

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 657630

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2025-09-17T12:09:04.697

Tytuł (teza): Prawo do skorzystania ze zwolnienia wskazanego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w odniesieniu do wydatków poniesionych na usługi projektanta wewnątrz i zakup działki budowlanej.

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2025-09-11T08:12:44.920

Sygnatura: 0112-KDSL1-1.4011.426.2025.2.MW

Słowa kluczowe:

- nieruchomości-nabycie nieruchomości
- nieruchomości-nieruchomość budowlana
- nieruchomości-nieruchomość mieszkalna
- nieruchomości-nieruchomość niezabudowana
- nieruchomości-sprzedaż nieruchomości
- prace-prace remontowe
- usługi-usługi projektowe
- wydatek-wydatki mieszkaniowe

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-Źródła przychodów.-Specyfika źródeł przychodów.-Odpłatne zbycie nieruchomości, prawa wieczystego użytkowania gruntów i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Załączniki: brak

Treść:

Interpretacja indywidualna
– stanowisko prawidłowe

Szanowny Panie,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

8 lipca 2025 r. wpłynął Pana wniosek z 8 lipca 2025 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych. Uzupełnił go Pan – w odpowiedzi na wezwanie – pismem z 6 sierpnia 2025 r. (wpływ 6 sierpnia 2025 r.). Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzenia przyszłego

Wnioskodawca w 2022 r. otrzymał w darowiźnie od swojego ojca nieruchomość - działkę niezabudowaną. W 2023 r. Wnioskodawca zawarł związek małżeński, w wyniku czego pomiędzy nim a małżonką powstała ustawowa wspólność majątkowa. W tym samym roku (2023) Wnioskodawca wraz z małżonką zakupił lokal mieszkalny (do majątku wspólnego), który został sfinansowany częściowo ze środków własnych, a częściowo z kredytu hipotecznego zaciągniętego wspólnie przez małżonków. Obecnie lokal ten stanowi ich jedyne miejsce zamieszkania.

W dniu (...) czerwca 2025 r. Wnioskodawca dokonał sprzedaży nieruchomości - działki, którą wcześniej otrzymał od ojca w drodze darowizny. Wnioskodawca wskazuje, że środki uzyskane ze sprzedaży działki (wchodzącej w skład jego majątku osobistego) zamierza przeznaczyć m.in. na:

1) gruntowny remont mieszkania wchodzącego w skład majątku wspólnego małżonków, w którym Wnioskodawca faktycznie zamieszkuje wraz z żoną. Remont ten będzie miał na celu dostosowanie lokalu do indywidualnych potrzeb mieszkaniowych rodziny. W ramach prac planowane są m.in.:

- wymiana okien i drzwi,
- burzenie ścian i zmiana układu pomieszczeń,
- przebudowa instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz elektrycznej,
- zakup mebli (wolnostojących, jak i zabudowy stałej) oraz sprzętów AGD,
- wykonanie prac wykończeniowych.

W celu prawidłowej i funkcjonalnej realizacji inwestycji Wnioskodawca planuje skorzystać z kompleksowej usługi projektanta wnętrz, obejmującej:

- przygotowanie projektu przebudowy lokalu,
- zaplanowanie nowego układu funkcjonalnego mieszkania,
- projekt instalacji wewnętrznych (elektrycznych i wodno-kanalizacyjnych),
- dobór materiałów wykończeniowych,
- dobór i rozmieszczenie mebli (wolnostojących, jak i mebli na wymiar),
- a także nadzór nad realizacją prac remontowych.

2) zakup działki budowlanej, na której w przyszłości planowana jest budowa domu przeznaczonego na własne cele mieszkaniowe.

W piśmie z 6 sierpnia 2025 r., stanowiącym uzupełnienie wniosku, udzielił Pan następujących odpowiedzi na zawarte w wezwaniu pytania:

1. Czy prowadzi Pan jakąkolwiek działalność gospodarczą, jeśli tak to w jakim zakresie i od kiedy? W szczególności czy jest to działalność w zakresie obrotu nieruchomościami, jaka jest forma opodatkowania, rodzaj prowadzonej dokumentacji podatkowej (np. podatkowa księga przychodów i rozchodów, księgi rachunkowe) oraz czy działka otrzymana w 2022 r. w darowiźnie była wykorzystywana w działalności gospodarczej, jeśli tak to w jaki sposób?

