

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 655518

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2025-08-29T08:30:14.798

Tytuł (teza): Skutki podatkowe sprzedaży trzech nieruchomości oraz
możliwość skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art.
21 ust. 1 pkt 131 updof.

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2025-08-22T13:22:18.405

Sygnatura: 0115-KDIT2.4011.352.2025.1.MM

Słowa kluczowe:

- budynek-budynek mieszkalny
- cel-cele mieszkaniowe
- nieruchomości-sprzedaż nieruchomości
- potrzeby-potrzeby osobiste (własne)
- przychód
- remonty
- wydatek-wydatki mieszkaniowe

- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 1-art. 5a-pkt 6
- [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 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 2-art. 10-ust. 6
- [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

Przepis:

- [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
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 28
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 30
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 30a
- [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. 7

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.
- Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Źródła przychodów.-Specyfika źródeł przychodów.-Pozarolnicza działalność gospodarcza.

Załączniki: brak

Treść:

Interpretacja indywidualna

- stanowisko prawidłowe

Szanowna Pani,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

20 czerwca 2025 r. wpłynął Pani wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy skutków podatkowych odpłatnego zbycia nieruchomości. Uzupełniła go Pani pismem z 11 sierpnia 2025 r.

Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

Jest Pani osobą fizyczną, mającą miejsce zamieszkania na terytorium RP, w konsekwencji czego podlega Pani nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy o PIT, tj. podlega Pani opodatkowaniu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia. Nie prowadzi Pani pozarolniczej działalności gospodarczej.

W dniu 15 czerwca 2016 r. wspólnie z ówczesnym mężem AA dokonała Pani zakupu nieruchomości - lokalu mieszkalnego, w którym wraz z AA oraz swoim synem Pani zamieszkała i była zameldowana na pobyt stały.

Na podstawie wyroku z (...) 2019 r. orzeczono rozwód Pani z mężem. W wyniku podziału majątku, dokonanego (...) 2019 r., przedmiotowa Nieruchomość A weszła do Pani majątku osobistego.

W dniu (...) 2019 r. zawarła Pani związek kolejny małżeński z BB, z którym wspólnie Pani zamieszkała w Nieruchomości A.

Dnia 3 czerwca 2020 r. dokonała Pani sprzedaży Nieruchomości A.

Trauma i negatywne wspomnienia związane z przedmiotową nieruchomością doprowadziły Panią do podjęcia decyzji o zbyciu ww. nieruchomości i zakupie nowej, wspólnej nieruchomości z BB.

W dniu 12 lutego 2021 r. Pani – wraz, (z którym wiąże Panią ustrój małżeńskiej wspólności majątkowej) - dokonała Pani zakupu nowej nieruchomości - lokalu mieszkalnego w stanie deweloperskim oraz miejsca postojowego w garażu podziemnym (dalej: „Nieruchomość B”).

Środki finansowane uzyskane ze sprzedaży Nieruchomości A zostały wydane na zakup:

- a) Nieruchomości B, tj. lokalu mieszkalnego w stanie deweloperskim oraz miejsca postojowego w garażu podziemnym, oraz
- b) Wykończenie ww. lokalu mieszkalnego (zakup materiałów budowlanych oraz usług firmy wykończeniowej).

Miejsce postojowe w garażu podziemnym, o którym mowa wyżej, objęte jest odrębną księgą wieczystą od lokalu mieszkalnego.

Natomiast kredyt zaciągnięty na sfinansowanie pozostałej części ceny Nieruchomości B dotyczył wyłącznie lokalu mieszkalnego (nie dotyczył miejsca postojowego), o którym mowa wyżej.

Po przystosowaniu Nieruchomości B do zamieszkania - wprowadziła się Pani do niej wraz z BB oraz swoim synem i wszyscy zostali zameldowani w przedmiotowym lokalu mieszkalnym na pobyt stały.

Łącznie - na zakup Nieruchomości B (w części sfinansowanej z Pani majątku osobistego) oraz na wykończenie przedmiotowej nieruchomości - wydany został cały przychód osiągnięty przez Panią ze zbycia Nieruchomości A.

W dniu 20 lutego 2024 r. - wraz z BB – dokonała Pani sprzedaży Nieruchomości B. Część kwoty uzyskanej ze sprzedaży wykorzystano na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego wcześniej na tę nieruchomość. Przedmiotowa sprzedaż była podyktowana koniecznością przeprowadzenia się na wieś, do cichej lokalizacji, z dala od zanieczyszczeń miasta.

Wynikało to przede wszystkim z faktu, iż Pani syn od kilku lat choruje na (...), w związku z czym zmiana środowiska była nie tyle wskazana, co wręcz konieczna ze względów medycznych, celem ochrony zdrowia syna.

W dniu 21 marca 2024 r. Pani wraz z BB dokonała zakupu budynku w zabudowie bliźniaczej (dalej: „Nieruchomość C”).

Zakup został częściowo sfinansowany ze środków własnych, pochodzących ze sprzedaży Nieruchomości B oraz częściowo z zaciągniętego przez Panią z BB kredytu hipotecznego. Zakupiona nieruchomość była domem w stanie deweloperskim. W konsekwencji Pani wraz z BB ponieśli znaczące koszty wykończenia przedmiotowej nieruchomości - również sfinansowane ze środków pozostałych ze sprzedaży Nieruchomości B. Łącznie - na spłatę części kredytu zaciągniętego na zakup Nieruchomości B, zakup Nieruchomości C oraz na wykończenie Nieruchomości C - wydany został cały przychód osiągnięty przez Panią ze zbycia Nieruchomości B.

Po przystosowaniu Nieruchomości C do zamieszkania - wprowadziła się Pani do niej wraz z BB oraz swoim synem i wszyscy zostali zameldowani w niej na pobyt stały.

W dniu 8 maja 2025 r., wraz z BB, dokonała Pani sprzedaży Nieruchomości C, co wynikało w szczególności z narastającego konfliktu sąsiedzkiego oraz wysokich kosztów utrzymania Nieruchomości C, których w momencie nabycia tej nieruchomości - Pani wraz z BB nie byli świadomi.

Częściowo, kwotę uzyskaną ze sprzedaży ww. nieruchomości przeznaczono na spłatę zaciągniętego wcześniej kredytu hipotecznego na zakup tejże nieruchomości.

