

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 659463
Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna
Status informacji: Aktualna
Data publikacji: 2025-09-30T14:31:20.471
Tytuł (teza): Skutki podatkowe zbycia mieszkania i przeznaczenie przychodu ze sprzedaży na cele mieszkaniowe.
Autor informacji:

- Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2025-09-23T21:26:11.144
Sygnatura: 0112-KDSL1-2.4011.465.2025.2.PS

Słowa kluczowe:

- cel
- darowizna
- mieszkanie
- nieruchomości
- remonty
- sprzedaż

Przepis:

- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 10-ust. 1-pkt 8
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 1-lit. d

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.-Przychód z odpłatnego zbycia rzeczy lub praw.

Załączniki: brak

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko prawidłowe

Szanowny Panie,

stwierdzam, że Pana stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanych zdarzeń przyszłych w podatku dochodowym od osób fizycznych jest prawidłowe.

Niniejsza interpretacja nie rozstrzyga o możliwości zastosowania ulgi mieszkaniowej wobec wydatków związanych z kuchnią (płytą indukcyjną lub gazową, piekarnikiem, zmywarką, pralką, lodówką, okapem kuchennym, zabudową kuchenną), oświetleniem sufitowym i ściennym wewnętrznym (bez lamp wolnostojących), meblami, które charakteryzuje trwały związek z obiektem budowlanym lub jego częścią (lokałem), wykonanymi na indywidualne zlecenie, tj. szaf wnękowych, pawlaczy, zabudowy garderoby.

W tym zakresie zostanie wydane odrębne rozstrzygnięcie.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

6 sierpnia 2025 r. wpłynął Pana wniosek z 6 sierpnia 2025 r. o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełnił go Pan pismami z 29 sierpnia 2025 r. (wpływ 29 sierpnia 2025 r.) oraz z 16 września 2025 r. (wpływ 16 września 2025 r.) – w odpowiedzi na wezwanie. Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzeń przyszłych

Wnioskodawca prowadzi jednoosobową działalność gospodarczą określoną kodami PKD 68.20.Z – Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi oraz 55.20.Z – Obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania.

Wnioskodawca nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie obrotu jakimikolwiek nieruchomościami. Wnioskodawca planuje sprzedaż mieszkania, które otrzymał darowizną od swoich rodziców w grudniu 2021 r. Cały przychód ze sprzedaży planuje przeznaczyć na budowę domu na własne cele mieszkaniowe. W celu zebrania dodatkowych środków na budowę domu, Wnioskodawca przez ostatnie lata zbywał swój prywatny majątek:

1. W 2019 r. sprzedał komórkę lokatorską, którą zakupił w 2012 r.
2. W 2021 r. sprzedał mieszkanie, które kupił w 2015 r.
3. W 2023 r. sprzedał mieszkanie wraz z przynależnym garażem zakupione w 2012 r.
4. W 2024 r. sprzedał dwa mieszkania otrzymane w darowiźnie w 2015 r. oraz jedno mieszkanie zakupione w 2015 r.

Ze względu na liczne transakcje zbywania prywatnego majątku, Wnioskodawca chce uzyskać zabezpieczenie w postaci interpretacji indywidualnej, że sprzedaż kolejnej nieruchomości nie zostanie uznana za działalność gospodarczą w zakresie obrotu nieruchomościami i będzie mógł korzystać z ulgi na cele mieszkaniowe. Wnioskodawca nie wykonuje sprzedaży w sposób zorganizowany i ciągły. Po prostu na przestrzeni lat w różny sposób nabył liczne nieruchomości (w drodze darowizn od rodziców lub zakupu od innych osób), a teraz spienięża majątek aby uzyskać środki na budowę domu.

W piśmie stanowiącym uzupełnienie wniosku, udzielił Pan następujących odpowiedzi na zawarte w wezwaniu pytania:

1. Czy posiada Pan nieograniczony obowiązek podatkowy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w myśl art. 3 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 163 ze zm.)?

Odpowiedź: Tak.

2. Od kiedy prowadzi Pan działalność gospodarczą w rozumieniu art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

Odpowiedź: Obecną działalność Wnioskodawca prowadzi od (...) października 2024 r.

Wcześniej Wnioskodawca prowadził działalność gospodarczą (...) od (...) stycznia 2014 r. do (...) grudnia 2023 r., ale ją zamknął.

3. Gdzie znajduje się mieszkanie, które otrzymał Pan tytułem darowizny od Pana rodziców? Czy znajduje się ono w Polsce, czy też innym kraju (proszę wskazać jakim?)?

Odpowiedź: W Polsce.

4. W jaki sposób było/jest/będzie wykorzystywane przez Pana mieszkanie, które otrzymał Pan tytułem darowizny od Pana rodziców od momentu jego nabycia do chwili planowanej sprzedaży?

- czy mieszkanie było/jest/będzie wykorzystane w Pana działalności gospodarczej lub w działalności gospodarczej innych osób? Jeśli tak, w jakim okresie lub okresach i w jaki sposób Pan lub inne osoby z niego korzystał/korzysta/będzie korzystał lub korzystały /korzystają/będą korzystały?

Odpowiedź: W momencie otrzymania mieszkania darowizną, w mieszkaniu był lokator, który je wynajmował. Zatem Wnioskodawca przejął to mieszkanie z lokatorem, który nie chciał się stamtąd wyprowadzić i bardzo sporadycznie płacił za najem. Zatem można powiedzieć, że Wnioskodawca używał tego mieszkania na potrzeby najmu długoterminowego dla osoby prywatnej do celów mieszkalnych – niejako z przymusu. W końcu wiosną 2024 r. Wnioskodawcy udało się podpisać z nim porozumienie i opuścić lokal w strasznym stanie – tj. ze stertą starych śmieci. Od tamtej pory mieszkanie zostało wyczyszczone i stoi puste z nadzieją na przyszłą sprzedaż.

- czy korzystał/korzysta/będzie Pan korzystał z niego dla swoich celów osobistych (w jaki sposób?)?

Odpowiedź: Nie.

- czy oddawał/oddaje/będzie Pan oddawał w najem, dzierżawę albo do używania na podstawie innych umów? Jeśli tak, to proszę wskazać: w jakim okresie udostępniał /udostępnia/będzie Pan udostępniał przedmiotowe mieszkanie osobom trzecim? Czy udostępniał/udostępnia/będzie Pan udostępniał przedmiotowe mieszkanie odpłatnie czy bezpłatnie?

Odpowiedź: Tak jak opisane w poprzednim punkcie. Był to najem odpłatny, ale Wnioskodawcy udało się uzyskać jedynie kilka płatności.

5. Czy od momentu otrzymania tytułem darowizny mieszkania od Pana rodziców do momentu jego planowanej sprzedaży w stosunku do niego podejmował/podejmuje /będzie Pan podejmował jakiekolwiek czynności lub ponosił/ponosi/będzie Pan ponosił nakłady w celu podniesienia jego wartości? Jeżeli tak, to jakie to były/są/będą czynności lub nakłady i kiedy je Pan poniósł/poniesie?

Odpowiedź: Nie. Jedynie sprzątanie.