Odpowiedź: Nie prowadzi Pan żadnej działalności gospodarczej.

2. Czy wydatkowanie kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości otrzymanej w akcie darowizny, na usługę projektanta wnętrz i zakup działki budowlanej nastąpi w ciągu 3 lat od końca roku, w którym sprzedał Pan ww. nieruchomość?

Odpowiedź: Tak.

3. Czy zawrze Pan umowę z projektantem wnętrz na wykonanie opisanej usługi? Czy będzie posiadał Pan dokumenty potwierdzające wydatkowanie pieniędzy na usługę projektanta wnętrz (np. rachunki faktury, inne)?

Odpowiedź: Tak, na wszystkie usługi i zakupy związane z remontem (oraz jego projektem) będzie Pan brał rachunki/faktury. Tak, zamierza Pan zawrzeć umowę z projektantem.

4. Czy działka budowlana, której zakup Pan planuje będzie położona w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej?

Odpowiedź: Tak.

5. Czy na moment zakupu na ww. działce będzie możliwa budowa budynku mieszkalnego? Czy działka objęta będzie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub wydana zostanie decyzja o warunkach zabudowy?

Odpowiedź: Tak.

6. Czy w domu, którego budowę w przyszłości Pan planuje będzie realizował Pan własne cele mieszkaniowe, tzn. czy będzie Pan w nim mieszkał? Jeśli tak, to od kiedy, czy na stałe, lub w jakich okresach?

Odpowiedź: Tak, planuje Pan realizować cele mieszkaniowe. Będzie Pan tam mieszkał na stałe. Myśli Pan, że przeprowadzka nastąpi w dalszej przyszłości ok. 10 lat.

Pytania

Wnioskodawca powziął wątpliwości dotyczące możliwości skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania dochodu ze sprzedaży nieruchomości otrzymanej w drodze darowizny, zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w zakresie:

1. Czy wydatki na usługę projektanta wnętrz, który przygotuje projekt remontu oraz aranżacji mieszkania oraz przeprowadzi prace wykończeniowe, można uznać za wydatek na własne cele mieszkaniowe, podlegający zwolnieniu z opodatkowania?
2. Czy wydatki na zakup działki budowlanej, na której Wnioskodawca planuje w przyszłości wybudować dom mieszkalny na potrzeby własne, również kwalifikują się jako cel mieszkaniowy i mogą korzystać ze zwolnienia?

Pana stanowisko w sprawie

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (dalej u.p.d.o.f.), źródłem przychodu jest odpłatne zbycie nieruchomości, jeżeli zbycie to następuje przed upływem 5 lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie. W takim przypadku powstaje przychód, który - po pomniejszeniu o koszty uzyskania przychodu - stanowi podstawę opodatkowania 19% stawką podatku dochodowego (art. 30e u.p.d.o.f.).

Wnioskodawca otrzymał nieruchomość w drodze darowizny od ojca w 2022 r., a zatem okres 5-letni, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8, nie upłynął. W związku z tym, sprzedaż tej nieruchomości dokonana w dniu 11 czerwca 2025 r. powoduje powstanie przychodu opodatkowanego podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Zgodnie jednak z art. 21 ust. 1 pkt 131 u.p.d.o.f., dochód uzyskany ze sprzedaży może zostać zwolniony z opodatkowania, jeżeli w terminie 3 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło zbycie, podatnik przeznaczy uzyskany przychód na własne cele mieszkaniowe, określone w art. 21 ust. 25 tej ustawy.

Do katalogu wydatków na własne cele mieszkaniowe należą m.in. wydatki poniesione na: budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego (art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d), 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 (art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. c).

Wnioskodawca wskazuje, że: dochód ze sprzedaży działki zamierza przeznaczyć m.in. na remont wspólnie zamieszkiwanego lokalu mieszkalnego, stanowiącego przedmiot współwłasności małżonków oraz miejsce ich zamieszkania. Na potrzeby remontu planuje skorzystać z usług projektanta wnętrz, który kompleksowo zajmie się przygotowaniem projektu, w tym doborem materiałów i mebli oraz realizacją prac wykończeniowych, ponadto część środków zamierza przeznaczyć na zakup działki budowlanej, na której planowana jest w przyszłości budowa budynku mieszkalnego przeznaczonego dla Wnioskodawcy i jego rodziny - w celu zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych.

