

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	654594
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2025-08-26T09:26:38.709
Tytuł (teza):	Możliwość zastosowania zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 updog do wydatków na zakup działki budowlanej, na której zostanie wybudowany dom dla córki Wnioskodawcy oraz wydatków na remont lokalu mieszkalnego, w którym aktualnie mieszka Wnioskodawca.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2025-08-22T12:07:12.022
Sygnatura:	0115-KDIT2.4011.353.2025.2.MM
Słowa kluczowe:	• budowa-działka pod budowę • cel-cele mieszkaniowe • nieruchomości-sprzedaż nieruchomości • potrzeby-zakup na potrzeby osobiste (własne) • prace-prace remontowe • przychód • wydatek-wydatki mieszkaniowe • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 1-art. 9-ust. 1 • [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 • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25 • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25a • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 26 • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 27

- Przepis:**
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 28
 - [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 6-art. 30e-ust. 1
 - [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 6-art. 30e-ust. 2
 - [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 6-art. 30e-ust. 4
 - [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 6-art. 30e-ust. 5
 - [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 6-art. 30e-ust. 6
 - [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 6-art. 30e-ust. 7

Zagadnienie:

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

Załączniki: brak

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko nieprawidłowe

Szanowny Panie,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

12 czerwca 2025 r. wpłynął Pana wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy skutków podatkowych odpłatnego zbycia nieruchomości. Uzupełnił go Pan – w odpowiedzi na wezwanie – pismem z 16 lipca 2025 r. (wpływ do tutejszego organu 21 lipca 2025 r.).

Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzenia przyszłego

W marcu 2025 r. sprzedał Pan mieszkanie, które nabył Pan w 2022 r. w darowiźnie. Część przychodu ze sprzedaży mieszkania przeznaczył Pan na zakup działki budowlanej, drugą część przychodu zamierza Pan przeznaczyć na remont generalny innego mieszkania, którego jest Pan współwłaścicielem i w którym aktualnie Pan zamieszkuje.

Do remontu zalicza się: wymianę instalacji elektrycznej, wymianę drzwi wewnętrznych i zewnętrznych, wymianę podłóg, instalację klimatyzacji, montaż i zakup mebli na wymiar, wyposażenie kuchni oraz wymianę glazury, hydrauliki i wyposażenie łazienek.

Uzupełnienie opisu zdarzenia przyszłego

Cały przychód uzyskany w 2025 r. ze sprzedaży mieszkania, które zostało nabyte przez Pana w 2022 r. w drodze darowizny, zostanie wydatkowany nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, na realizację własnych celów mieszkaniowych. Środki te zostaną przeznaczone na remont generalny lokalu mieszkalnego oraz zostały po części przeznaczone na zakup działki budowlanej.

Zakupiona działka jest objęta Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP). Zgodnie z tym planem, działka przeznaczona jest pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne - budowę domu wolnostojącego.

Działka znajduje się w województwie (...).

W okresie najbliższych dziesięciu lat planuje Pan realizację na tej działce własnych celów mieszkaniowych - budowę wolnostojącego domu jednorodzinnego dla swojej córki.

Głównym i podstawowym celem zakupu działki jest budowa domu mieszkalnego. Nie wyklucza Pan w przyszłości okazjonalnego wykorzystywania terenu w celach rekreacyjnych, jednak nie stanowi to obecnie przesłanki do zakupu.

Remont generalny mieszkania zostanie przeprowadzony w najbliższych miesiącach i obejmie:

- kuchnię, łazienkę i WC (w tym wymianę instalacji hydraulicznej, wentylacji, drzwi wewnętrznych, a także montaż klimatyzacji),
- wykonanie trwałej zabudowy meblowej (meble na wymiar),
- pozostałe prace remontowe.

Wykonywane przez Pana meble na wymiar będą stanowiły trwałe wyposażenie lokalu. Będą to m.in.: szafy wnękowe, pawlacz, meble kuchenne w zabudowie. Meble te będą trwale związane z lokalem i dostosowane do jego układu.

W skład wyposażenia kuchni, łazienki i WC wchodzi: meble kuchenne w zabudowie, zlewozmywak, umywalki, kabina prysznicowa, zestaw podtynkowy, pralka, lodówka, zmywarka, piekarnik, okap.

