tego proszę, żeby Pani wskazała:

a) Na podstawie jakiej czynności prawnej nabyła Pani „dom letniskowy”?

b) Czy nabyty przez Panią 4 lipca 2023 r. „dom letniskowy” jest trwale związany z gruntem?”

Odp.

a) Na podstawie umowy sprzedaży, objętej aktem notarialnym sporządzonym w dniu 4 lipca 2023 roku przed notariuszem w (...), za Rep. A nr (...).

b) Tak, budynek jest murowany, dwukondygnacyjny, trwale związany z gruntem.

„5) W opisie zdarzenia podała Pani: Zamierzam przeznaczyć całość środków uzyskanych ze sprzedaży tych nieruchomości na zakup domu jednorodzinnego w celu zaspokojenia moich potrzeb mieszkaniowych. Wobec tego proszę, żeby Pani wyjaśniła:

a) Czy w domu, który zamierza Pani kupić będzie Pani realizowała swoje własne cele mieszkaniowe rozumiane jako mieszkanie w nim (zajmowanie go jako miejsca swojego stałego pobytu)?

b) Gdzie - w jakim kraju - położony będzie dom jednorodzinny, który zamierza Pani kupić?”

Odp.

a) Tak, będzie to dom, w którym docelowo chce Pani zamieszkać aż do starości. Będzie to miejsce Pani stałego pobytu.

b) Planem jest kupić dom jednorodzinny w powiecie wołomińskim lub legionowskim.

„6) Kiedy - proszę, żeby podała Pani przybliżoną datę - zamierza Pani sprzedać nieruchomości?”

Odp. Nieruchomości zostaną wystawione na sprzedaż niezwłocznie po uzyskaniu pozytywnej podatkowej.

„7) Czy i w jaki sposób nieruchomości będą oferowane do sprzedaży (np. oferta na portalu internetowym (...), baner reklamowy z numerem telefonu, ogłoszenia w prasie, w radio, prospekty reklamowe, foldery, pomoc pośrednika, inne działania - proszę żeby Pani wskazała jakie)?”

Odp. Nieruchomości będzie Pani oferowała bezpośrednio na portalu (...) z podaniem mojego numeru telefonu lub telefonu Pani męża.

„8) Czy sprzedaż nieruchomości nastąpi w ramach jednej czynności czy wielu?”

Odp. Każda z Pani dwóch sprzedawanych nieruchomości będzie miało swoją osobną umowę sprzedaży. Nieruchomości będą promowane rozłącznie. Ich nabywcami będą najprawdopodobniej dwie różne osoby.

„9) Czy prowadziła/prowodzi Pani zarejestrowaną działalność gospodarczą? Jeżeli tak - to:

- Od kiedy?
- Czy prowadziła/prowodzi Pani jednoosobową pozarolniczą działalność gospodarczą?
- Czy prowadziła/prowodzi Pani działalność w spółce? Jeżeli tak - to proszę, żeby Pani podała jaka to była/jest spółka, tj. spółka prawa handlowego (jaka?), spółka cywilna i jaki jest skład?
- W jakim zakresie prowadziła/prowodzi Pani pozarolniczą działalność gospodarczą (np. obrót nieruchomościami, innym - jakim?)?
- Jaką formę opodatkowania przychodów/dochodów Pani wybrała?”

Odp. Prowadzi Pani jednoosobową pozarolniczą działalność gospodarczą od 2 stycznia 2023 roku, w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Nigdy nie prowadziła Pani działalności w spółce. Jest Pani VAT-owcem na podatku liniowym.

„10) Czy oprócz nieruchomości, o których mowa we wniosku posiadała/posiada Pani także inne nieruchomości?”

Odp. Wniosek zawiera całą historię nabywanych nieruchomości. Nie posiadała Pani żadnych innych nieruchomości lokalowych, ani zabudowanych domem jednorodzinnym lub letniskowym.

„11) Jeśli posiada Pani jeszcze inne nieruchomości (oprócz wymienionych we wniosku), to:

- a) Ile?
- b) Jakie?
- c) Na podstawie jakiej czynności prawnej zostały nabyte?
- d) W jaki sposób były/są/będą wykorzystywane?
- e) Czy zamierza Pani je sprzedać i jaka będzie skala tych działań (proszę o podanie ewentualnych dat sprzedaży)?”

Odp. Jak wyżej.