W konsekwencji ww. sprzedaży, Pani wraz z BB podjęli decyzję zakupu nieruchomości wolnostojącej położonej w kolejnej, niedaleko położonej wsi. Podyktowane to było chęcią zakupu domu w takiej lokalizacji, by Pani syn nie musiał zmieniać szkoły podstawowej. Zarówno poprzednia miejscowość, jak i okoliczne wsie są na tyle małe, iż oferta na rynku nieruchomości jest znikoma i pozwalała jedynie na zakup nieruchomości z rynku wtórnego (dalej: „Nieruchomość D”). Zakup został częściowo sfinansowany ze środków uzyskanych ze sprzedaży Nieruchomości C, a częściowo z zaciągniętego na ten cel kredytu hipotecznego.

Zakup Nieruchomości D nastąpił 29 maja 2025 r. Dom jest w stanie deweloperskim, co również wymaga dużych nakładów finansowych, które cały czas Pani ponosi - częściowo są one finansowane ze środków uzyskanych w wyniku sprzedaży Nieruchomości C, a częściowo z zaciągniętego kredytu hipotecznego. Na dzień sporządzenia niniejszego wniosku, nie został przez Panią wydany cały przychód, osiągnięty ze sprzedaży Nieruchomości C.

W konsekwencji powyższych zdarzeń, powzięła Pani wątpliwości co do prawidłowego rozliczenia podatkowego sprzedaży Nieruchomości A, B i C.

Oświadcza Pani, że żadnej z ww. nieruchomości nie nabyła Pani ani w celach inwestycyjnych, ani w celu dalszej odsprzedaży. Każda kolejna sprzedaż podyktowana była wyłącznie bieżącą sytuacją życiową (trauma i złe wspomnienia, rozwód i zawarcie nowego związku małżeńskiego, ochrona zdrowia syna, konflikty sąsiedzkie, zbyt wysokie koszty utrzymania domu). Do każdej kolejnej nieruchomości przeprowadzała się Pani i meldowała na pobyt stały, nie mając jednocześnie, w momencie wprowadzenia się, zamiaru dalszej przeprowadzki.

Jednocześnie Pani syn uczęszczał do okolicznego przedszkola, a następnie szkoły, położonych w pobliżu każdej z ww. nieruchomości.

Nie podejmowała Pani również czynności mających na celu podniesienie wartości nieruchomości przed sprzedażą - wykończenie Nieruchomości B i C miało na celu jedynie doprowadzenie ich do stanu pozwalającego na zamieszkanie w nich Pani wraz ze swoją rodziną - czynności te nie były podejmowane w celu uatrakcyjnienia przedmiotu

sprzedaży. Nadto wskazuje Pani, że ani w przeszłości, ani obecnie nie zajmowała się Pani profesjonalnym obrotem nieruchomościami. Przy sprzedaży każdej z ww. nieruchomości nie korzystała Pani również z pomocy profesjonalnych pośredników, nie wykorzystywała Pani narzędzi ani technik marketingowych, nie podejmowała Pani działań promocyjnych - umieszczała jedynie na własną rękę ogłoszenie o sprzedaży w Internecie, celem poinformowania potencjalnych kupców o zamiarze sprzedaży.

Nie wydatkowała Pani środków uzyskanych ze sprzedaży kolejnych nieruchomości (tj. A, B i C) na zakupy dotyczące wyposażenia kolejnych nieruchomości (tj. odpowiednio B, C i D). Środki pieniężne przeznaczone były (poza zakupem nieruchomości) na prace remontowo-wykończeniowe, tj. na prace służące doprowadzeniu do zdolności użytkowej każdej kolejnej nieruchomości.

Ponadto wskazuje Pani, że nie posiadała i nie posiada w swojej własności innych nieruchomości.

Pytania

1. Czy środki uzyskane przez Panią w wyniku sprzedaży Nieruchomości A stanowią dla Pani przychód, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o PIT?
2. Czy środki uzyskane przez Panią w wyniku sprzedaży Nieruchomości B, stanowią dla Pani przychód, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o PIT?
3. Czy środki uzyskane przez Panią w wyniku sprzedaży Nieruchomości C, stanowią dla Pani przychód, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o PIT?
4. Czy przeznaczone przez Panią środki ze sprzedaży Nieruchomości A, na zakup Nieruchomości B - w części przeznaczonej na zakup lokalu mieszkalnego (a więc z wyłączeniem miejsca postojowego w garażu podziemnym) oraz wykończenie tego lokalu mieszkalnego (zakup materiałów budowlanych oraz usług firmy wykończeniowej) stanowią realizację Pani własnych celów mieszkaniowych, w konsekwencji czego uprawniona jest Pani do uwzględnienia przedmiotowych wydatków w kalkulacji dochodu zwolnionego z opodatkowania na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT?
5. Czy przeznaczone przez Panią środki ze sprzedaży Nieruchomości B, na zakup Nieruchomości C, jej wykończenie (zakup materiałów budowlanych oraz usług firmy wykończeniowej) oraz spłatę pozostałej części kredytu hipotecznego, zaciągniętego na zakup Nieruchomości B, stanowią realizację Pani własnych celów mieszkaniowych, w konsekwencji czego uprawniona jest Pani do uwzględnienia przedmiotowych wydatków w kalkulacji dochodu zwolnionego z opodatkowania na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT, co przełoży się na całkowite zwolnienie z opodatkowania dochodu osiągniętego ze zbycia Nieruchomości B?
6. Czy przeznaczone przez Panią środki ze sprzedaży Nieruchomości C, na zakup Nieruchomości D, jej wykończenie (zakup materiałów budowlanych oraz usług firmy wykończeniowej) oraz spłatę kredytu hipotecznego, zaciągniętego na zakup Nieruchomości C, stanowią realizację Pani własnych celów mieszkaniowych, w konsekwencji czego uprawniona jest Pani do uwzględnienia przedmiotowych wydatków w kalkulacji dochodu zwolnionego z opodatkowania na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT?

Pani stanowisko w sprawie

W Pani ocenie, środki uzyskane przez Panią w wyniku sprzedaży Nieruchomości A, stanowią dla Pani przychód, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o PIT.

Środki uzyskane przez Panią w wyniku sprzedaży Nieruchomości B, stanowią dla Pani przychód, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o PIT.

Środki uzyskane przez Panią w wyniku sprzedaży Nieruchomości C, stanowią dla Pani przychód, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o PIT.