W ocenie Wnioskodawcy, wydatki ponoszone na wskazane cele mieszczą się w zakresie art. 21 ust. 25 u.p.d.o.f., a zatem dochód ze sprzedaży działki - mimo że stanowiła ona majątek osobisty podatnika - może być zwolniony z opodatkowania, o ile środki zostaną odpowiednio wydatkowane w przewidzianym terminie.

1.

Wnioskodawca wskazuje, że środki uzyskane ze sprzedaży działki zamierza przeznaczyć m.in. na gruntowny remont mieszkania wchodzącego w skład majątku wspólnego małżonków, w którym Wnioskodawca faktycznie zamieszkuje wraz z żoną. Remont ten będzie miał na celu dostosowanie lokalu do indywidualnych potrzeb mieszkaniowych Wnioskodawcy oraz jego rodziny. Zgodnie z wyjaśnieniami przedstawionymi powyżej - w ramach prac planowane są m.in.:

- wymiana okien i drzwi,
- burzenie ścian i zmiana układu pomieszczeń,
- przebudowa instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz elektrycznej,
- zakup mebli (zarówno wolnostojących, jak i zabudowy stałej) oraz sprzętów AGD,
- wykonanie prac wykończeniowych.

Kompleksowa usługa wykończenia wnętrz obejmować ma:

- przygotowanie projektu przebudowy lokalu,
- zaplanowanie nowego układu funkcjonalnego mieszkania,
- projekt instalacji wewnętrznych (elektrycznych i wodno-kanalizacyjnych),
- dobór materiałów wykończeniowych,
- dobór i rozmieszczenie mebli, zarówno wolnostojących, jak i mebli na wymiar,
- a także realizację i nadzór nad pracami remontowymi.

Zdaniem Wnioskodawcy, powyższy zakres usług wykończenia wnętrz nie jest jedynie usługą estetyczną lub dekoratorską, ale integralnym elementem realizacji procesu remontu mieszkania. Usługa architekta wnętrz pozwala w sposób kompleksowy zaplanować i przeprowadzić remont, a przez to zoptymalizować funkcjonalność lokalu i dostosować go do aktualnych potrzeb mieszkaniowych Wnioskodawcy i jego małżonki. W szczególności: planowanie układu pomieszczeń oraz instalacji stanowi bezpośrednią

realizację remontu lokalu, wpisując się literalnie w zakres art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d u.p.d.o.f.; dobór materiałów wykończeniowych i mebli (w tym na wymiar) jest nieodłącznym elementem realizacji spójnej i funkcjonalnej przestrzeni życiowej i również wpisuje się w zakres art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d u.p.d.o.f.; kompleksowa realizacja projektu (od koncepcji po realizację i nadzór nad pracami) ma na celu trwałe i rzeczywiste dostosowanie lokalu do potrzeb mieszkaniowych Wnioskodawcy - nie zaś poprawę wyglądu czy komfortu w sensie luksusowym. Podkreślić należy, że usługa architekta wnętrz, obejmująca również profesjonalny dobór mebli, stanowi integralny element realizacji własnych potrzeb mieszkaniowych, ponieważ bezpośrednio służy optymalizacji przestrzeni życiowej i podniesieniu funkcjonalności lokalu mieszkalnego. Celem tej usługi nie jest zakup konkretnych dóbr (np. mebli), lecz opracowanie kompletnej, spójnej koncepcji aranżacyjnej dostosowanej do indywidualnych potrzeb mieszkańca - uwzględniającej zarówno ergonomię, jak i efektywne wykorzystanie przestrzeni. Dzięki temu lokal staje się w pełni zdalny do zamieszkania i spełnia funkcje użytkowe, co jest istotą realizacji własnych celów mieszkaniowych, o których mowa w przepisach podatkowych.

Podkreślenia wymaga również, że wydatek dotyczy samej usługi intelektualnej (projektowej), a nie zakupu poszczególnych elementów wyposażenia. W związku z powyższym, Wnioskodawca stoi na stanowisku, że całość wydatku poniesionego na usługę projektanta wnętrz (obejmującą projekt, nadzór, dobór materiałów i dobór umeblowania) może zostać zakwalifikowana jako wydatek poniesiony na własne cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d u.p.d.o.f., a tym samym może korzystać ze zwolnienia przewidzianego w art. 21 ust. 1 pkt 131 u.p.d.o.f.

2.