„12) Czy sprzedawała Pani inne nieruchomości niż te, o których mowa we wniosku? Jeśli tak - to:

- a) Jaka była skala tych działań?
- b) Kiedy (w jakich datach zostały sprzedane)?”

Odp.: w trakcie nabywania lokali z lat 2015 oraz 2022, dwukrotnie najprawdopodobniej nabywała Pani mikroudziały w drogach wewnętrznych - wewnątrzsiedlowych za symboliczne sumy.

„13) Czy zamierza Pani w przyszłości nabywać inne nieruchomości? Jeśli tak - to:

- a) W jakim celu?
- b) Jaka będzie skala tych działań?”

Odp. Z wyjątkiem domu jednorodzinnego, który zamierza Pani nabyć po sprzedaży dwóch dotychczasowych nieruchomości, nie zamierza Pani w najbliższych latach nabywać żadnych innych nieruchomości.

Pytanie

Czy uzyskując przychód ze sprzedaży ww. nieruchomości przed upływem 5 lat od ich nabycia, a następnie przeznaczając cały uzyskany dochód w ciągu roku od sprzedaży na zakup domu jednorodzinnego na własne cele mieszkaniowe, będzie Pani uprawniona do skorzystania ze zwolnienia z podatku dochodowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT, mając na uwadze, że skorzystała Pani z tego zwolnienia dotychczas tylko raz - przy sprzedaży udziału w nieruchomości gruntowej w 2020 r.?

Pani stanowisko w sprawie

W Pani ocenie spełnia warunki do zastosowania zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT. Zarówno lokal mieszkalny nabyty 8 lutego 2022 r., jak i działka zabudowana domem letniskowym nabyta 4 lipca 2023 r., zostaną sprzedane przed upływem 5 lat od nabycia, co zasadniczo skutkowałoby obowiązkiem zapłaty podatku dochodowego. Zamierza Pani jednak przeznaczyć uzyskane środki w całości na zakup domu jednorodzinnego w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, w terminie nie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia sprzedaży. W świetle przepisów i stanowisk organów podatkowych, uznaje Pani, że transakcje te powinny kwalifikować się do objęcia zwolnieniem podatkowym, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT. Podkreśla Pani, że ze zwolnienia tego korzystała dotychczas wyłącznie jeden raz - po sprzedaży udziału w niezabudowanej działce w 2020 r.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawiła Pani we wniosku jest nieprawidłowe.

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.

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych rozróżnia źródła przychodów oraz sposób opodatkowania dochodów z poszczególnych źródeł. Stosownie do art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Źródłem przychodów jest odpłatne zbycie:

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

- jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie.

Powyższy przepis formułuje generalną zasadę, że dokonane poza działalnością gospodarczą odpłatne zbycie nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub praw wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ww. ustawy, przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie skutkuje powstaniem przychodu.

W rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub praw następuje po upływie 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie - nie jest źródłem przychodu a tym samym kwota uzyskana z odpłatnego zbycia nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub praw w ogóle nie podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym.

Tak więc, 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, decydujące znaczenie w kwestii opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych ma moment i sposób ich nabycia. W związku z tym, dla określenia skutków podatkowych tego typu transakcji istotne jest ustalenie daty, od jakiej należy liczyć bieg pięcioletniego terminu, o którym mowa w powołanym wyżej przepisie.

Zatem, przychód z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości lub jej części oraz udziału w nieruchomości nie powstanie, jeżeli spełnione są łącznie dwa warunki:

- odpłatne zbycie nieruchomości nie następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej (nie stanowi przedmiotu działalności gospodarczej) oraz
- zostało dokonane po upływie pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jej nabycie.

Odrębnym źródłem przychodów jest, wskazana w art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

pozarolnicza działalność gospodarcza.

Pojęcie pozarolniczej działalności gospodarczej zostało zdefiniowane w art. 5a pkt 6 ww. ustawy.

Zgodnie z tym przepisem, za pozarolniczą działalność gospodarczą uważa się działalność zarobkową:

- a) wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową,
 - b) polegającą na poszukiwaniu, rozpoznawaniu i wydobywaniu kopalin ze złóż,
 - c) polegającą na wykorzystywaniu rzeczy oraz wartości niematerialnych i prawnych,
- prowadzoną we własnym imieniu bez względu na jej rezultat, w sposób zorganizowany i ciągły, z której uzyskane przychody nie są zaliczane do innych przychodów ze źródeł wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 1, 2 i 4-9.

