

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	653959
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2025-08-22T08:20:32.337
Tytuł (teza):	Możliwość skorzystania ze zwolnienia na własne cele mieszkaniowe na zakup mieszkania w Szwecji.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2025-08-19T11:16:43.388
Sygnatura:	0115-KDIT1.4011.406.2025.2.DB
Słowa kluczowe:	• Szwecja • cel-cele mieszkaniowe • nieruchomości-nabycie nieruchomości • nieruchomości-sprzedaż nieruchomości • spadek
Przepis:	• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131
Zagadnienie:	• Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.-Sprzedaż nieruchomości i praw majątkowych. • 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 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

15 maja 2025 r. wpłynął Pana wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełnił Pan wniosek – na wezwanie organu – 21 lipca 2025 r. Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

W nawiązaniu do ustaleń z (...) US (...) Wnioskodawca przesyła opis swojej sytuacji z prośbą o wydanie interpretacji pozwalającej rozliczyć/uzyskać zwolnienie od podatku dochodowego, wynikającego ze sprzedaży mieszkania w ramach zakupu innej nieruchomości na cele mieszkaniowe.

Zakup nieruchomości dokonany został przez Wnioskodawcę w Szwecji. Niepewność w podjęciu decyzji Urzędu Skarbowego Wnioskodawcy wynika z rozbieżności tłumaczenia formy posiadania Jego mieszkania w Szwecji – forma „Bostadsratt”, która w tłumaczeniu oznacza spółdzielczą formę posiadania prawa do mieszkania wraz z prawem posiadania /własności całego budynku oraz gruntu pod budynkiem oraz prawem do pełnego zarządzania mieszkaniem oraz wspólnym zarządzaniem budynkiem wraz z możliwością zawierania zobowiązań dotyczących obiektu. Rozbieżność między dosłownym tłumaczeniem z języka szwedzkiego na inny język – brak możliwości przetłumaczenia tego terminu na inny język w sposób, który w pełni oddawałby rozbudowaną formę prawną przysługującą właścicielom mieszkań – a realnymi prawami oraz realiami w Szwecji – w praktyce oznacza to, że jest właścicielem domu oraz gruntu – natomiast brak możliwości przetłumaczenia tej formy w skali 1 do 1 ze wszystkimi prawnymi aspektami tej formy posiadania mieszkania wymaga ze strony Wnioskodawcy dokonania opisu, który pozwoli lepiej zrozumieć aspekty prawne oraz społeczne wynikające z tej formy posiadania mieszkania.

Poniżej Wnioskodawca opisze, co realnie oznacza forma posiadania Jego lokalu mieszkalnego w Szwecji, aby zostało ono zakwalifikowane według przepisów ustawy o zwolnieniu G o podatku dochodowego po sprzedaży mieszkania po Mamie (która odziedziczyła je po babci). Poniżej Wnioskodawca przedstawia kluczowe informacje oraz korespondencję ze szwedzką agencją nieruchomości.

Chronologia wydarzeń:

- Listopad 2019 r. – mama Wnioskodawcy otrzymuje mieszkanie w spadku po zmarłej Babci (mamie mamy Wnioskodawcy);
- (...) 2020 r. – mama Wnioskodawcy umiera, Wnioskodawca jest spadkobiercą mieszkania po babci, które w listopadzie 2019 r. odziedziczyła Jego mama (nie minęło 5 lat);
- 2022 r. – Wnioskodawca dokonuje sprzedaży odziedziczonego mieszkania i składa wniosek o przedłużenie zapłaty podatku dochodowego wg przepisów, które pozwalają przeznaczyć kwotę ze sprzedaży mieszkania na własne cele mieszkaniowe;
- Marzec 2025 r. – Wnioskodawca dokonuje zakupu mieszkania w Szwecji, którego status prawny opisany jest w informacji od agencji nieruchomości oraz zarządu budynku, w którym dokonał zakupu.

Zakup mieszkania był dokonany bezpośrednio od dewelopera, jednak w Szwecji w takich transakcjach uczestniczy agencja nieruchomości, która dba o prawidłowy przebieg transakcji. W przypadku Wnioskodawcy była to (...) agencji w Szwecji – (...). Formą zakupu mieszkania w Szwecji jest forma „Bostadsratt”, która to funkcjonuje jedynie w Szwecji, stąd prośba od Urzędu Skarbowego Wnioskodawcy o otrzymanie akceptacji umożliwiającej rozliczenie tego mieszkania według przepisów ustawy na własne cele mieszkaniowe.