Wnioskodawca planuje przeznaczyć część środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości na zakup działki budowlanej, z zamiarem wybudowania na niej budynku mieszkalnego, w którym będzie w przyszłości zamieszkiwał. Warto podkreślić, że zakupiona działka będzie wykorzystywana wyłącznie jako miejsce realizacji przyszłej inwestycji mieszkaniowej - nie będzie służyła celom rekreacyjnym, ani nie będzie przedmiotem dalszej odsprzedaży. Chociaż w chwili składania niniejszego wniosku nie została jeszcze określona konkretna data rozpoczęcia budowy, Wnioskodawca jednoznacznie deklaruje cel mieszkaniowy tego przedsięwzięcia.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (u.p.d.o.f.), wolne od podatku dochodowego są dochody uzyskane ze sprzedaży nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8, jeżeli podatnik w terminie 3 lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż, przeznaczy uzyskane środki na własne cele mieszkaniowe.

W myśl art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. c u.p.d.o.f., przez wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe rozumie się m.in. 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.

Podkreślić trzeba, że u.p.d.o.f. nie definiuje precyzyjnie pojęcia „gruntu pod budowę budynku mieszkalnego”, dlatego celowe jest odwołanie się do przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 2 pkt 12 tej ustawy: „Działka budowlana - to nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.” Wnioskodawca wskazuje, że planowana do nabycia przez niego działka spełniać będzie cechy działki budowlanej, o której mowa w art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - posiadać będzie odpowiednią wielkość i cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej

oraz jest wyposażona w urządzenia infrastruktury technicznej, co pozwala na realizację zabudowy mieszkaniowej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W ocenie Wnioskodawcy, już sam fakt nabycia działki budowlanej z przeznaczeniem na budowę budynku mieszkalnego, w którym Wnioskodawca planuje w przyszłości zamieszkać, stanowi realizację „własnego celu mieszkaniowego” w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Przepis ten, zdaniem Wnioskodawcy, nie uzależnia prawa do skorzystania ze zwolnienia od fizycznego rozpoczęcia budowy budynku mieszkalnego. Na taką interpretację wskazuje również konstrukcja przepisu - art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. c u.p.d.o.f. wprost wymienia nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego jako wydatek na własne cele mieszkaniowe, odrębnie od lit. d tego samego przepisu, która odnosi się do wydatków na budowę, rozbudowę, nadbudowę lub przebudowę własnego budynku mieszkalnego. Takie rozróżnienie jednoznacznie pokazuje, że ustawodawca wyodrębnia poszczególne etapy realizacji celu mieszkaniowego. W konsekwencji, skoro lit. c wskazuje wyraźnie na zakup gruntu pod budowę jako samodzielną podstawę zwolnienia z podatku dochodowego, nie można wymagać, aby w ustawowym terminie (3 lat) podatnik musiał rozpocząć fizyczną budowę budynku.

Wnioskodawca stoi na stanowisku, że wykładnia literalna art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. c i d prowadzi wprost do wniosku, iż zakup działki budowlanej z zamiarem budowy budynku mieszkalnego jest samodzielnym i wystarczającym wydatkiem na realizację własnego celu mieszkaniowego, podlegającym zwolnieniu z opodatkowania.

Podsumowując, zdaniem Wnioskodawcy:

Wydatki poniesione na usługę projektanta wnętrz, obejmującą opracowanie projektu aranżacji mieszkania wraz z doбором meblowania i wyposażenia, stanowią element kosztów ponoszonych na dostosowanie lokalu do potrzeb mieszkaniowych Wnioskodawcy. Usługa ta ma na celu optymalizację przestrzeni życiowej oraz podniesienie funkcjonalności lokalu mieszkalnego, co bezpośrednio służy realizacji własnego celu mieszkaniowego w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Zakup działki budowlanej, przeznaczonej pod budowę budynku mieszkalnego, w którym Wnioskodawca planuje w przyszłości zamieszkać, również należy uznać za wydatek poniesiony na realizację własnych celów mieszkaniowych. Działka ta spełnia cechy działki budowlanej określone w art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i mieści się w katalogu wydatków wskazanych w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W ocenie Wnioskodawcy, oba powyższe wydatki kwalifikują się do zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym, jako poniesione w ustawowym terminie na cele, które ustawodawca wyraźnie uznał za realizujące własne potrzeby mieszkaniowe podatnika.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z przepisem art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 163 ze zm.):

Opodatkowaniu podatkiem dochodowym podlegają wszelkiego rodzaju dochody, z wyjątkiem dochodów wymienionych w art. 21, 52, 52a i 52c oraz dochodów, od których na podstawie przepisów Ordynacji podatkowej zaniechano poboru podatku.