Wskazać należy, że treść definicji zawartej w wyżej cytowanym art. 5a pkt 6 ww. ustawy, daje podstawę by przyjąć, że dla uznania określonej działalności za działalność gospodarczą, konieczne jest m.in. łączne spełnienie trzech warunków: po pierwsze, dana działalność musi być działalnością zarobkową, po drugie, działalnością wykonywaną w sposób zorganizowany oraz, po trzecie, działalność ta musi być wykonywana w sposób ciągły.

Działalność jest wtedy zarobkowa, gdy jest zdolna do potencjalnego generowania zysku, a jej przeznaczeniem jest zapewnienie określonego dochodu. Działalność musi być tak prowadzona i ukierunkowana, aby była w stanie zyski faktycznie osiągnąć. Jednakże, brak zysku z podjętych działań noszących znamiona działalności gospodarczej nie oznacza, że działalność taka nie była faktycznie prowadzona. Prowadzenie działalności gospodarczej zawsze wiąże się z ryzykiem nieosiągnięcia dochodów. Zarobkowego charakteru nie mają działania, których wyłącznym celem jest zaspokojenie własnych potrzeb osoby podejmującej określone czynności.

Przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wymagają również, aby czynności wykonywane były w sposób zorganizowany i ciągły, przy czym możliwe jest osiągnięcie dochodów z tego rodzaju działalności bez spełnienia niektórych formalnych

elementów organizacji (np. rejestracji urzędowej), gdyż prowadzenie działalności gospodarczej jest kategorią obiektywną, niezależnie od tego, jak działalność tę ocenia sam prowadzący ją podmiot i jak ją nazywa oraz czy dopełnia ciążących na nim obowiązków z działalnością tą związanych. Co do kryterium ciągłości w wykonywaniu działalności gospodarczej, to jego wprowadzenie przez ustawodawcę miało na celu wyeliminowanie z pojęcia działalności gospodarczej przedsięwzięć o charakterze incydentalnym i sporadycznym. Ciągłość w wykonywaniu działalności gospodarczej oznacza względnie stały zamiar jej wykonywania. Nie wyklucza on jednak możliwości prowadzenia działalności gospodarczej tylko sezonowo lub do czasu osiągnięcia postawionego przez dany podmiot celu i to bez względu na okres, w którym cel ten miałby być realizowany. Do zachowania ciągłości wystarczające jest, aby z całokształtu okoliczności sprawy wynikał zamiar powtarzania określonego zespołu konkretnych działań w celu osiągnięcia efektu w postaci zarobku.

Zatem, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z 3 czerwca 2015 r. sygn. I SA/Po 919/14:

„Dla przyjęcia, że działalność ma charakter ciągły, nie jest niezbędne, by powtarzane były konkretne czynności; możliwe, że dana czynność (np. sprzedaż) będzie dokonana jednorazowo, natomiast wraz z poprzedzającymi ją czynnościami przygotowawczymi będzie tworzyła ciąg działań, który uznać należy za działalność gospodarczą w rozumieniu art. 5a ust. 6 u.p.d.f.”.

Natomiast, przez powtarzalność rozumie się cały szereg wielokrotnie powtarzanych czynności podejmowanych w konkretnym celu. Taki zespół wielokrotnie powtarzanych czynności (nie zaś czynności sporadyczne, oderwane od siebie, niepowiązane ze sobą) w dziedzinie wytwórczej, usługowej lub handlowej podejmowanych w celach zarobkowych i na własny rachunek, można uznać za prowadzenie działalności gospodarczej.

Na pojęcie „zorganizowanie” w rozumieniu art. 5a pkt 6 ww. ustawy składa się zespół celowych, uporządkowanych czynności, realizowanych w ramach mniej lub bardziej wyodrębnionej struktury, mieszczących się zarówno w tzw. fazie przygotowawczej, związanej z uruchomieniem określonych działalności, jak i w fazie realizacji.

Zatem każde działanie spełniające wskazane wyżej przesłanki, stanowi w rozumieniu przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych pozarolniczą działalność gospodarczą, niezależnie od tego czy podatnik dokonał jej rejestracji.