6. W jaki sposób poszukuje/będzie Pan poszukiwał nabywcy mieszkania, które jest przedmiotem planowanej sprzedaży, czy podejmował/podejmuje/będzie Pan podejmował działania zmierzające do przygotowania przedmiotowego mieszkania do sprzedaży, np. działania marketingowe ukierunkowane na reklamę w celu sprzedaży (ogłoszenia w Internecie, mediach; inne działania w celu reklamy - jakie?)?

Odpowiedź: Wnioskodawca nie planuje zajmować się aktywnie sprzedażą, nie podejmował też żadnych takich działań. Wnioskodawca chce to oddać do biura nieruchomości i stawić się jedynie na podpisaniu aktu notarialnego, gdy biuro znajdzie kupca.

7. Kiedy (w którym roku) planuje Pan dokonać sprzedaży mieszkania, które otrzymał Pan tytułem darowizny od Pana rodziców (proszę wskazać rok)?

Odpowiedź: Jeszcze w tym roku lub na początku przyszłego (2026 r.).

8. Czy przychód uzyskany z planowanej sprzedaży mieszkania, o którym mowa we wniosku, zostanie wydatkowany na Pana własne cele mieszkaniowe począwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło jego odpłatne zbycie?

Odpowiedź: Tak.

9. W opisie sprawy wskazał Pan:

Cały przychód ze sprzedaży planuje przeznaczyć na budowę domu na własne cele mieszkaniowe.

Wobec powyższego należy jednoznacznie wskazać:

a) co należy rozumieć pod pojęciem przeznaczenia przychodu ze sprzedaży „na budowę”? Proszę wskazać zamknięty katalog wydatków, które zamierza Pan ponieść na budowę domu?

Odpowiedź: Tutaj należy się drobne sprostowanie do stanu faktycznego. Na początku 2025 r. Wnioskodawca zakupił działkę, na której był już postawiony dom w stanie deweloperskim. Pieniądze na zakup działki z domem Wnioskodawca miał dzięki sprzedaży poprzednich mieszkań oraz dzięki darowiźnie pieniężnej od matki. Natomiast pieniądze ze sprzedaży nieruchomości, o której mowa w pytaniu, Wnioskodawca planuje przeznaczyć na wykończenie i urządzenie tego domu. Wnioskodawca błędnie wskazał wcześniej, że chodzi o budowę domu.

Planowane wydatki dotyczą zarówno materiałów, jak i usług firm remontowych niezbędnych do wykończenia mieszkania w stanie akceptowalnym do zamieszkania, tj. podłogi, drzwi, łazienka (płytki, armatura, zabudowa meblowa związana ze ścianą), kuchnia (płyta indukcyjna lub gazowa, piekarnik, zmywarka, pralka, lodówka, okap kuchenny, zabudowa kuchenna), oświetlenie sufitowe i ścienne wewnętrzne (bez lamp wolnostojących), meble, które charakteryzuje trwały związek z obiektem budowlanym lub jego częścią (lokałem), wykonane na indywidualne zlecenie, tj. szafy wnękowe, pawlacze, zabudowa garderoby, gładzenie i malowanie ścian.

Katalog też może być elastyczny, natomiast celem wniosku nie jest potwierdzenie lub odmówienie konkretnego katalogu wydatków w kontekście uznania ich za spełniające własne cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 21 ust. 25 ustawy PIT, tylko samo potwierdzenie, że przy wydatkowaniu całości przychodu ze sprzedaży nieruchomości na własne cele mieszkaniowe (zgodne z przepisami i Interpretacją ogólną Nr DD2. 8202.4.2020 z dnia 13 października 2021 r.) podatek nie wystąpi.

b) czy będzie posiadał Pan wystawione na Pana rachunki i faktury lub inne udokumentowane rzetelne i wiarygodne dowody potwierdzające wydatkowanie pieniędzy na budowę domu, sfinansowaną ze środków pieniężnych pochodzących ze sprzedaży mieszkania, które otrzymał Pan tytułem darowizny od Pana rodziców?

Odpowiedź: Tak.

10. Kiedy planuje Pan zamieszkać w domu, który zamierza Pan wybudować (proszę wskazać przybliżoną datę)?

Odpowiedź: Niezwłocznie po wykończeniu, najlepiej w 2026 r.

11. Czy dom, który Pan zamierza Pan wybudować będzie położony w Polsce, innym państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej?

Odpowiedź: Tak, w Polsce.

12. Czy będzie Pan właścicielem/współwłaścicielem domu, na którego budowę planuje Pan przeznaczyć cały przychód ze sprzedaży mieszkania, o którym mowa we wniosku?

Odpowiedź: Tak.

13. W związku ze wskazaniem we wniosku:

W celu zebrania dodatkowych środków na budowę domu, Wnioskodawca przez ostatnie lata zbywał swój prywatny majątek: 1. W 2019 sprzedał komórkę lokatorską, którą zakupił w 2012 roku 2. W 2021 roku sprzedał mieszkanie, które kupił w 2015 roku 3. W 2023 roku sprzedał mieszkanie wraz z przynależnym garażem zakupione w 2012 roku 4. W 2024 roku sprzedał dwa mieszkania otrzymane w darowiźnie w 2015 roku oraz jedno mieszkanie zakupione w 2015 roku.

proszę wyjaśnić:

a) jakie wydatki związane z przyszłą budową domu zostały sfinansowane przychodem pochodzącym ze sprzedaży tych nieruchomości?

Odpowiedź: Zakup działki z domem w stanie deweloperskim, opisane w odpowiedzi na pytanie 9a.

b) w jaki sposób wykorzystywał Pan te nieruchomości od momentu ich zakupu /otrzymania w darowiźnie do momentu ich sprzedaży? Proszę udzielić odpowiedzi odrębnie dla każdej nieruchomości wymienionej powyżej.

Odpowiedź:

1. Komórka lokatorska zakupiona w 2012 r. i sprzedana w 2019 r. – użytkowanie prywatnie.
2. Mieszkanie zakupione w 2015 r. i sprzedane w 2021 r. – oddane do operatora wynajmu krótkoterminowego (czyli do firmy zajmującej się podnajmem krótkoterminowym dla osób prywatnych). Przychód rozliczany w ramach poprzedniej działalności gospodarczej Wnioskodawcy.
3. Mieszkanie z garażem zakupione w 2012 r. i sprzedane w 2023 r. – tam Wnioskodawca mieszkał, użytkowanie prywatne.
4. Dwa mieszkania zakupione w 2015 r. i sprzedane w 2024 r. – najem krótkoterminowy w ramach poprzedniej działalności gospodarczej Wnioskodawcy.
5. Mieszkania otrzymane w darowiźnie w 2015 r. i sprzedane w 2024 r. – z powodu wad technicznych oba mieszkania stały puste, nikt tam nie zamieszkał, nie udało się ich wynająć. Wnioskodawca sprzedał po niekorzystnej cenie ze względu na bardzo dużo problemów formalnych i technicznych, które sprawił „deweloper”. Natomiast Wnioskodawca nigdy nie planował na nich zarobić, ani nie kupował ich z myślą o odsprzedaży.

c) czy wcześniej sprzedawał Pan inne nieruchomości oprócz tych wskazanych powyżej?
Jeśli tak – proszę wskazać:

- jakie to były nieruchomości? Ile ich było?
- kiedy je Pan sprzedał?