W Pani ocenie, przeznaczone przez Panią środki ze sprzedaży Nieruchomości A, na zakup Nieruchomości B - w części przeznaczonej na zakup lokalu mieszkalnego (a więc z wyłączeniem miejsca postojowego w garażu podziemnym) oraz wykończenie tego lokalu mieszkalnego (zakup materiałów budowlanych oraz usług firmy wykończeniowej) stanowią realizację własnych celów mieszkaniowych, w konsekwencji czego uprawniona jest Pani do uwzględnienia przedmiotowych wydatków w kalkulacji dochodu zwolnionego z opodatkowania na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT.

Jest Pani świadoma tego, że zakup miejsca postojowego w garażu podziemnym, które to miejsce postojowe objęte jest odrębną księgą wieczystą - nie mieści się w katalogu wydatków na własne cele mieszkaniowe. W konsekwencji stoi Pani na stanowisku, że przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży Nieruchomości A, na zakup Nieruchomości B - w części odnoszącej się do zakupu lokalu mieszkalnego oraz jego wykończenia (zakup materiałów budowlanych oraz usług firm wykończeniowej) - stanowi wydatkowanie tych środków na własne cele mieszkaniowe i ww. wydatki mogą zostać uwzględnione w kalkulacji dochodu zwolnionego z opodatkowania na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT.

Przeznaczone przez Panią środki ze sprzedaży Nieruchomości B, na zakup Nieruchomości C, jej wykończenie (zakup materiałów budowlanych oraz usług firmy wykończeniowej) oraz spłatę pozostałej części kredytu hipotecznego, zaciągniętego na zakup Nieruchomości B, stanowią realizację Pani własnych celów mieszkaniowych, w konsekwencji czego uprawniona jest Pani do uwzględnienia przedmiotowych wydatków w kalkulacji dochodu zwolnionego z opodatkowania na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT, co przełoży się na całkowite zwolnienie z opodatkowania dochodu osiągniętego ze zbycia Nieruchomości B.

Przeznaczone przez Panią środki ze sprzedaży Nieruchomości C, na zakup Nieruchomości D, jej wykończenie (zakup materiałów budowlanych oraz usług firmy wykończeniowej) oraz spłatę kredytu hipotecznego, zaciągniętego na zakup Nieruchomości C, stanowią realizację Pani własnych celów mieszkaniowych, w konsekwencji czego uprawniona jest Pani do uwzględnienia przedmiotowych wydatków w kalkulacji dochodu zwolnionego z opodatkowania na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT.

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy o PIT, 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 lit. a ustawy o PIT, do źródeł przychodu zalicza się m. in. odpłatne zbycie nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości, jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie.

Z powyższego można wywieść generalną zasadę, że odpłatne zbycie nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości, przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie rodzi obowiązek podatkowy w postaci zapłaty podatku dochodowego. Zatem, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości następuje po upływie pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie - to nie powstaje przychód, ze źródła, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT, a tym samym środki pieniężne uzyskane z odpłatnego zbycia nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości w ogóle nie podlegają opodatkowaniu.

Ponadto, przepis art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT, wskazuje, że dotyczy on przychodów z odpłatnego zbycia nieruchomości, które nie następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej.

Na podstawie powyższego można zatem uznać, że przychód z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości lub jej części oraz udziału w nieruchomości nie powstanie w podatku dochodowym od osób fizycznych, jeżeli spełnione są łącznie dwa warunki:

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

Jak stanowi art. 5a pkt 6 ustawy o PIT, ilekroć w ustawie jest mowa o działalności gospodarczej albo pozarolniczej działalności gospodarczej - oznacza to 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.

Zasadniczo zatem, aby mówić o pozarolniczej działalności gospodarczej, wypełnione łącznie muszą być trzy przesłanki:

- zarobkowy cel,
- wykonywanie działalności w sposób zorganizowany i ciągły,
- prowadzenie działalności we własnym imieniu i na własny rachunek.

Jak podkreśla się w orzecznictwie organów podatkowych, działalność jest wtedy zarobkowa, gdy jest zdolna do potencjalnego generowania zysku, a jej przeznaczeniem jest zapewnienie określonego dochodu.

Przykładowo, Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej w interpretacji indywidualnej z dnia 28 września 2023 r. nr 0112-KDSL1-1.4011.186.2023.5.AK wskazał: „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”.

Drugim kluczowym czynnikiem nakazującym traktować podejmowanie określonych czynności za działalność gospodarczą jest, aby były one wykonywane w sposób zorganizowany i ciągły.

Odnosnie kryterium ciągłości, należy w Pani ocenie uznać, że z pojęcia działalności gospodarczej ustawodawca miał na celu wyłączenie przedsięwzięć o charakterze incydentalnym i sporadycznym. Ciągłość w wykonywaniu działalności gospodarczej powinna bowiem oznaczać względnie stały zamiar jej wykonywania.

Z kolei o zorganizowanym charakterze działalności gospodarczej świadczy podejmowanie 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 przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości może stanowić przychód 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 art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ww. ustawy). Prawidłowe ustalenie źródła przychodu zależne jest przede wszystkim od okoliczności faktycznych, które towarzyszą przedmiotowej sprzedaży.

Przekładając przytoczone przepisy oraz powyższe rozważania na realia zaistniałego stanu faktycznego, należy w Pani ocenie uznać, że dokonane przez Panią sprzedaże Nieruchomości A, B oraz C nie stanowią dla Pani przychodu z pozarolniczej działalności gospodarczej.

Przed wszystkim należy mieć na względzie wszelkie okoliczności faktyczne, które towarzyszyły kolejnym zakupom i kolejnym sprzedażom nieruchomości. Jak podkreślono bowiem w opisie zaistniałego stanu faktycznego, każda z nieruchomości była przez Panią nabyta z zamiarem wyłącznie zamieszkiwania w niej i realizacji prywatnych potrzeb. Żadna z nich nie została nabyta celem dalszej odsprzedaży. Każde zbycie i konieczność przeprowadzki wynikały z bieżącej sytuacji życiowej. Nieruchomość A sprzedana została w związku z przykrymi wspomnieniami związanymi z Pani poprzednim małżeństwem, a także chęcią zakupu nowego mieszkania wspólnie z nowym mężem.