W szczególności działania podatnika wypełniają definicję działalności gospodarczej, gdy podejmuje on pośrednio lub bezpośrednio określone czynności w zakresie sprzedaży nieruchomości (zarówno w fazie przygotowawczej, jak i w okresie realizacji) angażując środki wykraczające poza zwykły zarząd majątkiem prywatnym. Istotne znaczenie, choć nie decydujące, mają również poszczególne elementy zdarzenia będące efektem działań podatnika, np. to w jaki sposób i w jakim celu zostaną nabyte lub wytworzone składniki majątku będące przedmiotem sprzedaży (w drodze zakupu, spadku, darowizny), to czy zostaną nabyte de facto na cele inwestycyjne celem czerpania zysków z najmu lub sprzedaży, czy przede wszystkim na potrzeby osobiste podatnika i jego najbliższej rodziny.

Przy czym każdy przypadek należy oceniać indywidualnie, mając na względzie całokształt okoliczności faktycznych danej sprawy, a więc wszystkie działania podejmowane przez podatnika, a nie tylko poszczególne czynności, pojedyncze elementy stanu faktycznego.

Przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości może zatem stanowić przychód z dwóch źródeł, tj. z pozarolniczej działalności gospodarczej (art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych) lub z odpłatnego zbycia nieruchomości, o którym mowa w cyt. art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy. Zakwalifikowanie do źródła przychodu ma ogromne znaczenie dla ustalenia chociażby takich kwestii, jak sposób opodatkowania przychodu, możliwość odliczenia kosztów jego uzyskania, możliwość skorzystania ze zwolnień przedmiotowych itp. W pewnych sytuacjach możliwe jest występowanie wątpliwości, do jakiego źródła przychodów należy zakwalifikować danego rodzaju przychód. Przy czym,

jeden i ten sam przychód stanowić może przychód wyłącznie z jednego źródła. Ponadto nie jest możliwa sytuacja, w której ten sam przychód będzie np. zakwalifikowany częściowo do jednego źródła, a częściowo do innego.

Przyjęcie, że dana osoba fizyczna sprzedając nieruchomości (działki) działa w charakterze podatnika prowadzącego działalność gospodarczą wymaga ustalenia, że jej działalność w tym zakresie przekracza zwykły zarząd majątkiem prywatnym czego przejawem jest np. nabycie nieruchomości, podział nieruchomości, uzbrojenie terenu, itp.

Wobec powyższego, w celu właściwego zakwalifikowania skutków działań podjętych przez Panią do właściwego źródła przychodu należy ocenić zamiar, okoliczności i cel działań związanych z odpłatnym zbyciem nieruchomości o których mowa we wniosku.

O prowadzeniu działalności gospodarczej przesądzają obiektywne i zewnętrzne jej przejawy, a nie przekonanie podatnika. W tym sensie nie ma i nie może mieć znaczenia, że określony podmiot prowadzący konkretną działalność nie ocenia jej (subiektywnie) jako działalności gospodarczej. Podatnik nie może zatem w sposób dowolny w zależności od stanu swojej świadomości czy przewidywanych korzyści podatkowych dokonywać swobodnej kwalifikacji poszczególnych kategorii przychodów do określonych źródeł przychodów.

Powyższe potwierdza m.in. wyrok NSA z dnia 11 kwietnia 2017 r., sygn. akt II FSK 933/17.

Dla uzyskiwania przychodów z działalności gospodarczej nie jest również konieczne, aby podatnik miał formalnie status przedsiębiorcy, nie jest wymagana rejestracja tej działalności w sposób przewidziany w odrębnych przepisach, dotyczących wymogów formalnych, jakie powinna spełnić osoba prowadząca działalność gospodarczą. Z punktu widzenia art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych Pani działalność ma i będzie miała charakter zarobkowy, zorganizowany i ciągły, a także podjęta została przez Panią we własnym imieniu. Dotychczasowa sprzedaż nie może mieć ze swej istoty charakteru przypadkowego, incydentalnego.

W przedmiotowej sprawie, nie sposób stwierdzić, że sprzedaż nieruchomości opisanych we wniosku będzie realizacją prawa do swobodnego rozporządzania własnym majątkiem. W opinii tut. Organu całokształt czynności dokonywanych przez Panią świadczy o celowym działaniu, które ujawnia zamiar zbycia nieruchomości, które zostały nabyte w celach zarobkowych. Nie sposób tutaj mówić o przypadkowym i okazjonalnym charakterze czynności, którym nie można przypisać cech osiągnięcia korzyści finansowej. Niepodważalny w sprawie jest fakt, że nabyła Pani przedmiotowe nieruchomości w celach i z zamiarem zarobkowym, a nie jak Pani wskazuje, że nieruchomości były zakupione celem realizacji własnych celów mieszkaniowych, ale też inwestycyjnie, celem lokaty kapitału.