Odpowiedź: Nie. Aczkolwiek w pierwotnym opisie stanu faktycznego Wnioskodawca napisał, że w 2024 r. sprzedał 2 mieszkania otrzymane w darowiźnie i jedno zakupione w 2015 r. Tutaj mała poprawka, bo Wnioskodawca sprzedał jeszcze jedno mieszkanie zakupione też w 2015 r., gdzie sporadycznie wykonywał najem krótkoterminowy. Wnioskodawca dopisał to w odpowiedzi na pytanie 13b w pkt 4.

14. Czy posiada Pan inne nieruchomości oprócz wskazanej we wniosku, które przeznaczone będą w przyszłości do sprzedaży? Jeśli tak, to proszę podać ile nieruchomości, jakiego rodzaju Pan posiada i wskazać odrębnie dla każdej z tych nieruchomości:

a) kiedy (data), w jaki sposób i w jakim celu nabył Pan nieruchomość?

b) w jaki sposób wykorzystywał i wykorzystuje Pan tę nieruchomość?

c) czy nieruchomość jest niezabudowana czy zabudowana? Jeśli jest zabudowana – czy zabudowa ma charakter mieszkalny czy użytkowy?

Odpowiedź: Oprócz tej nieruchomości otrzymanej w darowiźnie w 2021 r., Wnioskodawca nie posiada żadnych innych nieruchomości przeznaczonych na sprzedaż.

Dla pełnego obrazu sytuacji, Wnioskodawca przedstawia listę swoich nieruchomości (oprócz wskazanej powyżej), które aktualnie posiada:

1. Mieszkanie otrzymane w 2023 r. darowizną. Charakter mieszkalny, zabudowane, Wnioskodawca nie sprzedaje – oddane do operatora najmu krótkoterminowego.
2. Mieszkanie zakupione w 2024 r. – sytuacja identyczna jak w pkt 1.
3. Dwa mieszkania, otrzymane na podstawie umowy zamiany z bratem w 2023 r. Sytuacja jak wyżej.
4. Mieszkanie zakupione w 2019 r. – sytuacja jak wyżej, ale charakter typu condohotel (Wnioskodawca nie ma pewności, czy mieszkalny, w każdym razie wynajem krótkoterminowy dla turystów).

Żadnych z powyższych nieruchomości na ten moment Wnioskodawca nie planuje sprzedawać oraz nie były one zakupione w celu odsprzedaży.

15. Czy zamierza Pan w przyszłości nabywać inne nieruchomości w celu ich sprzedaży?

Odpowiedź: Nie.

Pytania

1. Czy planowana sprzedaż nieruchomości otrzymanej w 2021 r. w drodze darowizny będzie opodatkowana podatkiem dochodowym PIT na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 8 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?
2. Czy w przypadku przeznaczenia całego przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości na własne cele mieszkaniowe, podatek nie wystąpi na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

Pana stanowisko w sprawie (ostatecznie przedstawione w uzupełnieniu wniosku z 16 września 2025 r.)

Stanowisko prawno-podatkowe w sprawie opodatkowania przychodu ze sprzedaży nieruchomości otrzymanej w darowiźnie (pyt. 1):

I. Stanowisko

Wnioskodawca stoi na stanowisku, że planowana sprzedaż mieszkania otrzymanego w darowiźnie w grudnia 2021 r. nie będzie stanowić przychodu z działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w związku z

czym przychód z tej sprzedaży będzie podlegał opodatkowaniu na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy jako przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości poza działalnością gospodarczą.

II. Uzasadnienie prawno-podatkowe

1. Analiza pojęcia działalności gospodarczej

Zgodnie z art. 5a pkt 6 ustawy o PIT przez działalność gospodarczą rozumie się zorganizowaną działalność zarobkową, wykonywaną we własnym imieniu i w sposób ciągły. Dla uznania danej czynności za działalność gospodarczą konieczne jest jednocześnie spełnienie wszystkich przesłanek ustawowych, którymi są organizacja, zarobkowość, ciągłość oraz wykonywanie we własnym imieniu. Organizacja oznacza planowe i metodyczne prowadzenie działalności, zarobkowość to dążenie do osiągnięcia zysku jako cel działalności, ciągłość wymaga wykonywania czynności w sposób regularny i powtarzalny, a wykonywanie we własnym imieniu oznacza działanie na własny rachunek. Brak którejkolwiek z tych przesłanek oznacza, że dana czynność nie może być uznana za działalność gospodarczą w rozumieniu przepisów podatkowych.

2. Brak znamion działalności gospodarczej w planowanej sprzedaży

Planowana sprzedaż mieszkania nie ma charakteru zorganizowanego, gdyż mieszkanie zostało nabyte w drodze darowizny od rodziców, a nie w ramach świadomej strategii gospodarczej. Sprzedaż ma charakter jednorazowy i okazjonalny, przy braku jakichkolwiek struktur organizacyjnych ukierunkowanych na systematyczny obrót nieruchomościami oraz braku systematycznego działania na rynku nieruchomości.

Pomimo, że sprzedaż przyniesie przychód, cel tej transakcji nie ma charakteru działalności zarobkowej w rozumieniu ustawowym. Całość środków ze sprzedaży zostanie przeznaczona na wykończenie i urządzenie domu na własne cele mieszkaniowe, co oznacza, że transakcja służy zaspokojeniu potrzeb osobistych mieszkaniowych Wnioskodawcy. Sprzedaż stanowi element zarządzania prywatnym majątkiem, a nie prowadzenia działalności gospodarczej.

Planowana sprzedaż nie wpisuje się również w ciągłą działalność gospodarczą, ponieważ dotyczy jednej konkretnej nieruchomości otrzymanej w darowiźnie, ma charakter incydentalny i związany ze szczególnym celem, jakim jest wykończenie i urządzenie domu. Nie stanowi elementu systematycznej działalności na rynku nieruchomości.

3. Charakterystyka dotychczasowych transakcji

Wcześniejsze transakcje sprzedaży nieruchomości również nie stanowiły działalności gospodarczej, lecz były elementem zarządzania prywatnym majątkiem. Dotyczyły nieruchomości nabytych w różny sposób i w różnym czasie, były podyktowane bieżącymi potrzebami finansowymi związanymi z gromadzeniem środków na zakup domu i miały charakter okazjonalny, nie tworząc zorganizowanej działalności. Wszystkie te transakcje służyły celom prywatnym, a nie działalności zarobkowej.

4. Znaczenie celu mieszkaniowego

Przeznaczenie całości środków na wykończenie i urządzenie domu na własne cele mieszkaniowe jednoznacznie wskazuje, że sprzedaż nie służy prowadzeniu działalności zarobkowej, ale stanowi element zarządzania majątkiem osobistym. Transakcja ma charakter konsumpcyjny, a nie gospodarczy i jest podyktowana potrzebami mieszkaniowymi, a nie dążeniem do zysku w ramach działalności gospodarczej.