Z kolei zbycie Nieruchomości B podyktowane było celem ochrony zdrowia Pani syna, bowiem z uwagi na ciężką chorobę, konieczna okazała się przeprowadzka na obszary oddalone od miejskich zanieczyszczeń.

Natomiast decyzja o sprzedaży Nieruchomości C wynikała z narastającego konfliktu z sąsiadami oraz zbyt wysokimi kosztami utrzymania Nieruchomości C, których to kosztów Pani wraz z BB nie byli świadomi w momencie zakupu tej nieruchomości.

Jak Pani zauważa, w każdej z ww. nieruchomości (tj. A, B i C) zamieszkiwała i była Pani zameldowana na pobyt stały, co dodatkowo w Pani ocenie przesądza o tym, że zakup każdej z tych nieruchomości miał w swej istocie realizować Pani prywatne potrzeby mieszkaniowe.

W Pani ocenie, na podstawie powyższego należy uznać, że Pani działania w odniesieniu do żadnej ze sprzedaży nie miały zarobkowego celu. Podziela Pani w pełni przytoczone wcześniej stanowisko Dyrektora KIS, iż zarobkowego charakteru nie mają działania, których wyłącznym celem jest zaspokojenie własnych potrzeb osoby podejmującej określone czynności - a takie właśnie zaspokojenie własnych potrzeb miało miejsce odnośnie nabycia i zbycia każdej z nieruchomości (A, B, C, a ostatnio również nabycia nieruchomości D). W żadnym przypadku nie przewidywała Pani w momencie zakupu, że będzie zmuszona do sprzedaży nabytej nieruchomości.

Ponadto każdy zakup wiązał się z koniecznością jego dofinansowania kredytem hipotecznym.

Również charakteru Pani działań nie sposób uznać za zorganizowany i ciągły. Jak podkreślano, nie podejmowała Pani żadnych czynności mających na celu podniesienie wartości nieruchomości celem ich uatrakcyjnienia przed sprzedażą. Realna wartość Nieruchomości B i C co prawda wzrosła po zakupie, jednakże wykończenie miało na celu jedynie doprowadzenie ich do stanu pozwalającego na zamieszkanie Pani w nich wraz ze swoją rodziną. Czynności te nie były podejmowane w celu uzyskania wyższego przychodu ze sprzedaży, bowiem jak już kilkakrotnie wskazano - w momencie nabycia każdej kolejnej nieruchomości i ich wykańczania - nie miała Pani na celu przyszłej sprzedaży.

Poza tym, brak przeprowadzenia prac wykończeniowych w ww. nieruchomościach uniemożliwiłby Pani zamieszkanie w nich. Ponadto, przy sprzedaży każdej z ww. nieruchomości nie korzystała Pani z pomocy profesjonalnych pośredników, nie wykorzystywała Pani narzędzi ani technik marketingowych oraz nie podejmowała Pani żadnych działań promocyjnych.

Jedyną czynnością jaką podjęła Pani polegała na umieszczeniu na własną rękę ogłoszenia o sprzedaży w Internecie, bowiem bez takiego ogłoszenia nie mogłaby Pani zakomunikować potencjalnym kupcom zamiaru sprzedaży danej nieruchomości.

Nadto wskazuje Pani, że ani w przeszłości, ani obecnie nie zajmowała się profesjonalnym obrotem nieruchomościami, co dodatkowo potwierdza w Pani ocenie, że dokonując sprzedaży Nieruchomości A, B oraz C nie działała w charakterze przedsiębiorcy.

W Pani ocenie, w realiach zaistniałego stanu faktycznego nie można również mówić o spełnieniu kryterium ciągłości - pomimo faktu, iż nastąpiły trzy sprzedaże, to w żaden sposób nie były one ze sobą powiązane. Każda ze sprzedaży była zdarzeniem incydentalnym, wcześniej niezaplanowanym.

Powyższe rozważania – w Pani opinii – jasno świadczą o tym, że dokonując sprzedaży Nieruchomości A, B oraz C, nie występowała Pani w charakterze przedsiębiorcy, a uzyskane przez Panią środki ze sprzedaży każdej z tych nieruchomości, nie stanowią dla Pani przychodu ze źródła jakim jest pozarolnicza działalność gospodarcza (art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o PIT).

W konsekwencji powyższego należy wrócić do regulacji z art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o PIT.

Mając na względzie, że opisywane sprzedaże nie stanowią przychodu z pozarolniczej działalności gospodarczej i każda z nich nastąpiła przed upływem 5-letniego okresu, o którym mowa w ww. przepisie - stwierdzić należy, że uzyskane ze sprzedaży Nieruchomości A, B oraz C środki pieniężne, będą stanowiły dla Pani przychód ze źródła, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o PIT.

Natomiast z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT wynika, 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 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.

Doprecyzowanie powyższego zawarto w art. 21 ust. 25 ww. ustawy, który stanowi, iż za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się:

1) 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;

2) wydatki poniesione na:

- a) spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na cele określone w pkt 1,
- b) spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na spłatę kredytu (pożyczki), o którym mowa w lit. a,
- c) spłatę każdego kolejnego kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a- c, na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w lit. a lub b

- w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, z zastrzeżeniem ust. 29 i 30;

3) wartość otrzymanego w ramach odpłatnego zbycia w drodze zamiany znajdującego się w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej:

- a) budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, lub
- b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, lub udziału w tych prawach, lub
- c) gruntu lub udziału w gruncie, prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie przeznaczonych pod budowę budynku mieszkalnego, w tym również gruntu lub udziału w gruncie albo prawa wieczystego użytkowania gruntu lub udziału w takim prawie z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego, lub
- d) gruntu, udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z budynkiem lub lokalem wymienionym w lit. a.

Pani wątpliwości sprowadzają się do uznania, czy za wydatki na własne cele mieszkaniowe może Pani traktować:

- wydatki poniesione na zakup Nieruchomości B - w części dotyczącej nabycia lokalu mieszkalnego oraz jego wykończenia (zakup materiałów budowlanych oraz zakup usług wykończenia mieszkania przez firmę wykończeniową), sfinansowane ze środków pochodzących ze zbycia Nieruchomości A (pytanie oznaczone nr 4),
- wydatki poniesione na zakup Nieruchomości C, jej wykończenie (zakup materiałów budowlanych oraz zakup usług wykończenia mieszkania przez firmę wykończeniową) oraz spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup Nieruchomości B - sfinansowane ze środków pochodzących ze zbycia Nieruchomości B (pytanie oznaczone nr 5),
- wydatki, poniesione na zakup Nieruchomości D, jej wykończenie (zakup materiałów budowlanych oraz zakup usług wykończenia mieszkania przez firmę wykończeniową)

oraz spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup Nieruchomości C - sfinansowane ze środków pochodzących ze zbycia Nieruchomości C (pytanie oznaczone nr 6).