Cały budynek jest wyłącznie budynkiem mieszkalnym, nie ma możliwości prowadzenia usług komercyjnych w mieszkaniach. W budynku nie można wynajmować mieszkań. Mieszkanie Wnioskodawcy nie może pełnić innej funkcji niż funkcja mieszkalna. Takie przepisy obowiązują w Szwecji. Taka forma własności jest stosowana praktycznie w całej Szwecji. Mieszkanie Wnioskodawca kupił na swoje potrzeby mieszkaniowe. Inne formy własności w Szwecji praktycznie nie istnieją (tak jak napisała to agentka nieruchomości w odpowiedzi na pytanie Wnioskodawcy, które brzmiało „Proszę o podanie opisu formy prawnej zakupionego przeze mnie mieszkania w Szwecji”). Cały budynek jest budynkiem mieszkalnym, z jednym lokalem użytkowym na parterze – należącym do wszystkich mieszkańców, z którego dochody z wynajmu wliczane będą do budżetu zarządzającego całym budynkiem.

W praktyce nabycie mieszkania według znanych nam w Polsce zasad „posiadania aktu notarialnego” jest w Szwecji niepraktykowana. W związku z tym brak zaliczenia mieszkania Wnioskodawcy praktycznie uniemożliwiłaby mu szanse nabycia mieszkania w Szwecji tak, aby mógł spełnić warunki ustawy obowiązującej w Polsce. W trakcie zakupu mieszkania Wnioskodawca był przekonany, że forma ta jest oczywista do zaakceptowania, ponieważ jak wspomina powyżej oraz jak wspomina Agentka Nieruchomości, inna forma jest tam praktycznie niespotykana. Wnioskodawca brał również pod uwagę, że jesteśmy w Unii Europejskiej i niuanse w formie zapisu nazewnictwa formy prawnej posiadania nie powinny wykluczać Jego prawa do rozliczenia tego zakupu w myśl przepisów wynikających z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT we wspólnocie Unii Europejskiej oraz w kraju należącym do Unii (Szwecja), w którym zakup nieruchomości objętej inną formą prawną posiadania jest niepraktykowana. Wnioskodawca prosi, by wziąć pod uwagę, że ta forma posiadania w Szwecji jest społecznie i regulacyjnie prawnie równoważna jako forma „notarialnego” posiadania mieszkania. W sytuacji Wnioskodawcy, w Szwecji to mieszkanie byłoby zakwalifikowane jako mieszkanie „notarialne” i zostałoby zaliczone przekładając naszą ustawę jako mieszkanie z przeznaczeniem na cele mieszkalne.

Będąc pewnym, nie widząc potrzeby weryfikowania tej sytuacji przed dokonaniem zakupu, Wnioskodawca kierował się również rozumieniem poniższego zapisu: Uzyskany ze sprzedaży dochód może korzystać ze zwolnienia z opodatkowania pod warunkiem wydatkowania przychodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości na własne cele mieszkaniowe

Nabyte mieszkanie w Szwecji jest jednoznacznie przeznaczone na własne cele mieszkaniowe Wnioskodawcy. Mieszkania nie można wynajmować oraz przeznaczać na inne cele komercyjne. Nie można tego mieszkania traktować jako formy zarobkowania, tak jak często robi się w Polsce – kupuje się mieszkanie na cele zarobkowe (do wynajmowania). To dodatkowo potwierdza, że mieszkanie Wnioskodawcy jest stricte przeznaczone na Jego prywatne cele mieszkaniowe i w takiej formie prawnej głównie kupuje się mieszkania w Szwecji. Forma zakupu mieszkania Wnioskodawcy jednoznacznie mówi, że lokator jest właścicielem domu oraz gruntu, na którym dom został zbudowany, właściciele sami nim zarządzają i podejmują związane z nim decyzje.

Tłumaczenie odpowiedzi od agentki nieruchomości: „(...) Forma „Bostadsratt” istnieje tylko w Szwecji, o ile wiem, i nie ma na to angielskiego słowa. Można powiedzieć, że razem ze wszystkimi osobami mieszkającymi w stowarzyszeniu jesteście właścicielami domu i gruntu. Wszyscy jesteście członkami stowarzyszenia, a zarząd stowarzyszenia składa się z osób mieszkających w stowarzyszeniu. Wraz ze wszystkimi członkami płaciecie za utrzymanie nieruchomości i odsetki od pożyczek, które stowarzyszenie zaciągnęło na nieruchomość. W Szwecji prawie nie mamy mieszkań własnościowych, więc „Bostadsratt” jest najpopularniejszą formą w Szwecji, z wyjątkiem wynajmu. (...)”.

Wnioskodawca prosi o przychylną dla Niego interpretację podatkową, pozwalającą zaliczyć Jego mieszkanie w Szwecji jako mieszkanie zakupione na własne cele mieszkaniowe, biorąc pod uwagę realia formy posiadania nieruchomości w Szwecji oraz lokalnie panujące tam zasady społeczne (potwierdzone w tekście od agentki nieruchomości) oraz

ogólnie panujące w tym kraju zasady dotyczące formy posiadania własnych mieszkań na cele mieszkaniowe. Po prostu w Szwecji nie jest praktycznie możliwe, aby zakupić nowe mieszkanie – w obecnie realizowanych inwestycjach – w innej formie posiadania niż ta, w której Wnioskodawca dokonał zakupu.