5. Zakres prowadzonej działalności gospodarczej

Wnioskodawca prowadzi działalność gospodarczą w zakresie wynajmu i zarządzania nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z) oraz obiektów noclegowych turystycznych i miejsc krótkotrwałego zakwaterowania (PKD 55.20.Z). Jednocześnie Wnioskodawca nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie obrotu nieruchomościami, co oznacza, że sprzedaż nieruchomości nie mieści się w zakresie prowadzonej działalności i stanowi czynność poza działalnością gospodarczą, podlegającą reżimowi podatkowemu właściwemu dla transakcji prywatnych.

6. Wpływ sposobu nabycia na ocenę prawno-podatkową

Fakt otrzymania mieszkania w drodze darowizny ma kluczowe znaczenie dla oceny charakteru planowanej sprzedaży. Nieruchomość nie została nabyta w celach gospodarczych, ale stanowi element majątku prywatnego Wnioskodawcy. W konsekwencji jej sprzedaż nie może być uznana za działalność gospodarczą, skoro nabycie miało charakter prywatny i nie było podyktowane celami gospodarczymi.

III. Wnioski

Planowana sprzedaż mieszkania otrzymanego w darowiźnie nie spełnia przesłanek działalności gospodarczej określonych w art. 5a pkt 6 ustawy o PIT. Przychód ze sprzedaży będzie podlegał opodatkowaniu na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT jako przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości poza działalnością gospodarczą, co umożliwi Wnioskodawcy skorzystanie z ulgi mieszkaniowej określonej w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT. Jednorazowy charakter sprzedaży, sposób nabycia poprzez darowiznę oraz cel mieszkaniowy przeznaczenia środków jednoznacznie wykluczają kwalifikację tej transakcji jako działalności gospodarczej. Dotychczasowe transakcje sprzedaży nieruchomości również nie stanowiły działalności gospodarczej, lecz były elementem zarządzania prywatnym majątkiem w celu zgromadzenia środków na realizację potrzeb mieszkaniowych.

Stanowisko prawno-podatkowe w sprawie zastosowania ulgi mieszkaniowej przy sprzedaży nieruchomości (pyt. 2):

I. Stanowisko

Wnioskodawca stoi na stanowisku, że w przypadku przeznaczenia całego przychodu z odpłatnego zbycia mieszkania otrzymanego w darowiźnie na własne cele mieszkaniowe, podatek nie wystąpi na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy z o podatku dochodowym od osób fizycznych, co oznacza możliwość skorzystania z ulgi mieszkaniowej w pełnej wysokości uzyskanego przychodu.

II. Uzasadnienie prawno-podatkowe

1. Podstawa prawna i cel ulgi mieszkaniowej

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT wolne od podatku dochodowego są przychody z odpłatnego zbycia nieruchomości oraz praw majątkowych, o ile zostaną przeznaczone na własne cele mieszkaniowe. Ulga mieszkaniowa stanowi preferencję podatkową mającą na celu wspieranie realizacji potrzeb mieszkaniowych obywateli, zachęcanie do inwestowania w nieruchomości mieszkaniowe oraz ułatwienie zmiany miejsca zamieszkania lub poprawy warunków mieszkaniowych.

2. Spełnienie przesłanek zastosowania ulgi mieszkaniowej

Planowana sprzedaż mieszkania spełnia pierwszą przesłankę zastosowania ulgi, gdyż dotyczy odpłatnego zbycia nieruchomości mieszkaniowej, której przychód będzie podlegał opodatkowaniu na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT. Nieruchomość mieści się w kategorii objętej ulgą mieszkaniową zgodnie z przepisami ustawy. Wnioskodawca spełnia także drugą kluczową przesłankę, ponieważ całość przychodu ze sprzedaży zostanie przeznaczona na wykończenie i urządzenie domu, który będzie służył własnym celom mieszkaniowym Wnioskodawcy, przy braku zamiaru wykorzystania nieruchomości w celach komercyjnych lub gospodarczych.

3. Interpretacja pojęcia „własne cele mieszkaniowe”

Wykończenie i urządzenie domu jednoznacznie mieści się w pojęciu „własne cele mieszkaniowe”, gdyż stanowi dostosowanie nieruchomości mieszkaniowej dla własnych potrzeb, służy zaspokojeniu podstawowej potrzeby mieszkaniowej i ma charakter długotrwały oraz stabilny. Kluczowe znaczenie ma fakt, że cały przychód ze sprzedaży zostanie przeznaczony na wykończenie i urządzenie domu przy braku zamiaru wykorzystania środków na inne cele, co oznacza, że przeznaczenie ma charakter bezpośredni i jednoznaczny.

4. Brak ograniczeń w zastosowaniu ulgi

Fakt otrzymania mieszkania w drodze darowizny nie stanowi przeszkody w zastosowaniu ulgi mieszkaniowej, ponieważ ulga dotyczy przychodów z odpłatnego zbycia niezależnie od sposobu nabycia zbywane nieruchomości. Przepis nie różnicuje sytuacji w zależności od tytułu prawnego nabycia, a darowizna nie wpływa na możliwość skorzystania z preferencji podatkowej.

Wcześniejsze sprzedaże nieruchomości nie wykluczają zastosowania ulgi w odniesieniu do planowanej transakcji, gdyż każda sprzedaż podlega odrębnej ocenie pod kątem spełnienia przesłanek ulgi. Przeznaczenie środków z poprzednich transakcji na cele mieszkaniowe potwierdza konsekwentną realizację celów mieszkaniowych, przy braku przepisów ograniczających wielokrotne korzystanie z ulgi przy różnych transakcjach.

5. Zgodność z celem regulacji i procedura zastosowania

Zastosowanie ulgi mieszkaniowej w przedstawionej sytuacji jest zgodne z celem tej regulacji, ponieważ wspiera realizację podstawowych potrzeb mieszkaniowych, umożliwia poprawę warunków mieszkaniowych poprzez wykończenie i urządzenie własnego domu oraz zachęca do racjonalnego zarządzania majątkiem w celu realizacji celów mieszkaniowych.

Dla prawidłowego zastosowania ulgi mieszkaniowej konieczne będzie udokumentowanie przeznaczenia środków na wykończenie i urządzenie domu, zachowanie dowodów potwierdzających wydatki na cele mieszkaniowe oraz wykazanie w zeznaniu podatkowym skorzystania z ulgi mieszkaniowej.

III. Wnioski

Wnioskodawca spełnia wszystkie przesłanki zastosowania ulgi mieszkaniowej określone w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT, w związku z czym całość przychodu z odpłatnego zbycia mieszkania otrzymanego w darowiźnie będzie wolna od podatku dochodowego z tytułu przeznaczenia na własne cele mieszkaniowe. Sposób nabycia zbywanej nieruchomości poprzez darowiznę nie stanowi przeszkody w zastosowaniu ulgi mieszkaniowej. Dotychczasowe transakcje sprzedaży nieruchomości, które również służyły gromadzeniu środków na cele mieszkaniowe, potwierdzają konsekwentną realizację celów mieszkaniowych przez Wnioskodawcę. W rezultacie podatek dochodowy od całości przychodu nie wystąpi, pod warunkiem prawidłowego udokumentowania przeznaczenia środków na wykończenie i urządzenie domu.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (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 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Źródłem przychodów jest pozarolnicza działalność gospodarcza.

W myśl 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.