Stosownie do art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c 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,
- 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.

Tym samym, każda czynność prawna, której przedmiotem jest odpłatne zbycie 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 opisu sprawy wynika, że w 2022 r. otrzymał Pan w darowiźnie od swojego ojca nieruchomość - działkę niezabudowaną, którą sprzedał Pan (...) czerwca 2025 r.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że skoro ww. sprzedaż dokonana została przez Pana przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jej nabycie, stanowi dla Pana źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku od osób fizycznych.

Przechodząc więc do skutków podatkowych w zakresie dokonanej sprzedaży nieruchomości (działki niezabudowanej) należy wskazać, co następuje:

W myśl art. 30e ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

Na podstawie art. 30e ust. 2 ww. 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.

Stosownie do art. 19 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych oraz innych rzeczy, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8, jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia. Jeżeli jednak cena, bez uzasadnionej przyczyny, znacznie odbiega od wartości rynkowej tych rzeczy lub praw, przychód ten określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej. Przepis art. 14 ust. 1 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.

Według do art. 30e ust. 4 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.

Na mocy art. 30e ust. 5 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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 natomiast 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 tej ustawy – może jednak zostać objęty zwolnieniem z opodatkowania przy spełnieniu warunków określonych w tym przepisie.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Wolne od podatku dochodowego są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 30e, w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli poczynszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości lub tego prawa majątkowego został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe; udokumentowane wydatki poniesione na te cele uwzględnia się do wysokości przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych.

Dochód zwolniony należy obliczyć według następującego wzoru: $D \times W/P$

gdzie:

D – dochód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa,

W – wydatki poniesione na cele mieszkaniowe wymienione w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych,

P – przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa.

Cytowany powyżej przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym wiąże skutki prawne w postaci zwolnienia od opodatkowania z faktem przeznaczenia – w warunkach określonych w ustawie – uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych przychodu wyłącznie na własne cele mieszkaniowe wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 ww. ustawy.

Należy wyjaśnić, że powyższe zwolnienie obejmuje taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia.

W sytuacji, gdy przychód z odpłatnego zbycia zostanie w całości przeznaczony na cele mieszkaniowe, to wówczas uzyskany z tego tytułu dochód będzie w całości korzystał ze zwolnienia od podatku dochodowego.

Tym samym, aby dochód z tytułu sprzedaży nieruchomości był w całości zwolniony z podatku dochodowego, cały przychód ze zbytej nieruchomości musi być wydatkowany na własne cele mieszkaniowe, wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.

Cele mieszkaniowe, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości uprawniają do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, wymienione

zostały w zamkniętym katalogu kosztów, tj. w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 1 ww. ustawy:

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

- a) nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem,
 - b) nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie,
 - c) nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego lub udziału w takim gruncie, prawa użytkowania wieczystego takiego gruntu lub udziału w takim prawie, w tym również z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego, oraz nabycie innego gruntu lub udziału w gruncie, prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, jeżeli w okresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, grunt ten zmieni przeznaczenie na grunt pod budowę budynku mieszkalnego,
 - d) budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego,
 - e) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub adaptację na cele mieszkalne własnego budynku niemieszkalnego, jego części, własnego lokalu niemieszkalnego lub własnego pomieszczenia niemieszkalnego
- położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej.

W świetle natomiast art. 21 ust. 25a cytowanej ustawy:

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.

Stosownie do art. 21 ust. 26 powołanej ustawy:

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 nabędzie 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.

Art. 21 ust. 28 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych stanowi, 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.

Korzystanie ze zwolnienia od podatku jest możliwe wyłącznie w sytuacji, gdy spełnione są wszelkie przesłanki określone w przepisie stanowiącym podstawę prawną danej preferencji. W przypadku niewypełnienia warunków określonych w wyżej cytowanym art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych podatnik traci prawo do ulgi i jest zobowiązany do zapłaty podatku dochodowego.