Dodatkowo planowana jest wymiana instalacji hydraulicznej, drzwi wewnętrznych oraz wentylacji. W jednym z pomieszczeń zostanie zainstalowana klimatyzacja.

Większość prac wykona Pan samodzielnie, natomiast do podłączeń instalacyjnych zatrudni Pan wykwalifikowanych fachowców.

Posiada Pan akt notarialny potwierdzający zakup działki budowlanej. Wszystkie faktury i rachunki związane z zakupem materiałów, remontem oraz usługami będą wystawiane na Pana nazwisko.

Pytania

1. Czy w tej sytuacji będzie Pan całkowicie zwolniony z podatku, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?
2. Czy któreś z powyższych prac remontowych nie wliczają się jako wydatki na cele mieszkaniowe?

Pana stanowisko w sprawie

W Pana ocenie, w przedstawionym stanie faktycznym, całość przychodu uzyskanego ze sprzedaży mieszkania nabytego w drodze darowizny w 2022 r. przeznaczonego na remont innego lokalu mieszkalnego należącego do Pana oraz na zakup działki budowlanej, powinna korzystać ze zwolnienia z opodatkowania na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, wolne od podatku dochodowego są przychody z odpłatnego zbycia nieruchomości, jeśli w

terminie 3 lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło zbycie, zostaną przeznaczone na własne cele mieszkaniowe.

Wydatkowanie środków na:

- remont własnego lokalu mieszkalnego,
- zakup działki budowlanej objętej MPZP pod budowę domu mieszkalnego,
- budowę domu dla Pana córki (realizując cel mieszkaniowy - zapewnienie miejsca zamieszkania osobie najbliższej),

spełnia kryteria ustawowe i w konsekwencji uprawnia do skorzystania ze zwolnienia z podatku dochodowego od osób fizycznych.

Zgodnie z powołanym przepisem, wolne od podatku dochodowego są przychody ze sprzedaży nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 jeżeli środki te zostaną w ciągu 3 lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż, przeznaczone na własne cele mieszkaniowe podatnika.

Własnymi celami mieszkaniowymi są m.in. nabycie działki budowlanej pod budowę domu jednorodzinnego oraz remont lokalu mieszkalnego służące zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych.

W Pana ocenie realizacja remontu generalnego, o którym mowa powyżej, w pełni mieści się w pojęciu „własnych celów mieszkaniowych”.

Dodatkowo nabycie działki budowlanej pod budowę domu, jako element przyszłej inwestycji mieszkaniowej, również realizuje cel wskazany w przepisie.

W związku z powyższym stoi Pan na stanowisku, że przeznaczenie środków na ww. cele zwalnia Pana z obowiązku zapłaty podatku dochodowego od osób fizycznych ze sprzedaży mieszkania.

W celu udokumentowania poniesionych wydatków zamierza Pan przedstawić w urzędzie skarbowym akt notarialny zakupu działki, faktury imienne dokumentujące koszty materiałów i usług związanych z remontem mieszkania, umowy z wykonawcami oraz potwierdzenia płatności.

Na podstawie przedstawionego stanu faktycznego i zdarzenia przyszłego prosi Pan o potwierdzenie, że dochód uzyskany ze sprzedaży mieszkania nabytego w drodze darowizny w 2022 r., który zostanie przeznaczony w całości w ciągu trzech lat na cele opisane powyżej (zakup działki budowlanej, remont lokalu mieszkalnego, budowa domu dla córki na działce budowlanej), będzie korzystał ze zwolnienia z podatku dochodowego od osób fizycznych na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku, jest nieprawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z 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.

Na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

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

Z uwagi na fakt, że jak wskazano w opisie zdarzenia, odpłatne zbycie lokalu mieszkalnego, który nabył Pan w darowiźnie w 2022 r. nastąpiło w marcu 2025 r., czyli zostało dokonane przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jego nabycie stanowi źródło przychodu, o którym mowa art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Wobec powyższego należy odwołać się do art. 30e ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, który stanowi, że:

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.