Powyższy przepis formułuje generalną zasadę, że odpłatne zbycie nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub prawa przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, rodzi obowiązek zapłaty podatku dochodowego. Natomiast, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub prawa majątkowego nastąpi po upływie pięciu lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, nie stanowi ono źródła przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a tym samym kwota uzyskana ze zbycia nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub prawa majątkowego w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

Ponadto, przepis art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, dotyczy przychodów z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw, które nie następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej.

Zatem, przychód z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości lub jej części oraz udziału w nieruchomości nie powstanie, jeżeli spełnione są łącznie dwa warunki:

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

Odrębnym źródłem przychodów jest, wskazana w art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, pozarolnicza działalność gospodarcza.

Pojęcie pozarolniczej działalności gospodarczej zostało zdefiniowane w art. 5a pkt 6 ww. ustawy. Zgodnie z tym przepisem:

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;

Wskazuję, że treść definicji zawartej w art. 5a pkt 6 cytowanej ustawy, daje podstawę by przyjąć, że dla uznania określonej działalności za działalność gospodarczą konieczne jest m.in. łączne spełnienie trzech warunków:

- po pierwsze, dana działalność musi być działalnością zarobkową,
- po drugie, działalnością wykonywaną w sposób zorganizowany oraz
- po trzecie, działalność ta musi być wykonywana w sposób ciągły.

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 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.

Na pojęcie „zorganizowanie”, w rozumieniu art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, 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.

Za takim rozumieniem pojęcia „zorganizowany” przemawia również definicja słownikowa. Zgodnie z Nowym Słownikiem Poprawnej Polszczyzny Wydawnictwo Naukowe PWN pod redakcją Andrzeja Markowskiego Warszawa 2000, „organizować” to „przygotowywać”, „zakładać jakieś przedsięwzięcie”, bądź w znaczeniu drugim „nadawać czemuś reguły”, „wprowadzać porządek”.

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.

Zatem, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z 3 czerwca 2015 r., sygn. I SA/Po 919/14:

Dla przyjęcia, że działalność ma charakter ciągły, nie jest niezbędne, by powtarzane były konkretne czynności; możliwe, że dana czynność (np. sprzedaż) będzie dokonana jednorazowo, natomiast wraz z poprzedzającymi ją czynnościami przygotowawczymi będzie tworzyła ciąg działań, który uznać należy za działalność gospodarczą w rozumieniu art. 5a ust. 6 u.p.d.f.

Natomiast przez powtarzalność rozumie się cały szereg wielokrotnie powtarzanych czynności podejmowanych w konkretnym celu. Taki zespół wielokrotnie powtarzanych czynności (nie natomiast czynności sporadyczne, oderwane od siebie, niepowiązane ze sobą) w dziedzinie wytwórczej, usługowej lub handlowej podejmowanych w celach zarobkowych i na własny rachunek można uznać za prowadzenie działalności gospodarczej.

Zatem każde działanie spełniające wskazane wyżej przesłanki stanowi w rozumieniu przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych pozarolniczą działalność gospodarczą, niezależnie od tego czy podatnik dokonał jej rejestracji.

W szczególności 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 stanu faktycznego /zdarzenia przyszłego.

Z przytoczonych przepisów wynika zatem, że przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości może stanowić przychód z dwóch źródeł, tj. z pozarolniczej działalności gospodarczej (art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych) lub z odpłatnego zbycia nieruchomości (art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ww. ustawy).

Zakwalifikowanie do źródła przychodów ma istotne znaczenie dla ustalenia chociażby takich kwestii, jak sposób opodatkowania przychodów, możliwość odliczenia kosztów ich uzyskania, możliwość skorzystania ze zwolnień przedmiotowych itp. W pewnych sytuacjach możliwe jest występowanie wątpliwości, do jakiego źródła przychodów należy zakwalifikować danego rodzaju przychód. Przy czym, jeden i ten sam przychód stanowić może przychód wyłącznie z jednego źródła. Nie jest możliwa sytuacja, w której ten sam przychód będzie np. zakwalifikowany częściowo do jednego źródła, a częściowo do innego.

Wobec powyższego, w celu właściwego zakwalifikowania skutków działań podjętych przez podatników do właściwego źródła przychodu należy ocenić zamiar, okoliczności i cel działań związanych z odpłatnym zbyciem nieruchomości.

Przyjęcie, iż dana osoba fizyczna sprzedając nieruchomość działa w charakterze podatnika prowadzącego działalność gospodarczą wymaga ustalenia, że jej działalność w tym zakresie przybiera formę zawodową (profesjonalną), czego przejawem jest taka aktywność tej osoby w zakresie obrotu nieruchomościami, która może wskazywać, że jej czynności przybierają formę zorganizowaną np. nabycie nieruchomości, podział nieruchomości, podjęcie działań marketingowych, korzystanie z usług podmiotów w zakresie pośrednictwa nieruchomościami, prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie usług deweloperskich lub innych tego rodzaju usług o zbliżonym charakterze. Przy czym na tego rodzaju aktywność „handlową” wskazywać musi ciąg powyżej przykładowo przytoczonych okoliczności.

Z opisu sprawy wynika, że posiada Pan nieograniczony obowiązek podatkowy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w myśl art. 3 ust. 1 i 1a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Prowadzi Pan od (...) października 2024 r. jednoosobową działalność gospodarczą określoną kodami PKD 68.20.Z – Wynajem i

zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi oraz 55.20.Z – Obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania. Nie prowadzi Pan działalności gospodarczej w zakresie obrotu jakimikolwiek nieruchomościami. Wcześniej prowadził Pan działalność gospodarczą (...) od (...) stycznia 2014 r. do (...) grudnia 2023 r., ale ją Pan zamknął. Planuje Pan sprzedaż mieszkania, które otrzymał darowizną od swoich rodziców w grudniu 2021 r. Mieszkanie znajduje się w Polsce. W momencie otrzymania ww. mieszkania, w mieszkaniu był lokator, który je wynajmował. Zatem przejął Pan to mieszkanie z lokatorem, który nie chciał się stamtąd wyprowadzić i bardzo sporadycznie płacił za najem. Wobec powyższego, jak Pan wskazał w uzupełnieniu, używał Pan tego mieszkania na potrzeby najmu długoterminowego dla osoby prywatnej do celów mieszkalnych – niejako z przymusu. W końcu wiosną 2024 r. udało się Panu podpisać z nim porozumienie i opuścić lokal w strasznym stanie – tj. ze stertą starych śmieci. Od tamtej pory mieszkanie zostało wyczyszczone i stoi puste, jak Pan wskazał, z nadzieją na przyszłą sprzedaż. Od momentu otrzymania tytułem darowizny mieszkania od Pana rodziców do momentu jego planowanej sprzedaży w stosunku do niego nie podejmował /podejmuje/będzie Pan podejmował jakiejkolwiek czynności i nie ponosił/ponosi/będzie Pan ponosił nakładów w celu podniesienia jego wartości, oprócz sprzątania. Nie planuje Pan zajmować się aktywnie sprzedażą, nie podejmował Pan też żadnych takich działań. Chce Pan to oddać do biura nieruchomości i stawić się jedynie na podpisaniu aktu notarialnego, gdy biuro znajdzie kupca. Jeszcze w tym roku lub na początku przyszłego (2026 r.) planuje Pan dokonać sprzedaży tego mieszkania. Na początku 2025 r. zakupił Pan działkę, na której był już postawiony dom w stanie deweloperskim. Dom położony jest w Polsce. Cały przychód ze sprzedaży mieszkania planuje Pan przeznaczyć na wykończenie i urządzenie domu na własne cele mieszkaniowe począwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpi odpłatne zbycie mieszkania. Planowane wydatki dotyczą zarówno materiałów, jak i usług firm remontowych niezbędnych do wykończenia mieszkania w stanie akceptowalnym do zamieszkania, tj. podłogi, drzwi, łazienka (płytki, armatura, zabudowa meblowa związana ze ścianą), kuchnia (płyta indukcyjna lub gazowa, piekarnik, zmywarka, pralka, lodówka, okap kuchenny, zabudowa kuchenna), oświetlenie sufitowe i ścienne wewnętrzne (bez lamp wolnostojących), meble, które charakteryzuje trwały związek z obiektem budowlanym lub jego częścią (lokałem), wykonane na indywidualne zlecenie, tj. szafy wnękowe, pawlacze, zabudowa garderoby, gładzenie i malowanie ścian. Będzie Pan posiadał wystawione na Pana rachunki i faktury lub inne udokumentowane rzetelne i wiarygodne dowody potwierdzające wydatkowanie pieniędzy na wykończenie i urządzenie domu. Planuje Pan zamieszkać w domu niezwłocznie po wykończeniu, najlepiej w 2026 r.