Rozstrzygając zatem o prawie do zwolnienia z opodatkowania należy pamiętać, że 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 niż wymienione w tym katalogu nie uprawniają do skorzystania z powyższego zwolnienia.

Ponadto należy zauważyć, że wszelkiego rodzaju ulgi czy zwolnienia są odstępstwem od konstytucyjnej zasady równości i powszechności opodatkowania, w sposób szczegółowy uregulowanymi w przepisach materialnego prawa podatkowego. Są one przywilejami, z których podatnik ma prawo, a nie obowiązek skorzystania. Zatem oceniając ciążące na nim obowiązki wynikające z zastosowania danej ulgi czy zwolnienia podatkowego należy dokonać ścisłej, literalnej wykładni przepisu regulującego daną ulgę czy zwolnienie. W związku z tym, tylko wydatkowanie środków uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych – w terminie i na cele wskazane w art. 21 ust. 1 pkt 131, a szczegółowo określone w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych pozwala na zastosowanie przedmiotowego zwolnienia.

Z istoty rozwiązania zawartego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że podstawową okolicznością decydującą o możliwości skorzystania z przedmiotowego zwolnienia jest przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości i określonych praw majątkowych nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym została ona dokonana na wskazane w art. 21 ust. 25 ww. ustawy własne cele mieszkaniowe.

W przepisie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ustawodawca wskazał, że przychód ze sprzedaży ma zostać wydatkowany na „własne cele mieszkaniowe”. Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne”, świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 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.

Samo poniesienie wydatku na zakup nieruchomości nie świadczy jeszcze o tym, że została spełniona przesłanka uprawniająca do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania.

Warunkiem zwolnienia podatkowego jest wykazanie przez podatnika, że wydatek poniesiony został na zrealizowanie jego własnych celów mieszkaniowych. 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”.

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 niezaspokojonych celów mieszkaniowych.

Intencją ustawodawcy tworzącego zwolnienie przedmiotowe w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jest zachęcanie podatników do nabywania w miejsce zbywanych nieruchomości czy praw majątkowych, innych nieruchomości lub praw przeznaczonych do zaspokajania ich indywidualnych potrzeb mieszkaniowych, a nie realizacja jakichkolwiek i czyichkolwiek celów mieszkaniowych. Potwierdza to poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne”.

Zwolnienie dotyczy zatem realizowania przez podatnika swoich celów mieszkaniowych, czyli własnych potrzeb mieszkaniowych.

W świetle powyższego, co do zasady, podatnik może skorzystać z omawianego zwolnienia w związku z budową własnego domu w celu realizacji własnych celów mieszkaniowych i faktycznie realizuje lub będzie realizował w nim swoje potrzeby mieszkaniowe.

Jednocześnie należy zauważyć, że ustawodawca regulując ww. zwolnienie nie ograniczył wydatkowania przychodu z tytułu zbycia nieruchomości lub praw tylko do jednego z wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 1 ww. ustawy celów, jednakże – przy spełnieniu pozostałych przesłanek – wydatkowanie przychodu musi być ukierunkowane na zrealizowanie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika. Innymi słowy, ustawodawca nie zastrzegł, że własne cele mieszkaniowe podatnika ograniczać się muszą do posiadania tylko jednej nieruchomości mieszkalnej.

W świetle takiego wyjaśnienia osoba, która posiada miejsce zamieszkania może wybudować lub nabyć kolejną nieruchomość mieszkalną w celu zaspokojenia własnych celów mieszkaniowych. Zatem, podatnik, który uzyskał przychód ze sprzedaży nieruchomości lub praw może przeznaczyć go na budowę lub zakup nieruchomości mieszkalnej czy prawa, pomimo że jest właścicielem lub współwłaścicielem innych nieruchomości mieszkalnych, zachowując przy tym prawo do ww. zwolnienia, jednakże przy spełnieniu przesłanki, że budowa domu lub zakup ma służyć faktycznemu zaspokajaniu własnych potrzeb mieszkaniowych tego podatnika.

Wskazał Pan, że środki uzyskane ze sprzedaży nieruchomości otrzymanej w akcie darowizny zamierza wydatkować, w ciągu 3 lat od końca roku, w którym sprzedał Pan ww. nieruchomość, na zakup działki budowlanej, na której w przyszłości planowana jest budowa domu przeznaczonego na własne cele mieszkaniowe. Ww. działka budowlana będzie położona w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej. Na moment zakupu na ww. działce będzie możliwa budowa budynku mieszkalnego. Działka objęta będzie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub wydana zostanie decyzja o warunkach zabudowy. W domu, którego budowę w przyszłości Pan planuje będzie realizował Pan własne cele mieszkaniowe. Będzie Pan tam mieszkał na stałe. Myśli Pan, że przeprowadzka nastąpi w dalszej przyszłości ok. 10 lat.