Z opisu sprawy wynika, że posiada Pani rozdzielną majątkową. Dnia 6 listopada 2017 r. nabyła Pani udział wynoszący 1/2 w niezabudowanej nieruchomości gruntowej za cenę 32.000 zł. Udział ten został następnie sprzedany 10 grudnia 2020 r. za kwotę 64.000 zł. W celu skorzystania ze zwolnienia, przeznaczyła Pani uzyskane środki na zakup lokalu mieszkalnego w (...) za kwotę 250.000 zł (zakup nastąpił 5 stycznia 2022 r.). Lokal ten został sprzedany 8 czerwca 2022 r. W międzyczasie, w dniu 8 lutego 2022 r., kupiła Pani inny lokal mieszkalny, w którym mieszka do dziś i wykorzystuje go wyłącznie na cele prywatne. Następnie, w dniu 13 czerwca 2022 r., nabyła Pani kolejny lokal mieszkalny, który sprzedała 16 grudnia 2022 r. W dniu 13 stycznia 2023 r., w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, nabyła Pani kolejny lokal mieszkalny, który został sprzedany 30 czerwca 2023 r. Następnie, jako osoba fizyczna, nabyła Pani zabudowaną domem letniskowym nieruchomość w dniu 4 lipca 2023 r., którą posiada Pani do dziś i wykorzystuje na własne cele prywatne. Obecnie planuje Pani sprzedaż dwóch nieruchomości lokalu mieszkalnego nabytego 8 lutego 2022 r., działki zabudowanej domem letniskowym nabytej 4 lipca 2023 r. Zamierza Pani przeznaczyć całość środków uzyskanych ze sprzedaży tych nieruchomości na zakup domu jednorodzinnego w celu

zaspokojenia Pani potrzeb mieszkaniowych, przy czym zakup ten planuje Pani zrealizować w terminie nie dłuższym niż 12 miesięcy od dokonania sprzedaży.

Opisane powyżej przez Panią czynności, tj.:

- prowadzenie działalności gospodarczej, której przedmiotem jest pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- nabywanie i sprzedaż dużej ilości nieruchomości w krótkim odstępie czasu,

pozwalają na ustalenie, że w Pani przypadku spełnione zostały wszystkie przesłanki pozarolniczej działalności gospodarczej, tj. działalność wykonywana jest we własnym imieniu i na własny rachunek, w sposób zorganizowany i ciągły oraz w celu zarobkowym.

Powyższe potwierdza wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 22 maja 2025 r. sygn. akt II FSK 1121/22, w którym wskazano, że:

Trudno też nie zgodzić się ze stwierdzeniem, że prowadzenie działalności gospodarczej (i osiąganie przychodów z tej działalności) to pewien stan obiektywny. Toteż nie ma znaczenia subiektywne przekonanie podatnika, iż przychody z jego aktywności są przypisane do innego źródła przychodu. Treść definicji zawartej w art. 5a pkt 6 u.p.d.o.f. daje podstawę by przyjąć, że dla uznania określonej aktywności za działalność gospodarczą, konieczne jest m.in. spełnienie trzech warunków działalności. Musi być ona: - działalnością zarobkową; - wykonywaną w sposób zorganizowany; - wykonywaną w sposób ciągły.

Zakup oraz sprzedaż przez Panią nieruchomości w krótkim odstępie czasu do majątku prywatnego oraz w ramach prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami - świadczą o zarobkowym charakterze dokonania przedmiotowych transakcji.

Zatem wszelkie Pani działania nie mogą mieć ze swej istoty charakteru przypadkowego, incydentalnego. Pani czynności mają charakter profesjonalny i zorganizowany - wymagają one bowiem podejmowania szeregu zaplanowanych i przemyślanych czynności. Ponadto czynności te nakierowane są na osiągnięcie określonego dochodu.

Powyższe czynności nie mieszczą się w zwykłym zarządzie własnym majątkiem, związanym ze zwykłym gospodarowaniem Pani majątkiem osobistym, natomiast noszą znamiona działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

To, że zakupu obecnie sprzedanych nieruchomości nie dokonała Pani bezpośrednio w ramach swojej działalności gospodarczej, było Pani decyzją, która w okolicznościach przedstawionej sprawy nie może powodować, że przedmiotowe nieruchomości, nie były przedmiotem prowadzenia działalności gospodarczej.