W celu zebrania dodatkowych środków na zakup działki z domem w stanie deweloperskim przez ostatnie lata zbywał Pan swój prywatny majątek:

1. W 2019 r. sprzedał komórkę lokatorską, użytkowaną prywatnie, którą zakupił Pan w 2012 r.
2. W 2021 r. sprzedał mieszkanie, które kupił w 2015 r. – wcześniej oddane do operatora wynajmu krótkoterminowego (czyli do firmy zajmującej się podnajmem krótkoterminowym dla osób prywatnych). Przychód był rozliczany w ramach Pana poprzedniej działalności gospodarczej.
3. W 2023 r. sprzedał Pan mieszkanie, w którym Pan mieszkał wraz z przynależnym garażem zakupione w 2012 r.
4. W 2024 r. sprzedał Pan dwa mieszkania otrzymane w darowiźnie w 2015 r. – wcześniej wynajmowane (najem krótkoterminowy) w ramach poprzedniej Pana działalności gospodarczej.
5. Mieszkania otrzymane w darowiźnie w 2015 r. i sprzedane w 2024 r. – z powodu wad technicznych oba mieszkania stały puste, nikt tam nie zamieszkał, nie udało się ich

wynająć. Wskazał Pan, że sprzedał je po niekorzystnej cenie ze względu na bardzo dużo problemów formalnych i technicznych, które sprawił „deweloper”. Natomiast nigdy nie planował Pan na nich zarobić, ani nie kupował ich z myślą o odsprzedaży.

Nie wykonuje Pan sprzedaży w sposób zorganizowany i ciągły. Po prostu na przestrzeni lat w różny sposób nabył Pan liczne nieruchomości (w drodze darowizn od rodziców lub zakupu od innych osób), a teraz spienięża Pan majątek, aby uzyskać środki na wykończenie i urządzenie domu. Oprócz nieruchomości otrzymanej w darowiźnie w 2021 r., nie posiada Pan żadnych innych nieruchomości przeznaczonych na sprzedaż. Aktualnie posiada Pan:

1. Mieszkanie otrzymane w 2023 r. darowizną o charakterze mieszkalnym, zabudowane, oddane do operatora najmu krótkoterminowego.
2. Mieszkanie zakupione w 2024 r.
3. Dwa mieszkania, otrzymane na podstawie umowy zamiany z bratem w 2023 r.
4. Mieszkanie zakupione w 2019 r. o charakterze typu condohotel, wynajmowane na zasadach wynajmu krótkoterminowego dla turystów.

Żadnych z powyższych nieruchomości na ten moment nie planuje Pan sprzedawać oraz nie były one zakupione w celu odsprzedaży. Nie zamierza Pan w przyszłości nabywać innych nieruchomości w celu ich sprzedaży.

Powziął Pan wątpliwość, czy planowana sprzedaż mieszkania otrzymanego w 2021 r. w drodze darowizny będzie opodatkowana podatkiem dochodowym na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W celu ustalenia prawidłowego źródła przychodów z tytułu planowanej sprzedaży mieszkania otrzymanego w 2021 r. w drodze darowizny należy rozważyć, czy czynności planowanej sprzedaży będą miały znamiona pozarolniczej działalności gospodarczej.

Jak już wcześniej wyjaśniono, na związek uzyskiwanych przychodów ze źródłem wymienionym w art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych może wskazywać, rozpatrywany całościowo, zespół powiązanych ze sobą działań podatnika, powtarzalnych, uporządkowanych, konsekwentnie prowadzących do osiągnięcia zysku. Są to czynności polegające na wielokrotnym nabywaniu nieruchomości, ich zaawansowanym przygotowaniu do sprzedaży (tzn. w sposób wykraczający poza zwykły zarząd mieniem), wielokrotnym zbywaniu w celu zarobkowym odpowiednio przygotowanych nieruchomości. Brak jest natomiast podstaw, aby podejmowane przez podatnika czynności mieszczące się w zwykłym zarządzie własnym majątkiem, tzn. mające na celu prawidłowe, racjonalne gospodarowanie tym majątkiem, kwalifikować jako prowadzenie pozarolniczej działalności gospodarczej w rozumieniu art. 5a pkt 6 tej ustawy.

Zarobkowego charakteru nie mają działania, których wyłącznym celem jest zaspokojenie własnych potrzeb osoby podejmującej określone czynności, czy też jej rodziny. Zatem sprzedaż, nawet wielokrotna, przedmiotów z majątku prywatnego osoby fizycznej, które nie są związane z działalnością gospodarczą oraz nie były nabyte w celu ich odsprzedaży, nie stanowi działalności gospodarczej w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Z przedstawionego we wniosku i jego uzupełnienia opisu sprawy nie sposób zatem wywieść, że sprzedaż mieszkania, wygeneruje przychód z pozarolniczej działalności gospodarczej, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Podejmowane przez Pana czynności wskazują, że nie mają one charakteru profesjonalnego działania przypisywanego przedsiębiorcom i mieszczą się w zwykłych działaniach związanych z właściwym zarządzeniem własnym majątkiem.

Planuje Pan sprzedaż mieszkania, które otrzymał Pan darowizną od swoich rodziców w grudniu 2021 r. Od momentu otrzymania tytułem darowizny mieszkania od Pana rodziców do momentu jego planowanej sprzedaży w stosunku do niego nie podejmował /podejmuje/będzie Pan podejmował jakiejkolwiek czynności i nie ponosił/ponosi/będzie Pan ponosił nakładów w celu podniesienia jego wartości, oprócz sprzątania. Nie planuje Pan zajmować się aktywnie sprzedażą, nie podejmował Pan też żadnych takich działań. Chce Pan to oddać do biura nieruchomości i stawić się jedynie na podpisaniu aktu notarialnego, gdy biuro znajdzie kupca. W celu zebrania dodatkowych środków na zakup działki z domem w stanie deweloperskim przez ostatnie lata zbywał Pan swój prywatny majątek, jednak nie wykonuje Pan sprzedaży w sposób zorganizowany i ciągły. Nie prowadzi Pan działalności gospodarczej w zakresie obrotu jakimikolwiek nieruchomościami. Oprócz nieruchomości otrzymanej w darowiźnie w 2021 r., nie posiada Pan żadnych innych nieruchomości przeznaczonych na sprzedaż. Żadnych z aktualnie posiadanych nieruchomości na ten moment nie planuje Pan sprzedawać oraz nie były one zakupione w celu odsprzedaży. Nie zamierza Pan w przyszłości nabywać innych nieruchomości w celu ich sprzedaży.