Zgodnie z cytowanym wcześniej art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, za wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe uważa się wydatki poniesione na nabycie gruntu przeznaczonego pod budowę budynku mieszkalnego położonego w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej.

Jednocześnie wskazać należy, że o charakterze nabytego gruntu nie rozstrzyga jedynie zamiar podatnika wybudowania na nim budynku mieszkalnego, ale charakter gruntu – jego przeznaczenie, także w kontekście rzeczywistej i realnej możliwości jego zabudowy. Tak więc podstawowym warunkiem uprawniającym do skorzystania z przedmiotowego zwolnienia jest nabycie gruntu przeznaczonego pod budowę budynku mieszkalnego. Innymi słowy zwolnienie to związane jest z konkretnym zdarzeniem, tj. nabyciem określonego gruntu w określonym celu.

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie precyzuje, jaki grunt jest gruntem pod budowę budynku mieszkalnego, ani co oznacza zmiana przeznaczenia gruntu na grunt pod budowę budynku mieszkalnego, uprawniająca do skorzystania ze zwolnienia.

W celu doprecyzowania tych pojęć uprawnione jest zatem odwołanie się do odpowiednich przepisów ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Gruntami pod budowę budynków mieszkalnych są przede wszystkim działki budowlane.

Zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Przez pojęcie działki budowlanej należy rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

W myśl art. 4 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ww. ustawy:

Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Charakter gruntu może zatem wynikać z przeznaczenia jakie zostało mu nadane w planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy, która w sytuacji, gdy dla danego terenu nie został uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego określa sposób zagospodarowania i zabudowy terenu.

Oznacza to, że aby skorzystać ze zwolnienia z podatku dochodowego od osób fizycznych, działka, na zakup której zostały wydatkowane środki ze sprzedaży nieruchomości, musi być działką pod budowę budynku mieszkalnego.

Należy podkreślić, że aby skorzystać z omawianego zwolnienia nie wystarczy tylko sam fakt zakupu działki budowlanej, ale także jej zakup musi być związany z chęcią realizacji na danej działce własnych celów mieszkaniowych (poprzez zamiar budowy na działce budynku mieszkalnego).

Realizacja własnych celów mieszkaniowych winna polegać na tym, że w przypadku zakupu gruntu w celu budowy budynku mieszkalnego podatnik będzie faktycznie tę budowę realizował. Przy czym do zastosowania zwolnienia na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych uprawnia zakup gruntu pod budowę budynku mieszkalnego. Przepis nie zawiera wskazania, w jakim okresie na zakupionym gruncie powinna zostać rozpoczęta budowa domu, by przesłanki skorzystania ze zwolnienia zostały spełnione.

Mając powyższe na uwadze, wydatkowanie części przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości (działki niezabudowanej) otrzymanej w darowiźnie, na zakup działki budowlanej, na której w przyszłości planuje Pan wybudować dom i będzie realizował Pan w nim własne cele mieszkaniowe, będzie uprawniało Pana do skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Pana wątpliwości dotyczą również możliwości skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w sytuacji, gdy środki uzyskane ze sprzedaży nieruchomości przeznaczy Pan na usługę projektanta wnętrz, który przygotowuje projekt remontu oraz aranżacji mieszkania oraz przeprowadzi prace wykończeniowe.

W przypadku skorzystania z omawianego zwolnienia w związku z wykończeniem lokalu mieszkalnego, w którym podatnik realizuje własne cele mieszkaniowe, wskazać należy, że ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie zawiera wprost w katalogu wydatków mieszkaniowych wydatków na wykończenie lokalu, ale też nie definiuje pojęcia „remont” użytego w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Dla wyjaśnienia tego pojęcia, należy odnieść się do jego znaczenia funkcjonującego w języku powszechnym. I tak, „remont” to „doprowadzenie jakiegoś

budynku lub urządzenia do stanu używalności; naprawa, odnawianie (czegoś)". Synonimami tego pojęcia są m.in. „naprawa, przebudowa, odrestaurowanie, modernizacja”.