Uzupełnienie opisu stanu faktycznego

Zakup mieszkania w Szwecji oznacza, że Wnioskodawca nabył prawo jego wyłącznego użytkowania. Właścicielem mieszkania jest Wnioskodawca – może on swobodnie dysponować tym mieszkaniem (w tym sprzedać je) bez konieczności uzyskiwania zgody spółdzielni czy stowarzyszenia.

Mieszkanie to służy Wnioskodawcy do realizacji własnych celów mieszkaniowych – traktuje je jako miejsce zamieszkania w okresach, gdy przebywa w Szwecji z powodów zawodowych i osobistych. Wnioskodawca faktycznie mieszka w tym mieszkaniu. Przebywa tam cyklicznie, średnio 3-4 miesiące w roku, w związku z wykonywaną pracą (prowadzi własną działalność gospodarczą zajmującą się (...)) oraz zobowiązaniami prywatnymi.

Konieczność posiadania mieszkania w Szwecji wynika z potrzeby zapewnienia sobie stałego miejsca pobytu na czas przebywania w tym kraju. Mieszkanie to stanowi część Jego centrum życiowego podczas pobytów w Szwecji i jest miejscem cyklicznego /czasowego pobytu.

Wnioskodawca posiada inne nieruchomości. W Polsce Wnioskodawca jest właścicielem mieszkania w (...). Obydwa mieszkania stanowią Jego centra życia.

Pytanie

Czy Wnioskodawca ma możliwość zakwalifikowania zakupionego przez siebie mieszkania w Szwecji na własne cele mieszkaniowe w celu wykorzystania zwolnienia z podatku wynikającego ze sprzedaży opisywanego mieszkania po mamie według przepisów art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT?

Pana stanowisko w sprawie

Kupując mieszkanie w Szwecji, gdzie praktycznie każda nowa nieruchomość posiada status prawny posiadania zgodny ze stanem faktycznym posiadania zakupionego mieszkania przez Wnioskodawcę oraz praktycznie niemożliwe jest (sporadyczne sytuacje – potwierdza to informacja od szwedzkiej agentki nieruchomości) zakupienie mieszkania, którego byłoby się właścicielem w taki sposób, jak to rozumiemy w Polsce, z posiadaniem własnego aktu notarialnego, Wnioskodawca dokonał zakupu swojego mieszkania w celu przeznaczenia środków ze sprzedaży mieszkania (po mamie, która odziedziczyła je po śmierci babci) wyłącznie na własne cele mieszkaniowe, co związane jest ze zdjęciem z Wnioskodawcy obowiązku opłacenia podatku dochodowego ze sprzedaży ww. mieszkania. Biorąc pod uwagę, że jest to standard własnościowy w Szwecji, który w rzeczywistości (jako właścicieli budynku oraz gruntu – potwierdzeniem informacja od szwedzkiej agentki nieruchomości, pracującej dla (...)) daje prawo do zarządzania własną nieruchomością, gruntem oraz sprzedażą nieruchomości, a jednocześnie nie pozwala przeznaczać jej np. na cele biurowe lub dla dochodu w postaci wynajmowania. Uniemożliwienie zakwalifikowania tej formy własności w Szwecji praktycznie uniemożliwiłoby Wnioskodawcy zakupienie nieruchomości w Szwecji, która kwalifikowałaby się do polskiej ustawy.

Wszystkie te czynniki pozwalają jednoznacznie ocenić, że zakupiona przez Wnioskodawcę nieruchomość jest nieruchomością wyłącznie na własne cele mieszkaniowe. Takie też jest Jego stanowisko w tej interpretacji połączenia przepisów szwedzkiego prawa własności, przekładając je na przepisy naszego polskiego prawa posiadania do ustawy pozwalającej zwolnić Go z podatku, o którym mowa we wniosku, w wyniku zakupu Jego mieszkania w Szwecji.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2647 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.

Jak stanowi art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy:

Źródłem przychodów jest odpłatne zbycie, z zastrzeżeniem ust. 2:

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

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

Jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości 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 tym samym kwota uzyskana z jej sprzedaży w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

Zgodnie z art. 10 ust. 5 ww. ustawy:

W przypadku odpłatnego zbycia, nabytych w drodze spadku, nieruchomości lub praw majątkowych, określonych w ust. 1 pkt 8 lit. a-c, okres, o którym mowa w tym przepisie, liczy się od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie tej nieruchomości lub nabycie prawa majątkowego przez spadkodawcę.