Z całokształtu działań wynika więc, że przedmiotowa sprzedaż będzie następować w warunkach wskazujących na jej handlowy i zarobkowy charakter. Wszelkie Pani działania nie mogą mieć ze swej istoty charakteru przypadkowego, incydentalnego, miały one charakter profesjonalny i zorganizowany - wymagały one bowiem podejmowania szeregu zaplanowanych i przemyślanych czynności nakierowanych na osiągnięcie określonego dochodu.

Również należy zauważyć, że dla przypisania podatnikowi prowadzenia działalności gospodarczej w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych nie jest konieczne wykazanie, czy już w momencie nabywania nieruchomości podatnik miał zamiar prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie obrotu nieruchomościami i czy nieruchomości zostały nabyte w celu dalszej odsprzedaży, czy też np. na cele osobiste (wyroki NSA: z dnia 9 października 2014 r., sygn. akt I FSK 2145/13; z dnia 11 czerwca 2015 r., sygn. akt I FSK 716/14 i z dnia 29 listopada 2016 r., sygn. akt I FSK 636/15). Intencja

towarzysząca pierwotnie nabywaniu majątku, nie wyklucza późniejszego odmiennego jego traktowania. Podobnie nie ma znaczenia, czy w momencie nabycia nieruchomości zamiarem właściciela było przeznaczenie jej do sprzedaży z zyskiem, lecz to, że podatnik podjął działania mające charakter ciągły, zorganizowany, nakierowany na uzyskanie zysku ze sprzedaży nieruchomości. (wyroki NSA: z dnia 4 kwietnia 2015 r., sygn. akt I FSK 1855 /15; z dnia 1 kwietnia 2010 r., sygn. akt II FSK 1933/08; z dnia 15 stycznia 2019r., sygn. akt I FSK 90/17; z dnia 3 lipca 2013 r., sygn. akt II FSK 2110/11).

Bez znaczenia jest także okoliczność, na jaki cel zostanie przeznaczony przychód/dochód osiągnięty z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej. Prawo do rozporządzania dochodem z tytułu sprzedaży nieruchomości nie determinuje kwalifikowania przychodu do określonego źródła przychodów, tj. z art. 10 ust. 1 pkt 3 czy z art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (wyroki WSA: z dnia 24 kwietnia 2019 r., sygn. akt I SA/Bd 108/19; z dnia 26 kwietnia 2012 r. sygn. akt I SA/Po 156/12).

Mając na względzie okoliczności przedstawione we wniosku należy stwierdzić, że sprzedaż lokalu mieszkalnego nabytego przez Panią 8 lutego 2022 r. oraz działki zabudowanej domem letniskowym nabytej przez Panią 4 lipca 2023 r., świadczy o prowadzeniu w stosunku do tych nieruchomości działalności w zakresie obrotu nieruchomościami. W świetle powyższego stwierdzić należy, że działanie takie jest rodzajem aktywności określonej jako działalność gospodarcza podjęta w celu zarobkowym. A zatem, w kontekście powołanych wyżej definicji, przychody uzyskane przez Panią należy zakwalifikować do przychodów z działalności gospodarczej, o której mowa w art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W powyższym przypadku nie znajdzie zatem zastosowania przepis art. 10 ust. 1 pkt 8 stawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a dochód uzyskany ze sprzedaży nieruchomości (lokalu mieszkalnego nabytego 8 lutego 2022 r. oraz działki zabudowanej domem letniskowym nabytej 4 lipca 2023 r.), w okolicznościach sprawy wskazują na to, że sprzedaż ta została dokonana w ramach prowadzonej działalności i winna być opodatkowana zgodnie z zasadami przewidzianymi dla tego właśnie źródła - pozarolniczej działalności gospodarczej, na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Tym samym Pani stanowisko jest **nieprawidłowe**.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy zdarzenia przyszłego przedstawionego przez Panią i stanu prawnego obowiązującego w dniu wydania interpretacji.

Niniejszą interpretację wydano w oparciu o opis stanu faktycznego/zdarzenia przyszłego przedstawionego we wniosku. Rolą postępowania w sprawie wydania indywidualnej interpretacji przepisów podatkowych nie jest ustalanie stanu faktycznego (zdarzenia przyszłego), stanowi to bowiem domenę ewentualnego postępowania podatkowego. To na podatniku ciąży obowiązek udowodnienia w toku tego postępowania okoliczności faktycznych, z których wywodzi on 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. 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.

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 stanu faktycznego lub 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 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.