Pani zdaniem każdy z wymienionych wyżej wydatków może przez Panią zostać ujęty w kalkulacji dochodu zwolnionego z opodatkowania na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT.

Zakup każdej kolejnej nieruchomości (tj. B, C oraz D) - z wyłączeniem miejsca postojowego w garażu podziemnym w ramach Nieruchomości B - wpisuje się na wprost w kategorię wydatków na własne cele mieszkaniowe, wskazanych w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a tej ustawy (tj. nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem).

Ponadto w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ww. ustawy, za wydatki przeznaczone na własne cele mieszkaniowe ustawodawca nakazuje rozumieć również wydatki poniesione na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego. Stąd w oparciu o wskazany przepis stoi Pani na stanowisku, że także wydatki poniesione na zakup materiałów budowlanych oraz opłacenie usług świadczonych przez firmę wykończeniową wpisują się w katalog wydatków na własne cele mieszkaniowe, które może Pani uwzględnić w kalkulacji dochodu zwolnionego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT.

Podkreśla Pani, że wszystkie te wydatki są udokumentowane fakturami imiennymi, które Pani posiada.

Wreszcie ustawodawca, w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a wskazał, że za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się również wydatki poniesione na spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na cele określone w pkt 1.

W konsekwencji uważa Pani, że:

- wydatki poniesione na spłatę kredytu hipotecznego, zaciągniętego na zakup lokalu mieszkalnego w ramach Nieruchomości B, ze środków pieniężnych uzyskanych ze zbycia Nieruchomości B, oraz
- wydatki poniesione na spłatę kredytu hipotecznego, zaciągniętego na zakup Nieruchomości C, ze środków pieniężnych uzyskanych ze zbycia Nieruchomości C

- również stanowić będą wydatki na Pani własne cele mieszkaniowe, bowiem w obydwu ww. przypadkach, środki pieniężne uzyskane ze zbycia nieruchomości były przeznaczone na spłatę kredytu zaciągniętego wcześniej.

Zatem stoi Pani na stanowisku, iż wszystkie kategorie wskazanych przez nią wydatków - z wyjątkiem zakupu miejsca postojowego w garażu podziemnym w ramach Nieruchomości B - wpisują się w katalog wskazany w art. 21 ust. 25.

Nadto pragnie Pani zauważyć, że ponosząc przedmiotowe wydatki, realizowała Pani własne cele mieszkaniowe - jak bowiem Pani wskazała - każda kolejna nieruchomość stanowiła Pani miejsce zamieszkania oraz w każdej z nich była Pani zameldowana na pobyt stały.

Biorąc zatem pod uwagę, że przychód ze zbycia Nieruchomości A został wydatkowany na zakup lokalu mieszkalnego w ramach Nieruchomości B oraz wykończenie tego lokalu - to w tej części (tj. zakup lokalu mieszkalnego i jego wykończenie) wydatki poniesione przez Panią mogą, w Pani ocenie, zostać uwzględnione w kalkulacji dochodu zwolnionego z opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT, bowiem stanowią one wydatki na własne cele mieszkaniowe.

Z kolei mając na względzie, że przychód ze zbycia Nieruchomości B został w całości wydatkowany, będąc przeznaczonym na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup lokalu mieszkalnego w ramach Nieruchomości B, zakup Nieruchomości C oraz jej wykończenie - w Pani ocenie - w odniesieniu do ww. osiągniętego przychodu (tj. ze sprzedaży Nieruchomości B) został on w całości wydany na Pani własne cele mieszkaniowe, w konsekwencji czego osiągnięty z ww. tytułu dochód podlega całkowitemu zwolnieniu z opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych, na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT.

Ponadto w opisie zaistniałego stanu faktycznego podkreśliła Pani, że przychód osiągnięty ze zbycia Nieruchomości C został częściowo przeznaczony na spłatę kredytu zaciągniętego na zakup tej nieruchomości, częściowo na zakup Nieruchomości D oraz jej wykończenie. Na dzień złożenia niniejszego wniosku niecały przychód ze zbycia Nieruchomości C został przez Panią wydany na własne cele mieszkaniowe, jednakże w Pani ocenie - opisane wyżej wydatki (tj. spłata kredytu na zakup Nieruchomości C, zakup i wykończenie Nieruchomości D) - stanowią wydatki na własne cele mieszkaniowe, w związku z czym będzie Pani uprawniona do ich uwzględnienia w kalkulacji dochodu zwolnionego z opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych, na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT, który wykazany zostanie w PIT-39 składanym w związku ze zbyciem Nieruchomości C.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawiła Pani 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 (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 wyraźnie rozróżnia źródła przychodów oraz sposób opodatkowania dochodów z poszczególnych źródeł.

Stosownie do art. 10 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy:

Źródłem przychodu jest pozarolnicza działalność gospodarcza.

Zgodnie z art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Ileokroć w ustawie jest mowa o działalności gospodarczej albo pozarolniczej działalności gospodarczej - oznacza to 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.

Użyte w ww. przepisie pojęcie pozarolniczej działalności gospodarczej opiera się na trzech przesłankach:

- zarobkowym celu działalności,
- wykonywaniu działalności w sposób zorganizowany i ciągły,
- prowadzeniu działalności we własnym imieniu.

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 bowiem 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 osiąganie 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 ciężących 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.

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, nie powiązane 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 o charakterze profesjonalnym, 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 uprzednio przesłanki, stanowi w rozumieniu przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych pozarolniczą działalność gospodarczą, niezależnie od tego czy podatnik dokonał jej rejestracji.

Działania podatnika wypełniają definicję działalności gospodarczej, gdy podejmuje on pośrednio lub bezpośrednio aktywne czynności w zakresie sprzedaży nieruchomości (zarówno w fazie przygotowawczej, jak i w okresie realizacji) angażując środki podobne do wykorzystywanych przez przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą.