Należy przy tym pamiętać, że do celów stosowania art. 10 ust. 5 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, momentem nabycia nieruchomości przez spadkodawcę, który tę nieruchomość nabył również w drodze spadku, jest moment nabycia tej nieruchomości zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego, tj. w chwili śmierci spadkodawcy.

Wobec powyższego sprzedaż mieszkania w 2022 r. stanowi dla Pana źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, bowiem jego sprzedaż nastąpiła przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jego nabycie.

Stosownie natomiast do treści 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.

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.

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.

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.

Zgodnie z art. 21 ust. 27 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

W przypadku ponoszenia wydatków na cele mieszkaniowe w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, zwolnienie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, stosuje się pod warunkiem istnienia podstawy prawnej wynikającej z umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub innych ratyfikowanych umów międzynarodowych, których stroną jest Rzeczpospolita Polska, do uzyskania przez organ podatkowy informacji podatkowych od organu podatkowego państwa, na którego terytorium podatnik ponosi wydatki na cele mieszkaniowe.

Na podstawie 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.

Zwolnienia podatkowe oraz 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 literalną treść przepisów. Stąd też korzystanie z omawianego zwolnienia przysługuje podatnikowi tylko i wyłącznie w sytuacji spełnienia wszystkich przesłanek wskazanych w przepisie prawa. Okolicznością decydującą o zastosowaniu powyższego zwolnienia jest więc m.in. przeznaczenie przychodów uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości wyłącznie na cele i w terminach określonych w tym przepisie. Przy tym enumeratywne wyliczenie wydatków mieszkaniowych, których realizacja powoduje zwolnienie z opodatkowania kwot przychodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości, ma charakter wyczerpujący, a nie przykładowy. Zawarty w art. 21 ust. 25 ustawy katalog wydatków uprawniających do zwolnienia ma charakter zamknięty i w związku z tym tylko wydatkowanie środków na realizację celów w nim wskazanych pozwala na skorzystanie ze zwolnienia z opodatkowania. Inne wydatki niewymienione w tym katalogu nie będą uprawniały do skorzystania z powyższego zwolnienia.

Intencją ustawodawcy tworzącego to zwolnienie było zachęcenie podatników do nabywania w miejsce zbywanych nieruchomości czy praw majątkowych innych nieruchomości lub praw majątkowych przeznaczonych do zaspokajania ich indywidualnych potrzeb mieszkaniowych. Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia 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. Zwolnieniem tym nie są objęte przychody ze sprzedaży nieruchomości i praw przeznaczone na zakup innych nieruchomości lub praw w sytuacji, gdy czynności te wskazują np. na działanie o charakterze zarobkowym, spekulacyjnym, inwestycyjnym lub innym nie wskazującym na działanie ukierunkowane na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych.

Jak wskazano powyżej wydatki, których realizacja uprawnia do zwolnienia, określone zostały enumeratywnie w art. 21 ust. 25 ww. ustawy.

Jednym z takich celów jest m.in. nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej.

Jak wskazano powyżej, w przypadku ponoszenia wydatków na cele mieszkaniowe w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej prawo do zwolnienia ustawodawca uzależnił od istnienia podstawy prawnej wynikającej z umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub innych ratyfikowanych umów międzynarodowych, których stroną jest Rzeczpospolita Polska, do uzyskania przez organ podatkowy informacji podatkowych od organu podatkowego państwa, na którego terytorium podatnik ponosi wydatki na cele mieszkaniowe.

W przypadku nabycia nieruchomości na terytorium Szwecji warunek określony w art. 21 ust. 27 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych zostanie spełniony, bowiem zgodnie z art. 25 ust. 1 Konwencji między Rządem Rzeczypospolitej Polskiej a Rządem

Królestwa Szwecji w sprawie unikania podwójnego opodatkowania i zapobiegania uchylania się od opodatkowania w zakresie podatków od dochodu, podpisanej w Sztokholmie 19 listopada 2004 r.:

Właściwe organy Umawiających się Państw będą wymieniały takie informacje, które prawdopodobnie mogą mieć istotne znaczenie do stosowania postanowień niniejszej Konwencji albo do wymiaru lub wdrażania wewnętrznego ustawodawstwa dotyczącego podatków bez względu na ich rodzaj i nazwę, nałożonych przez Umawiające się Państwa lub ich jednostki terytorialne albo organy lokalne w zakresie, w jakim opodatkowanie to nie jest sprzeczne z Konwencją. Wymiana informacji nie jest ograniczona postanowieniami artykułów 1 i 2.

Mając powyższe na względzie, wydatkowanie przez Pana przychodu z odpłatnego zbycia odziedziczonego po matce lokalu mieszkalnego na nabycie lokalu mieszkalnego w Szwecji, w którym – jak podkreślił Pan w treści wniosku – realizuje Pan własne cele mieszkaniowe, uprawnia Pana do skorzystania ze zwolnienia uregulowanego w treści art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

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