Pojęcie remontu zostało zdefiniowane w art. 3 pkt 8 ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.), który stanowi, że ilekroć w ustawie jest mowa o 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.

Zgodnie natomiast z art. 3 pkt 7 ww. ustawy, przez roboty budowlane należy rozumieć:

Budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego.

Niemniej jednak, ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie odwołuje się do tego przepisu. Tym samym, definicja „remontu” funkcjonująca na gruncie Prawa budowlanego nie może być wprost przenoszona na grunt omawianej ustawy podatkowej. Może być natomiast uwzględniona jako jeden z elementów służących ustaleniu znaczenia pojęcia „remontu” dla celów podatku dochodowego od osób fizycznych.

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 nowo powstałym budynku/lokalu mieszkalnym wraz z wymianą/installacją składników wyposażenia technicznego budynku lub lokalu (np. instalacji wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazu przewodowego).

Za „remont” budynku mieszkalnego, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych należy więc uznać prace dotyczące tego lokalu, służące jego utrzymaniu we właściwym stanie, doprowadzeniu go do pożądanej zdolności użytkowej, modernizacji jego elementów składowych. „Remontem” w rozumieniu omawianego przepisu jest również tzw. wykończenie lokalu mieszkalnego, a więc prace służące doprowadzeniu do zdolności użytkowej lokalu mieszkalnego. W każdym przypadku remont dotyczy „materii” lokalu mieszkalnego, a więc jego ścian, podłóg, sufitu, okien, drzwi, wyposażenia technicznego takiego jak instalacje: wodna, kanalizacyjna, elektryczna, grzewcza, gazowa bądź innych elementów trwale połączonych konstrukcyjnie z elementami budowlanymi lokalu mieszkalnego.

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.

Jak wskazał Pan we wniosku, część środków uzyskanych ze sprzedaży otrzymanej w darowiźnie działki zamierza Pan przeznaczyć na gruntowny remont mieszkania wchodzącego w skład majątku wspólnego małżonków, w którym faktycznie zamieszkuje Pan wraz z żoną.

Remont ten będzie miał na celu dostosowanie lokalu do indywidualnych potrzeb mieszkaniowych Pana rodziny. W ramach prac planowane są m.in.: wymiana okien i drzwi, burzenie ścian i zmiana układu pomieszczeń, przebudowa instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz elektrycznej, zakup mebli (wolnostojących, jak i zabudowy stałej) oraz sprzętów AGD, wykonanie prac wykończeniowych.

W celu prawidłowej i funkcjonalnej realizacji inwestycji planuje Pan skorzystać z kompleksowej usługi projektanta wnętrz, obejmującej:

- przygotowanie projektu przebudowy lokalu,
- zaplanowanie nowego układu funkcjonalnego mieszkania,

- projekt instalacji wewnętrznych (elektrycznych i wodno-kanalizacyjnych),
- dobór materiałów wykończeniowych,
- dobór i rozmieszczenie mebli (wolnostojących, jak i mebli na wymiar),
- nadzór nad realizacją prac remontowych.

Wydatkowanie kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości otrzymanej w akcie darowizny, na usługę projektanta wnętrz nastąpi w ciągu 3 lat od końca roku, w którym sprzedał Pan ww. nieruchomość. Zamierza Pan zawrzeć umowę z projektantem wnętrz. Na udokumentowanie wszystkich usług i zakupów związanych z remontem (oraz jego projektem) będzie Pan posiadał rachunki/faktury.

Mając na uwadze przedstawiony opis sprawy oraz powołane przepisy prawa stwierdzam, że wydatki poniesione na usługę projektanta wnętrz, który przygotowuje projekt remontu oraz aranżacji mieszkania oraz przeprowadzi prace wykończeniowe, będą stanowiły wydatki na własne cele mieszkaniowe, o których mowa art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, gdy rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie ze zdarzeniem przyszłym podanym przez Pana w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregokolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu sprawy, udzielona interpretacja traci swoją aktualność.

Organ informuje, że wydana interpretacja dotyczy tylko sprawy będącej przedmiotem Pana wniosku (zapytania). Inne kwestie, które nie zostały objęte pytaniem, nie mogą być – zgodnie z art. 14b § 1 Ordynacji podatkowej – w wydanej interpretacji rozpatrzone.

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 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.