Istotne znaczenie, choć nie decydujące, mają również poszczególne elementy zdarzenia będące efektem aktywnych 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 zdarzenia przyszłego.

Aby zatem określone czynności związane ze zbyciem składników majątku, uznać za działalność gospodarczą w rozumieniu przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, muszą one mieć charakter zarobkowy, zorganizowany i ciągły.

Zarobkowego charakteru nie mają działania, których wyłącznym celem jest zaspokojenie własnych potrzeb osoby podejmującej określone czynności.

Natomiast stosownie do 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, żadnej z nieruchomości: A, B i C nie nabyła Pani ani w celach inwestycyjnych, ani w celu dalszej odsprzedaży, a każda kolejna sprzedaż podyktowana była wyłącznie bieżącą sytuacją życiową (trauma i złe wspomnienia, rozwód i zawarcie nowego związku małżeńskiego, ochrona zdrowia syna, konflikty sąsiedzkie, zbyt wysokie koszty utrzymania domu i do każdej kolejnej nieruchomości przeprowadzała się Pani i meldowała na pobyt stały, nie mając jednocześnie, w momencie wprowadzenia się, zamiaru dalszej przeprowadzki oraz nie posiadała i nie posiada w swojej własności innych nieruchomości), to odpłatne zbycie tych nieruchomości, o których mowa we wniosku nie nastąpiło w ramach działalności gospodarczej.

Za powyższym stwierdzeniem przemawia również fakt, że przy sprzedaży każdej z ww. nieruchomości nie korzystała Pani z pomocy profesjonalnych pośredników, nie wykorzystywała Pani narzędzi ani technik marketingowych oraz nie podejmowała Pani żadnych działań promocyjnych, nie podejmowała Pani również czynności mających na celu podniesienie wartości ww. nieruchomości przed ich sprzedażą oraz fakt, że ani w przeszłości, ani obecnie nie zajmowała się Pani profesjonalnym obrotem nieruchomości.

Zatem w sytuacji, gdy sprzedaż tych nieruchomości została dokonana przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło ich nabycie stanowi źródło przychodu, o którym mowa art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Użyty w art. 10 ust. 1 pkt 8 powołanej ustawy termin „nabycie” oznacza każde uzyskanie tytułu własności (nabycie własności) lub każde uzyskanie określonego prawa (nabycie prawa) bez względu na fakt czy jest to nabycie w części ułamkowej czy w całości. Poprzez „nabycie” należy rozumieć każde zwiększenie aktywów podatnika. Nabycie własności może nastąpić pod tytułem odpłatnym, ale również darmym w wyniku np. spadku bądź umowy darowizny.

Art. 10 ust. 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych stanowi, że:

W przypadku odpłatnego zbycia po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej, nabytych do majątku wspólnego małżonków lub wybudowanych w trakcie trwania wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości lub nabytych do majątku wspólnego małżonków 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 ich nabycie do majątku wspólnego małżonków lub ich wybudowanie w trakcie trwania wspólności majątkowej małżeńskiej.

Z opisu zdarzenia wynika, że 15 czerwca 2016 r. wspólnie z ówczesnym mężem TT dokonała Pani zakupu nieruchomości - lokalu mieszkalnego, w którym wraz z TT oraz swoim synem zamieszkała i była Pani zameldowana na pobyt stały.

Na podstawie wyroku z 8 marca 2019 r. orzeczono rozwód Pani z mężem. W wyniku podziału majątku, dokonanego 18 stycznia 2019 r., przedmiotowa Nieruchomość A weszła do Pani majątku osobistego. Dnia 3 czerwca 2020 r. dokonała Pani sprzedaży Nieruchomości A.

Wobec powyższego wyjaśnić należy, że stosunki majątkowe między małżonkami zostały uregulowane w ustawie z 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2809 ze zm.).

Zgodnie z art. 31 § 1 ww. Kodeksu:

Z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa (wspólność ustawowa) obejmująca przedmioty majątkowe nabyte w czasie jej trwania przez oboje małżonków lub przez jednego z nich (majątek wspólny). Przedmioty majątkowe nieobjęte wspólnością ustawową należą do majątku osobistego każdego z małżonków.

Z kolei jak stanowi art. 35 ww. Kodeksu:

W czasie trwania wspólności ustawowej żaden z małżonków nie może żądać podziału majątku wspólnego. Nie może również rozporządzać ani zobowiązywać się do rozporządzania udziałem, który w razie ustania wspólności przypadnie mu w majątku wspólnym lub w poszczególnych przedmiotach należących do tego majątku.

Co do zasady, z chwilą ustania wspólności ustawowej, wspólność dotychczas bezudziałowa zostaje zastąpiona przez współwłasność w częściach ułamkowych. Od tej chwili małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym, niezależnie od tego, w jakim stopniu każdy z nich przyczynił się do jego powstania.

Stosownie natomiast do art. 50¹ Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego:

W razie ustania wspólności, udziały małżonków są równe, chyba że umowa majątkowa małżeńska stanowi inaczej. Przepis ten nie wyłącza zastosowania art. 43 § 2 i 3.

Zgodnie z art. 1037 Kodeksu cywilnego w związku z art. 46 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, podział majątku wspólnego może nastąpić bądź na mocy umowy między małżonkami, bądź na mocy orzeczenia sądu na żądanie któregośkolwiek z małżonków.

Wspólność małżeńska jest szczególnym rodzajem współwłasności – tzw. „współwłasność łączna”. Jest to wspólność bezudziałowa, a w czasie jej trwania małżonkowie nie mogą rozporządzać swoimi prawami do majątku wspólnego jako całości. Wspólność ta jest wspólnością masy majątkowej i obejmuje cały zbiór praw majątkowych, takich jak własność i inne prawa rzeczowe czy wierzytelności. Współwłasność łączna, w tym wypadku wspólność majątkowa, różni się od ułamkowej tym, że nie można w niej określić ilości udziałów każdego współwłaściciela.

Mając na uwadze przedstawiony we wniosku stan faktyczny oraz powołane przepisy prawa stwierdzić należy, że pięcioletni okres, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 w związku z art. 10 ust. 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w przypadku

Nieruchomości A, należy liczyć od końca 2016 r. w którym to roku zakupiła ją Pani z ówczesnym mężem – do majątku wspólnego małżeńskiego.