Zatem, okoliczności opisane we wniosku nie wskazują, że planowana przez Pana sprzedaż, mieszkania, które otrzymał Pan darowizną od swoich rodziców w grudniu 2021 r. nastąpi w ramach zorganizowanej i ciągłej działalności, która wyczerpuje znamiona działalności gospodarczej, określonej w art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Całokształt okoliczności, a w szczególności sposób nabycia mieszkania przez Pana, zakres, stopień zaangażowania i cel Pana działań wskazuje, że są to działania należące do zakresu zwykłego zarządu majątkiem prywatnym. Wobec powyższego, sprzedaż mieszkania nie będzie stanowiła dla Pana przychodu ze źródła jakim jest pozarolnicza działalność gospodarcza w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Okoliczności opisane we wniosku wskazują, że skutki podatkowe planowanej sprzedaży mieszkania, które otrzymał Pan darowizną od swoich rodziców, należy ocenić w kontekście przesłanek wynikających z art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W przypadku nienastępującego w wykonywaniu działalności gospodarczej odpłatnego zbycia nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy, decydujące znaczenie w kwestii opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych uzyskanego z tego tytułu dochodu ma zatem ustalenie momentu oraz sposobu ich nabycia.

Wyjaśnić należy, że ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie precyzuje pojęcia „nabycie”, nie wskazuje, czy ma to być nabycie odpłatne, czy nieodpłatne. Nie określa również, na podstawie jakiej czynności prawnej może nastąpić nabycie nieruchomości, ich części oraz udziału w nieruchomości lub praw majątkowych.

Wskazać należy, że moment przeniesienia prawa własności w prawie podatkowym określony jest zgodnie z normami prawa cywilnego.

Zgodnie z art. 888 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1071):

Przez umowę darowizny darczyńca zobowiązuje się do bezpłatnego świadczenia na rzecz obdarowanego kosztem swego majątku.

Podstawową cechą umowy darowizny jest bezpłatne świadczenie darczyńcy na rzecz obdarowanego kosztem jego majątku. Darowizna należy do czynności, których celem jest dokonanie aktu przysporzenia majątkowego (świadczenie musi wzbogacić obdarowanego) i zobowiązanie darczyńcy musi być zamierzone, jako nieodpłatne.

Stosownie do art. 155 § 1 ww. ustawy:

Umowa sprzedaży, zamiany, darowizny, przekazania nieruchomości lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy co do tożsamości oznaczonej przenosi własność na nabywcę, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo że strony inaczej postanowiły.

Zatem, pojęcie to należy rozumieć szeroko, co oznacza, że z nabyciem nieruchomości lub praw majątkowych wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych mamy do czynienia z chwilą uzyskania prawa własności do nieruchomości lub tych praw, bez względu na charakter czynności prawnej, na podstawie której doszło do przysporzenia majątkowego w postaci własności rzeczy lub praw. Zatem, poprzez „nabycie” należy rozumieć każde zwiększenie aktywów podatnika. Jest to każda czynność, na mocy której na osobę fizyczną – nabywcę przechodzi własność nieruchomości, bez względu na to, czy nabycie następuje w sposób odpłatny, czy nieodpłatny.

Z opisu sprawy wynika, że jeszcze w tym roku lub na początku przyszłego (2026 r.) planuje Pan dokonać sprzedaży mieszkania, które otrzymał Pan tytułem darowizny od Pana rodziców w 2021 r.

Zatem, planowana przez Pana w 2025 r. lub na początku 2026 r. sprzedaż mieszkania, które otrzymał Pan tytułem darowizny od rodziców w 2021 r., będzie stanowić dla Pana źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i będzie podlegać opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, ponieważ planowane odpłatne zbycie ww. mieszkania zostanie dokonane przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jego nabycie.

Przechodząc więc do skutków podatkowych w zakresie planowanej sprzedaży działki budowlanej 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.

Stosownie do 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.

Jak stanowi 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.

W świetle art. 19 ust. 3 ww. ustawy:

Wartość rynkową, o której mowa w ust. 1, rzeczy lub praw majątkowych określa się na podstawie cen rynkowych stosowanych w obrocie rzeczami lub prawami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem w szczególności ich stanu i stopnia zużycia oraz czasu i miejsca odpłatnego zbycia.

Zgodnie z art. 22 ust. 6d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Za koszty uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, nabytych w drodze spadku, darowizny lub w inny nieodpłatny

sposób, uważa się udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania oraz kwotę zapłaconego podatku od spadków i darowizn w takiej części, w jakiej wartość zbywanej rzeczy lub prawa przyjęta do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn odpowiada łącznej wartości rzeczy i praw majątkowych przyjętej do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn. Do kosztów uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, nabytych w drodze spadku zalicza się również udokumentowane koszty nabycia lub wytworzenia poniesione przez spadkodawcę oraz przypadające na podatnika ciężary spadkowe, w takiej części, w jakiej wartość zbywanej rzeczy lub zbywanego prawa odpowiada łącznej wartości rzeczy i praw majątkowych nabytych przez podatnika. Przez ciężary spadkowe, o których mowa w zdaniu drugim, rozumie się spłacone przez podatnika długi spadkowe, zaspokojone roszczenia o zachówek oraz wykonane zapisy zwykłe i polecenia, również w przypadku, gdy podatnik spłacił długi spadkowe, zaspokoił roszczenia o zachówek lub wykonał zapisy zwykłe i polecenia po dokonaniu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c.

Według art. 22 ust. 6e ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Wysokość nakładów, o których mowa w ust. 6c i 6d, ustala się na podstawie faktur VAT w rozumieniu przepisów o podatku od towarów i usług oraz dokumentów stwierdzających poniesienie opłat administracyjnych.

Na podstawie art. 30e ust. 4 ww. 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 kolei, jak stanowi 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 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

Stosownie do art. 45 ust. 1a pkt 3 ww. ustawy:

W terminie określonym w ust. 1 podatnicy są obowiązani składać urzędom skarbowym odrębne zeznania, według ustalonych wzorów, o wysokości osiągniętego w roku podatkowym dochodu (poniesionej straty) z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych opodatkowanych na zasadach określonych w art. 30e.

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.

Z przepisu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych 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.

Dochód zwolniony należy obliczyć według następującego wzoru:

$$\text{dochód zwolniony} = D \times W/P$$

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 (prawa majątkowego), 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 lub praw majątkowych uprawnia do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, wymienione zostały w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Jak stanowi art. 21 ust. 25 pkt 1 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;

W świetle 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.

