

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	657249
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2025-09-17T14:44:36.418
Tytuł (teza):	Możliwość skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego w sytuacji przeznaczenia przychodu ze sprzedaży nieruchomości na nabycie domku letniskowego murowanego.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2025-09-05T21:21:51.697
Sygnatura:	0115-KDIT1.4011.535.2025.2.DB
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • dom-dom letniskowy • mieszkanie-sprzedaż mieszkania • nieruchomości-nabycie nieruchomości
Przepis:	• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych- Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131
Zagadnienie:	• Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych- Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.-Sprzedaż nieruchomości i praw majątkowych.
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

2 lipca 2025 r. wpłynął Pani wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełniła go Pani pismem z 1 sierpnia 2025 r. (data wpływu 6 sierpnia 2025 r.) – na wezwanie organu.

Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

Wnioskodawczyni jako osoba fizyczna w dniu 6 października 2022 r. sprzedała nieruchomość w A przed upływem 5 lat od nabycia. W następstwie powyższego Wnioskodawczyni złożyła w urzędzie skarbowym PIT-39, gdzie oświadczyła, że w najbliższych 3 latach wydatkuje przychód na cele mieszkaniowe. Niestety, nie ma takich nieruchomości w cenie 150 000 zł. To, na co było stać Wnioskodawczynię, to zakup domku letniskowego murowanego 2- kondygnacyjnego.

W dniu 6 grudnia 2023 r. aktem notarialnym Repertorium A nr (...) Wnioskodawczyni nabyła domek o powierzchni ok. 70 m². Budynek na ten dzień nie posiadał ogrzewania i nie był domkiem całorocznym.

Domek letniskowy położony jest w Polsce, w województwie B, w gminie C, nr działki 1/2. Z wypisu i wyrys wynika, że budynek wolnostojący znajduje się na terenach mieszkaniowych z oznaczeniem B. Nr księgi wieczystej (...), identyfikator działki (...), obręb (...), D.

Na wniosek Wnioskodawczyni dom otrzymał nr porządkowy (...). Jak wspominała Wnioskodawczyni, budynek jest wolnostojący i jednorodzinny. Dom jest murowany i na stałe związany z gruntem. Dom jest przeznaczony do zamieszkania w nim na stałe, nie rekreację.

Dom w dniu 6 grudnia 2023 r. Wnioskodawczyni zakupiła na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym. Wnioskodawczyni tak naprawdę mieszka w tym domu od stycznia 2024 r., jak tylko zamontowała kominek do ogrzewania. Jeżeli chodzi o budynek i infrastrukturę, to dom podłączony w chwili obecnej jest do kanalizacji sanitarnej, wody gminnej, ogrzewanie wody, jak i domu jest na piec gazowy, który zamontowała Wnioskodawczyni (fachowcy). Dodatkowo dom jest ogrzewany kominkiem 17kw nowego typu z nowym podłączeniem kominów i docieplony jest dach. Wnioskodawczyni w domku ma jeszcze sporo rzeczy do wykonania: ocieplenie elewacji, docieplenie dachu (na razie jest przez Wnioskodawczynię położona wełna 15 cm), wymiana okien na 3-szybowe. W chwili obecnej okna są 2-szybowe.

Domek, który Wnioskodawczyni zakupiła przeszedł generalny remont w 2012 r., dlatego ma wszystkie możliwe podłączenia, nowy dach, okna, elektrykę, hydraulikę – wszystko wykonano w 2012 r.

Domek w swojej konstrukcji, termoizolacji obecnej i przyłączy mediów oraz systemu ogrzewania jak najbardziej umożliwia w nim całoroczne zamieszkanie. Zresztą Wnioskodawczyni mieszka w nim już ponad rok.

Nieruchomość jest własnością Wnioskodawczyni i jego stan prawny to własność. W związku z tym, że jest jeszcze trochę rzeczy do zrobienia, dom letniskowy w budynek mieszkalny Wnioskodawczyni ma zamiar przekształcić w terminie 3 lat. Wszystko zależy od tego, kiedy zarobi na remont i spłaci pożyczki, które zaciągnęła na przystosowanie domu do zamieszkania.

Odpłatne zbycie 6 października 2022 r. nieruchomości w A nie było wykonane w wykonaniu przez Wnioskodawczynię działalności gospodarczej.

Pytanie

Czy przeznaczenie przychodu ze sprzedaży nieruchomości w A na nabycie domku letniskowego murowanego, uprawnia Wnioskodawczynię do skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

Pani stanowisko w sprawie

Zdaniem Wnioskodawczyni, domek letniskowy spełnia przeznaczenie przychodu na cele mieszkaniowe i uprawnia Wnioskodawczynię do zwolnienia przedmiotowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

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.

Stosownie do art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, jednym ze źródeł 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,

- 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.