Zatem sprzedaż 3 czerwca 2020 r. Nieruchomości A nastąpiła przed upływem pięcioletniego terminu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Z opisu zdarzenia wynika również, że 12 lutego 2021 r. Pani wraz z BB (z którym wiąże Panią ustrój małżeńskiej wspólności majątkowej) dokonała zakupu nowej nieruchomości - lokalu mieszkalnego w stanie deweloperskim oraz miejsca postojowego w garażu podziemnym (dalej: „Nieruchomość B”). W dniu 20 lutego 2024 r. wraz z BB dokonała Pani sprzedaży tej Nieruchomości.

W dniu 21 marca 2024 r. - wraz z BB - dokonała Pani zakupu budynku w zabudowie bliźniaczej (dalej: „Nieruchomość C”). W dniu 8 maja 2025 r. - wraz z BB - dokonała Pani sprzedaży Nieruchomości C.

Sprzedaż nieruchomości B i C nastąpiła zatem również przed upływem terminu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych

W konsekwencji dochód ze sprzedaży nieruchomości A, B i C podlega opodatkowaniu podatkiem 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.

Z art. 30e ust. 5 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych 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.

Stosownie do 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, który 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 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.

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.

Zgodnie z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

1) 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;

2) wydatki poniesione na:

- a) spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na cele określone w pkt 1,

- b) spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na spłatę kredytu (pożyczki), o którym mowa w lit. a,
- c) spłatę każdego kolejnego kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w lit. a lub b,

- w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, z zastrzeżeniem ust. 29 i 30.

3) wartość otrzymanego w ramach odpłatnego zbycia w drodze zamiany znajdującego się w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej:

- a) budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, lub
- b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, lub udziału w tych prawach, lub
- c) gruntu lub udziału w gruncie, prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie przeznaczonych pod budowę budynku mieszkalnego, w tym również gruntu lub udziału w gruncie albo prawa wieczystego użytkowania gruntu lub udziału w takim prawie z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego, lub
- d) gruntu, udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z budynkiem lub lokalem wymienionym w lit. a.

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.

Wedle 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.

Zgodnie z art. 21 ust. 29 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

W przypadku gdy kredyt (pożyczka), o którym mowa w ust. 25 pkt 2 lit. a-c, stanowi część kredytu (pożyczki) przeznaczonego na spłatę również innych niż wymienione w tych przepisach zobowiązań kredytowych (pożyczkowych) podatnika, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki przypadające na spłatę kredytu (pożyczki) określonego w ust. 25 pkt 2 lit. a-c oraz zapłacone odsetki od tej części kredytu (pożyczki), która proporcjonalnie przypada na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w ust. 25 pkt 2 lit. a-c.

Wedle zaś art. 21 ust. 30 cytowanej ustawy:

Przepis ust. 1 pkt 131 nie ma zastosowania do tej części wydatków, o których mowa w ust. 25 pkt 2, które podatnik uwzględnił korzystając z ulg podatkowych, w rozumieniu Ordynacji podatkowej, przy opodatkowaniu podatkiem dochodowym oraz do tej części wydatków, o których mowa w ust. 25 pkt 2, którymi sfinansowane zostały wydatki określone w ust. 25 pkt 1, uwzględnione przez podatnika korzystającego z ulg podatkowych, w rozumieniu Ordynacji podatkowej, przy opodatkowaniu podatkiem dochodowym.

Natomiast art. 21 ust. 30a stanowi, że:

Wydatki, o których mowa w ust. 25 pkt 2, obejmują także wydatki na spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki), zaciągniętego w związku ze zbywaną nieruchomością lub prawem majątkowym na cele określone w ust. 25 pkt 1, w tym także gdy wydatki te odpowiadają równowartości wydatków uwzględnionych w kosztach uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, które sfinansowane zostały tym kredytem (pożyczką).

Podstawową okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w stosunku do dochodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości i praw majątkowych, jest fakt wydatkowania przychodu z tej sprzedaży - począwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym ono nastąpiło - na enumeratywnie wskazane w ustawie cele mieszkaniowe. Zawarty w art. 21 ust. 25 ustawy katalog wydatków uprawniających do zwolnienia ma charakter zamknięty. Oznacza to, że – dla potrzeb stosowania art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy – wydatkami na własne cele mieszkaniowe podatnika są tylko i wyłącznie wydatki wskazane przez ustawodawcę, a nie inne czy podobne wydatki (nawet jeśli obiektywnie służą realizacji własnych celów mieszkaniowych podatników w potocznym rozumieniu tego pojęcia).

Podkreślić 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.

Z opisu zdarzenia wynika, że środki finansowe uzyskane ze sprzedaży Nieruchomości A zostały wydane na zakup:

- a) Nieruchomości B, tj. lokalu mieszkalnego w stanie deweloperskim oraz miejsca postojowego w garażu podziemnym, oraz
- b) Wykończenie ww. lokalu mieszkalnego (zakup materiałów budowlanych oraz usług firmy wykończeniowej).

Miejsce postojowe w garażu podziemnym, o którym mowa wyżej, objęte jest odrębną księgą wieczystą od lokalu mieszkalnego.

Natomiast kredyt zaciągnięty na sfinansowanie pozostałej części ceny Nieruchomości B dotyczył wyłącznie lokalu mieszkalnego (nie dotyczył miejsca postojowego), o którym mowa wyżej.

Wśród wydatków na cele mieszkaniowe, w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ustawodawca wymienił wydatki na nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem.

Do wydatków na własne cele mieszkaniowe w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ww. ustawy zakwalifikowane zostały również wydatki na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego jego części lub własnego lokalu mieszkalnego.

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie definiuje określenia „remont” ani „budowa”. Z uwagi na brak doprecyzowania konkretnych wydatków zaliczanych do tych pojęć, podczas oceny poniesionych wydatków pod kątem prawa do zastosowania zwolnienia należy posilkować się przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 725).

Zgodnie z art. 3 pkt 6 i pkt 8 ww. ustawy:

Ileokroć w ustawie jest mowa o:

pkt 6 - budowie - należy przez to rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego,

pkt 8 - remoncie - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;

W praktyce więc przy rozpatrywaniu przesłanek pozwalających na skorzystanie z ulgi mieszkaniowej, zarówno w przypadku remontu, budowy, jak i wykończenia nieruchomości ponoszone są wydatki o zbliżonym charakterze.