Zgodnie z art. 30e ust. 2 cytowanej ustawy:

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

Z kolei stosownie do art. 30e ust. 4 wskazanej ustawy:

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

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

Wedle art. 30e ust. 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Przepisy ust. 1-4 nie mają zastosowania, jeżeli:

- 1) budowa i sprzedaż budynków mieszkalnych lub lokali mieszkalnych oraz sprzedaż gruntów i prawa wieczystego użytkowania gruntów są przedmiotem działalności gospodarczej podatnika;
- 2) przychód ze sprzedaży nieruchomości i praw stanowi przychód z działalności gospodarczej lub z działów specjalnych produkcji rolnej w rozumieniu art. 14 ust. 2 pkt 1.

Z art. 30e ust. 5 tej ustawy wynika, że:

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

W myśl art. 30e ust. 7 ww. ustawy:

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

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 ustawy – może jednak zostać objęty zwolnieniem z opodatkowania przy spełnieniu warunków określonych w tym przepisie. Przepis ten stanowi, że:

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 począwszy 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;

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

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.

Stosownie zaś do 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 ww. ustawy wynika, że:

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

W myśl 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.

Ponadto z art. 21 ust. 28 wskazanej ustawy wynika, że:

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

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

- przeznaczonych na cele rekreacyjne.

Z powołanych powyżej przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że zwolnienie wynikające z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ma zastosowania m.in. w sytuacji, gdy przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości poczynawszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło to zbycie, został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe wskazane w 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Zwolnienia oraz ulgi podatkowe są wyjątkiem od zasady powszechności opodatkowania, dlatego do interpretacji przepisów je ustanawiających należy stosować wykładnię ścisłą, która nie wychodzi poza literalne brzmienie przepisów. Stąd też, prawo do zwolnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych przysługuje podatnikowi tylko i wyłącznie w sytuacji spełnienia wszystkich przesłanek

wskazanych w przepisach 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.

Podstawową okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy w stosunku do dochodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości i praw majątkowych, jest fakt wydatkowania środków wyłącznie na enumeratywnie wskazane w ustawie cele mieszkaniowe. 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 zaspakajania ich indywidualnych potrzeb mieszkaniowych.

Z opisu zdarzenia wynika, że cały przychód uzyskany w 2025 r. ze sprzedaży mieszkania, które zostało nabyte przez Pana w 2022 r. w drodze darowizny, zostanie wydatkowany w okresie nie później niż trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, na realizację własnych celów mieszkaniowych. Część przychodu ze sprzedaży mieszkania przeznaczył Pan na zakup działki budowlanej, drugą część przychodu zamierza Pan przeznaczyć na remont generalny innego mieszkania, którego jest Pan współwłaścicielem i w którym aktualnie Pan zamieszkuje.

Podkreślić zatem należy, że ustawodawca w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych określił, że przychód ze sprzedaży nieruchomości ma zostać wydatkowany na „własne cele mieszkaniowe”. Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne”, świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania 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.

Wydatkowanie przychodu na własne cele mieszkaniowe oznacza, według stanowiska prezentowanego w orzecznictwie i doktrynie, że celem podatnika jest realizacja potrzeby zapewnienia sobie tzw. „dachu nad głową”. Ustawodawca wyraźnie wskazał, że nabycie musi być dokonane na własne cele mieszkaniowe, a te realizowane są w dłuższej perspektywie czasowej. Sądy administracyjne podkreślają, że zwolnienie z opodatkowania dochodów opisanych w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ma charakter mieszany, podmiotowo-przedmiotowy: wydatkowanie środków na określony przedmiot w połączeniu z funkcją, jaką ten przedmiot realizuje na rzecz nabywcy – zaspokojenie jego celów mieszkaniowych.

Zwolnieniem tym nie są zatem objęte dochody ze sprzedaży nieruchomości i praw w przypadku przeznaczenia przychodu na nabycie innych nieruchomości lub praw w sytuacji, gdy czynności te wskazują np. na działanie o charakterze zarobkowym, spekulacyjnym, inwestycyjnym lub innym niewskazującym na działanie ukierunkowane na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych.