W wniosku wskazała Pani, że 6 października 2022 r. sprzedała nieruchomość w A – przed upływem 5 lat od końca roku podatkowego, kiedy ją Pani nabyła. Sprzedaż nie nastąpiła w wykonywaniu działalności gospodarczej. Wobec tego sprzedaż nieruchomości jest Pana źródłem przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Dochód ze sprzedaży nieruchomości, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, podlega opodatkowaniu zgodnie z art. 30e ustawy. Może także być wolny od podatku na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 tej ustawy. Zgodnie z tym przepisem:

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, zostały wymienione w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Stosownie do treści art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki poniesione na nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem, położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej;

Z kolei na podstawie art. 21 ust. 28 ustawy:

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

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

- przeznaczonych na cele rekreacyjne.

Wśród wydatków na cele mieszkaniowe ustawodawca wskazał wydatki poniesione na nabycie budynku oraz gruntu pod tym budynkiem – jeśli budynek jest budynkiem mieszkalnym. Nie uprawniają natomiast do ulgi mieszkaniowej wydatki na nabycie budynku wraz z gruntem, jeśli nieruchomość służy celom rekreacyjnym.

Dla celów rozważań, w jaki sposób zakwalifikować budynek do kategorii mieszkalny albo rekreacyjny, należy odnieść się do regulacji ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.).

Zgodnie z art. 3 pkt 2 tej ustawy:

Przez budynek należy rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach.

Stosownie natomiast do art. 3 pkt 2a ww. ustawy:

Przez budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

Ustawa Prawo budowlanego, ani też analizowana ustawa podatkowa nie zawierają definicji „domu na cele rekreacyjne” bądź „domu letniskowego”. Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) (Dz.U. Nr 112 poz. 1316 ze zm.), dom letniskowy należy do klasy budynków mieszkalnych.

Dla potrzeb stosowania zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, przyjmuje się, że o tym, czy dom można uznać za służący celom rekreacyjnym czy za budynek mieszkalny w rozumieniu tych przepisów, decyduje jego przeznaczenie. Wobec tego, istotne jest, czy w danym budynku podatnik będzie realizował swoje cele mieszkaniowe (mieszkał na stałe), czy jedynie realizował potrzeby związane z rekreacją i wypoczynkiem.

Dom letniskowy może być zatem zaliczony do kategorii budynków mieszkalnych, których nabycie uprawnia do ulgi mieszkaniowej, jeśli:

- będzie spełniał warunki techniczne, które umożliwiają całoroczne zamieszkiwanie i
- będzie faktycznie użytkowany przez właściciela jako stałe miejsce zamieszkania.

Jeżeli natomiast podatnik korzysta z domu jedynie w celach wypoczynkowych, sezonowo, wówczas dom taki uznać należy za letniskowy, rekreacyjny.

Pani kupiła dom, położony na terytorium Polski, który formalnie ma status domku letniskowego. Niemniej jednak, kupiła go Pani, aby zamieszkać w nim na stałe i przystosowała go Pani dla potrzeb całorocznego, stałego zamieszkiwania. Mieszka już Pani na stałe w tym domu. Co więcej, po zakończeniu wszystkich zaplanowanych prac remontowych, zamierza Pani także formalnie przekształcić dom letniskowy w budynek mieszkalny.

W takiej sytuacji, zakup domku letniskowego, który dostosowała Pani do swoich celów mieszkaniowych przed upływem 3 lat od końca roku podatkowego, w którym sprzedała Pani nieruchomość w A, jest Pani wydatkiem na własne cele mieszkaniowe, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Tym samym, wydatkowanie przez Panią przychodu ze sprzedaży nieruchomości w A na zakup domu letniskowego w opisanych okolicznościach uprawnia Panią do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, który Pani przedstawiła i stanu prawnego, który obowiązywał w dniu zaistnienia zdarzenia.

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

- Funkcję ochronną interpretacji indywidualnych określają przepisy art. 14k-14nb ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.). Interpretacja będzie mogła pełnić funkcję ochronną, jeśli Pani sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego i zastosuje się Pani do interpretacji.
- Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej:
Przepisów art. 14k-14n Ordynacji podatkowej nie stosuje się, jeśli stan faktyczny lub zdarzenie przyszłe będące przedmiotem interpretacji indywidualnej jest elementem czynności, które są przedmiotem decyzji wydanej:
 - 1) z zastosowaniem art. 119a;
 - 2) w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;
 - 3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.
- Zgodnie z art. 14na § 2 Ordynacji podatkowej:
Przepisów art. 14k-14n nie stosuje się, jeżeli korzyść podatkowa, stwierdzona w decyzjach wymienionych w § 1, jest skutkiem zastosowania się do utrwalonej praktyki interpretacyjnej, interpretacji ogólnej lub objaśnień podatkowych.

Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację

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

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

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