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/installacją składników wyposażenia technicznego budynku lub lokalu (np. instalacji wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazu przewodowego).

Wobec powyższego prace wykończeniowe w lokalu/budynku mieszkalnym zakupionym od dewelopera można zakwalifikować do wydatków, o których mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Mając na uwadze zacytowane powyżej przepisy stwierdzić należy, że w opisanym stanie faktycznym wydatkowanie przychodu ze sprzedaży Nieruchomości A, na zakup lokalu mieszkalnego w stanie deweloperskim (wchodzącym w skład Nieruchomości B) oraz wydatki związane z wykończeniem ww. lokalu mieszkalnego (na zakup materiałów budowlanych oraz opłacenie usług świadczonych przez firmę wykończeniową) uprawnia do zastosowania zwolnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, albowiem – jak wynika z opisu zdarzenia – w lokalu tym wraz z rodziną Pani zamieszkiwała.

Natomiast – z uwagi na fakt, że zakupione przez Panią i męża miejsce postojowe w garażu podziemnym objęte było odrębną księgą wieczystą – wydatki poniesione na zakup tego miejsca nie stanowią żadnej z kategorii wydatków na cele mieszkaniowe, które zostały wymienione w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a w konsekwencji ich poniesienie nie uprawnia do zastosowania zwolnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Z ww. zwolnienia przedmiotowego korzysta zatem taka część dochodu ze sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego (Nieruchomości A) jaka proporcjonalnie odpowiada wydatkom poniesionym na zakup lokalu mieszkalnego w stanie deweloperskim (wchodzącego w skład Nieruchomości B) oraz wydatkom poniesionym na wykończenie tego lokalu.

Z opisu zdarzenia wynika również, że środki ze sprzedaży Nieruchomości B zostały wydatkowane na spłatę części kredytu zaciągniętego na zakup lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład Nieruchomości B, zakup Nieruchomości C (budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej) oraz na wykończenie tego budynku.

Wobec powyższego wydatki na zakup budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej (Nieruchomości C), w której wraz z rodziną Pani zamieszkiwała stanowią wydatki na cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, zaś wydatki na wykończenie tego budynku należy zakwalifikować do wydatków, o których mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ww. ustawy.

Do wydatków na cele mieszkaniowe zostały zaliczone również wydatki, wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, tj. na spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na cele określone w pkt 1, czyli m.in., na nabycie lokalu/budynku mieszkalnego.

Z treści art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że aby spłata kredytu oraz odsetek od kredytu zaciągniętego przez podatnika mogła być uznana za wydatek poniesiony na cel mieszkaniowy kredyt ten musi być zaciągnięty przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia. Innymi słowy ważny jest moment

uzyskania przychodu i poniesienia wydatku. Istotne jest również, aby spłacany kredyt zaciągnięty był przez osobę, która uzyskuje przychód ze sprzedaży i aby ww. kredyt został udzielony na własne cele mieszkaniowe podatnika.

Zatem samo poniesienie wydatku na spłatę kredytu nie świadczy jeszcze o tym, że została spełniona przesłanka uprawniająca do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania.

Z powołanych powyżej przepisów wynika, że do omawianego zwolnienia uprawniają również wydatki na spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki), zaciągniętego w związku ze zbywaną nieruchomością lub prawem majątkowym.

W opisanym zdarzeniu część środków uzyskanych ze sprzedaży Nieruchomości B, w której skład wchodził lokal mieszkalny, w którym wraz z rodziną Pani zamieszkiwała oraz miejsce postojowe w garażu podziemnym wydatkowała Pani na spłatę kredytu mieszkaniowego udzielonego na zakup ww. lokalu mieszkalnego. Zatem spłata tego kredytu stanowi wydatek na cele mieszkaniowe, wskazane w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W sytuacji, gdy cały przychód ze sprzedaży Nieruchomości B wydatkowany został na cele mieszkaniowe wskazane w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a i d oraz ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, czyli na zakup budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej (Nieruchomości C), wykończenie tego budynku oraz spłatę kredytu zaciągniętego na zakup lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład Nieruchomości B, to w całości objęty jest on zwolnieniem wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Z opisanego zdarzenia wynika również, że przychód osiągnięty ze zbycia Nieruchomości C (budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej) został częściowo przeznaczony na spłatę kredytu zaciągniętego na zakup tej nieruchomości, częściowo na zakup Nieruchomości D (budynku mieszkalnego w stanie deweloperskim) oraz wykończenie tego budynku.

Na dzień sporządzenia niniejszego wniosku, nie został przez Panią wydany cały przychód, osiągnięty ze sprzedaży Nieruchomości C.

Skoro w budynku tym (Nieruchomości D) wraz z rodziną Pani zamieszkała, to uznać należy, że wydatkowanie przychodu z odpłatnego zbycia Nieruchomości C na zakup Nieruchomości D oraz na jej wykończenie również uprawnia do zastosowania zwolnienia przedmiotowego wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Także spłata kredytu zaciągniętego na nabycie Nieruchomości C (budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej), w której wraz z rodziną Pani zamieszkiwała, uprawnia do omawianego zwolnienia przedmiotowego. Powyższe wydatki może uwzględnić Pani przy ustalaniu dochodu ze sprzedaży Nieruchomości C zwolnionego z opodatkowania.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, które Pani przedstawiła i stanu prawnego, który obowiązuje w dacie zaistnienia zdarzenia.

Podkreślenia wymaga również, że procedura wydawania indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego nie podlega regułom przewidzianym dla postępowania podatkowego, czy kontrolnego. Organ wydający interpretacje opiera się wyłącznie na opisie stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego przedstawionego we wniosku nie prowadzi postępowania dowodowego. Przedmiotem interpretacji wydanej na podstawie art. 14b ustawy Ordynacja podatkowa, jest sam przepis prawa. Jeżeli zatem, przedstawiony we wniosku stan faktyczny (zdarzenie przyszłe) będzie różnił się od występującego w rzeczywistości, wówczas wydana interpretacja nie będzie chroniła Pani w zakresie rzeczywiście zaistniałego stanu faktycznego (zdarzenia przyszłego).

Należy też zauważyć, że to na podatniku spoczywa obowiązek udowodnienia w toku ewentualnego postępowania podatkowego okoliczności faktycznych, z których wywodzi on dla siebie korzystne skutki prawne.

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 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 Pani 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.