W świetle takiego wyjaśnienia nie zaspokajają swoich własnych celów mieszkaniowych osoba, która np. posiadając własne miejsce zamieszkania nabywa kolejne nieruchomości w celach lokaty kapitału, prowadzenia inwestycji w postaci najmu, remontu celem późniejszej ich odsprzedaży z zyskiem lub dla realizacji potrzeb mieszkaniowych innych

osób, np. rodziców, dzieci lub najemców. Nie wystarczy zatem poczynienie wydatków na nabycie, lecz konieczne jest, aby nastąpiło to jednocześnie w celu realizacji własnych potrzeb mieszkaniowych.

Zatem, co do zasady, podatnik może skorzystać z omawianego zwolnienia w związku z zakupem działki pod budowę budynku mieszkalnego, w którym będzie realizował własne cele mieszkaniowe.

W opisie zdarzenia wskazał Pan, że część przychodu ze sprzedaży mieszkania przeznaczył Pan na zakup działki budowlanej. Zakupiona działka jest objęta Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP). Zgodnie z tym planem, działka przeznaczona jest pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne - budowę domu wolnostojącego. W okresie najbliższych dziesięciu lat planuje Pan realizację na tej działce własnych celów mieszkaniowych - budowę wolnostojącego domu jednorodzinnego dla swojej córki. Głównym i podstawowym celem zakupu działki jest budowa domu mieszkalnego. Nie wyklucza Pan w przyszłości okazjonalnego wykorzystywania terenu w celach rekreacyjnych, jednak nie stanowi to obecnie przesłanki do zakupu.

Skoro zatem zakupił Pan działkę budowlaną i zamierza Pan wybudować na niej dom, który będzie zaspokajał potrzeby mieszkaniowe Pana córki, to tym samym wydatki te nie zostaną poniesione na zaspokojenie Pana własnych potrzeb mieszkaniowych i w konsekwencji nie uprawniają do zastosowania zwolnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Odnosząc się natomiast do remontu generalnego innego mieszkania, którego jest Pan współwłaścicielem i w którym aktualnie Pan zamieszkuje wskazać należy, na wydatki, o których mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Z przepisu tego wynika, że za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki poniesione na remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego.

Z opisu zdarzenia wynika, że do remontu generalnego, który zamierza Pan przeprowadzić zalicza się: wymianę instalacji elektrycznej, wymianę drzwi wewnętrznych i zewnętrznych, wymianę podłóg, instalację klimatyzacji, montaż i zakup mebli na wymiar, wyposażenie kuchni oraz wymianę glazury oraz wyposażenie łazienek. Ww. remont będzie obejmował: kuchnię, łazienkę i WC (w tym wymianę instalacji hydraulicznej, wentylacji, drzwi wewnętrznych, a także montaż klimatyzacji), wykonanie trwałej zabudowy meblowej (meble na wymiar), pozostałe prace remontowe.

Wykonywane przez Pana meble na wymiar będą stanowiły trwałe wyposażenie lokalu. Będą to m.in.: szafy wnękowe, pawlacz, meble kuchenne w zabudowie. Meble te będą trwale związane z lokalem i dostosowane do jego układu.

W skład remontowanego wyposażenia kuchni, łazienki i WC wchodzi: meble kuchenne w zabudowie, zlewozmywak, umywalki, kabina prysznicowa, zestaw podtynkowy, pralka, lodówka, zmywarka, piekarnik, okap. Dodatkowo planowana jest wymiana instalacji hydraulicznej, drzwi wewnętrznych oraz wentylacji. W jednym z pomieszczeń zostanie zainstalowana klimatyzacja.

Wobec powyższego wskazać należy, że w orzecznictwie przyjmuje się, że za wydatki spełniające kryteria art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych można uważać, w szczególności wykonanie robót budowlanych w istniejącym lub nowopowstałym budynku/lokalu mieszkalnym wraz z wymianą/instalacją składników wyposażenia technicznego budynku lub lokalu (np. instalacji wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody).

Przy czym, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. nr 74, poz. 836 ze zm.):

- przez instalację gazową należy rozumieć układ przewodów gazowych w budynku wraz z armaturą, wyposażeniem i urządzeniami gazowymi, mający początek w miejscu połączenia przewodu z kurkiem głównym gazowym odcinającym tę instalację od przyłącza, a zakończenie na urządzeniach gazowych wraz z tymi urządzeniami,
- przez instalację wodociągową należy rozumieć układ przewodów wody zimnej w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od wodomierza umieszczonego na przyłączy wodociągowym, a zakończenie w punktach czerpalnych wody zimnej,
- przez instalację elektryczną należy rozumieć układ przewodów i kabli w budynku wraz ze sprzętem i osprzętem elektroinstalacyjnym, urządzeniami, aparaturą rozdzielczą i sterowniczą, układem pomiarowo-rozliczeniowym, urządzeniami zabezpieczającymi i ochronnymi oraz uziemieniami, mający początek na zaciskach wyjściowych wewnętrznych linii zasilających w złączu i koniec na gniazdach wtyczkowych, wypustach oświetleniowych i zainstalowanych na stałe odbiornikach zasilanych energią elektryczną.

Co istotne, sam „cel mieszkaniowy” w danym budynku/lokalu mieszkalnym realizowany jest pośrednio dzięki możliwości zabezpieczenia i realizacji w nim podstawowych potrzeb życiowych człowieka.

Projektując omawiane zwolnienie podatkowe, ustawodawca nie miał na celu zawężenia katalogu wydatków mieszkaniowych wyłącznie do tych wydatków, które wiążą się z przygotowaniem budynku/lokalu do tzw. „stanu surowego zamkniętego”. Własny cel mieszkaniowy polegać ma bowiem na możliwości zamieszkiwania i funkcjonowania w budynku/lokalu, czyli normalnej ludzkiej egzystencji.

W praktyce zaspokojenie własnych celów (potrzeb) mieszkaniowych polega więc także na realizacji prac remontowych/wykończeniowych obejmujących swym zakresem zakup podstawowych sprzętów gospodarstwa domowego (sprzętu AGD), gdyż z realizacją potrzeb mieszkaniowych nierozzerwalnie związane są pozostałe potrzeby egzystencjalne, m in. możliwość przygotowywania posiłków.

Urządzenia, takie jak kuchenka gazowa, elektryczna lub gazowo-elektryczna, płyta indukcyjna lub ceramiczna, piekarnik, zmywarka, pralka, lodówka, czy okap kuchenny, można więc obecnie uznać za standardowe wyposażenie każdego budynku (lokalu) o funkcjach mieszkalnych, niezbędne do zabezpieczenia prawidłowej egzystencji człowieka. Urządzenia te w większości wymagają uwzględnienia w projekcie budowlanym ich planowanego rozmieszczenia oraz instalacji specjalnych przyłączy.

Natomiast meble trwale związane z budynkiem (lokałem), wykonane na indywidualne zlecenie, tj. szafy wnękowe, pawlacze, zabudowa garderoby i zabudowa kuchenna „pod wymiar”, charakteryzują się funkcjonalnością przystosowaną wyłącznie do budynku (lokalu), w którym zostały pierwotnie zamontowane. Pod względem funkcjonalności należy je zatem traktować jako elementy konstrukcyjne budynku (lokalu).

Wobec powyższego wydatki, które poniesie Pan w związku z generalnym remontem lokalu mieszkalnego, w którym aktualnie Pan zamieszkuje, na wymianę instalacji elektrycznej, hydraulicznej i wentylacyjnej, wymianę drzwi wewnętrznych i zewnętrznych, wymianę podłóg i glazury, na instalację klimatyzacji, montaż i zakup mebli na wymiar (szaf wnękowych, pawlaczy, mebli kuchennych w zabudowie, które będą trwale związane z lokalem i dostosowane do jego układu), wyposażenie kuchni, łazienki i WC (zakup zlewozmywaka, pralki, lodówki, zmywarki, piekarnika i okapu, zestawu podtynkowego, umywalk i kabiny prysznicowej) uprawniają do zastosowania zwolnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Powyższe zwolnienie będzie obejmowało taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego, jaka proporcjonalnie będzie odpowiadała udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętym przychodzie z odpłatnego zbycia.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

- Funkcję ochronną interpretacji indywidualnych określają przepisy art. 14k-14nb ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.). Interpretacja będzie mogła pełnić funkcję ochronną, jeśli Pana sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego 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.