Na mocy art. 21 ust. 26 ww. 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.

Według art. 21 ust. 28 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

Podkreślam, że 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 zapłacić podatek dochodowy.

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.

Kwestia wydatkowania środków pieniężnych uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości powinna być dla celów podatkowych udokumentowana rzetelnymi i wiarygodnymi dowodami. Jednakże ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie przewiduje ściśle określonego sposobu dokumentowania poniesionego wydatku. W przypadku korzystania z ulg i zwolnień podatkowych, również wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych obowiązek udowodnienia, że określony wydatek został poniesiony przy spełnieniu wszystkich warunków wynikających z przepisów podatkowych spoczywa na podatniku, który wywodzi z tego określone skutki prawne. Natomiast organ podatkowy weryfikujący możliwość skorzystania ze zwolnienia, uprawniony jest żądać od podatników przedłożenia dokumentów, z których będzie wynikało, kiedy i przez kogo wydatki zostały poniesione. Takimi dokumentami mogą być m.in. rachunki, faktury VAT, paragony, umowy, akt notarialny, dokumenty potwierdzające spłatę kredytu, bądź też inne dokumenty, które ten fakt mogą w sposób wiarygodny potwierdzić.

Należy zauważyć, że z wykładni językowej przytoczonych wyżej przepisów, a w szczególności z zawartego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy sformułowania: „(...) wolne od podatku dochodowego są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości (...), jeżeli począwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości lub tego prawa majątkowego został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe (...)” wynika, że podstawową okolicznością decydującą o stosowaniu powyższego zwolnienia jest przeznaczenie w określonym czasie przychodów uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości lub praw majątkowych na własne cele mieszkaniowe. Innymi słowy ważny jest moment uzyskania przychodu i poniesienia wydatku. Termin do wydatkowania środków rozpoczyna się bowiem począwszy od dnia sprzedaży a kończy z upływem trzech lat liczonych od końca roku, w którym miała miejsce sprzedaż nieruchomości lub praw. Środki przeznaczone na ww. cele mieszkaniowe muszą bezwzględnie pochodzić ze sprzedaży nieruchomości lub praw.

Ponadto treść art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wskazuje, że oprócz czasu, w którym przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości ma zostać wydatkowany, istotny jest również cel, na który został wydatkowany. Ustawodawca w art. 21 ust. 25 ww. ustawy zawarł katalog wydatków stanowiących „własne cele mieszkaniowe” podatnika, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy. Katalog tych wydatków – jak już wyżej wyjaśniono – ma charakter zamknięty, jest to wyliczenie enumeratywne. Ustawodawca formułując zwolnienie przedmiotowe w sposób jednoznaczny wskazał realizację celów mieszkaniowych, które pozwalają na skorzystanie ze zwolnienia z opodatkowania dochodu ze sprzedaży nieruchomości.

Ze zwolnienia tego wypływa daleko idąca konsekwencja zawarta w stwierdzeniu „własne cele mieszkaniowe”. Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania ww. zwolnienia i dopisując ten przymiotnik podkreślił, że celem nadrzędnym jest zwolnienie tylko takiego przychodu, który wydatkowany zostanie na zaspokojenie „własnych celów mieszkaniowych” rozumianych jako potrzeba zapewnienia sobie dachu nad głową. Tak więc uregulowane w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy zwolnienie od podatku dochodowego w

zamierzeniach ustawodawcy realizować ma cel, jakim jest zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika, a nie lokata kapitału lub zdobywanie źródła zarobkowania bądź zapewnienie dachu nad głową innym osobom niż podatnik. Wyraz „mieszkaniowe” w wyrażeniu „własne cele mieszkaniowe” należy odnosić podmiotowo do zamiaru zamieszkiwania związanego z różnymi sposobami wydatkowania przychodu, a nie do wydatkowania przychodu w znaczeniu jedynie przedmiotowym.

Zamiarem ustawodawcy tworzącego zwolnienie przedmiotowe w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych było zachęcanie podatników do nabywania w miejsce zbywanych praw majątkowych czy nieruchomości, innych nieruchomości lub praw przeznaczonych do zaspokajania ich indywidualnych potrzeb mieszkaniowych. U podstaw omawianego zwolnienia legło założenie, że nie powinny być opodatkowane środki wydane na realizację własnego celu mieszkaniowego. Powyższe wnioski wynikają wprost z brzmienia przepisu normującego powyższe zwolnienie.

Pana wątpliwość budzi kwestia, czy w przypadku przeznaczenia całego przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości na własne cele mieszkaniowe, tj. na na wykończenie i urządzenie domu, podatek nie wystąpi na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Wskazuję, że ustawodawca formułując zwolnienie przedmiotowe w sposób jednoznaczny wskazał realizację celów mieszkaniowych, które pozwalają na skorzystanie ze zwolnienia z opodatkowania dochodu ze sprzedaży. Takimi celami mogą być m.in. budowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego (art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych).

W przypadku skorzystania z omawianego zwolnienia w związku z wykończeniem i urządzeniem wybudowanego budynku mieszkalnego, w którym podatnik zamierza realizować własne cele mieszkaniowe, wskazać należy, że ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie zawiera wprost w katalogu wydatków mieszkaniowych na wykończenie budynku, 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 dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.):

Ileokroć 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 nowopowstałym budynku/lokalu mieszkalnym wraz z wymianą/instalacją składników wyposażenia technicznego budynku

lub lokalu (np. instalacji wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazu przewodowego).

Stosownie do wyżej wskazanej definicji remontu, za „remont” budynku mieszkalnego, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych należy uznać prace dotyczące tego budynku jako nieruchomości i jej części składowych (tj. wszystkiego, co nie może być odłączone od budynku bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego), służące utrzymaniu budynku we właściwym stanie, doprowadzeniu go do pożądanej zdolności użytkowej, modernizacji jego elementów składowych. „Remontem” w rozumieniu omawianego przepisu jest również tzw. wykończenie budynku mieszkalnego, a więc prace służące doprowadzeniu do zdolności użytkowej nowo wybudowanego budynku. W każdym przypadku remont dotyczy „materii” budynku 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 budynku.

Odnosząc się do Pana wątpliwości podkreślam, że zgodnie z przywołanym wyżej art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d 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 budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego. Użycie w tym przepisie słowa „własnego” oznacza, że chodzi o budynek (jego budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont), którego podatnik jest właścicielem lub współwłaścicielem, a więc chodzi o budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont budynku na działce, której podatnik jest właścicielem lub współwłaścicielem. Tylko bowiem wówczas uznać można, że podatnik wydatkował środki na budynek, do którego przysługuje mu własność lub współwłasność. Wskazać bowiem należy, że zgodnie z art. 48 Kodeksu cywilnego – budynek trwale związany z gruntem stanowi jego część składową, co oznacza, że właścicielem zarówno gruntu, jak i budynku wzniesionego na tym gruncie jest zawsze właściciel gruntu, na którym budynek ten się znajduje. Inaczej mówiąc, zasada, o której mowa powyżej, oznacza, że wszystko co zostało na gruncie wzniesione staje się – jako część składowa – własnością właściciela gruntu.

Podkreślić należy, że dla skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, niezbędne jest m.in. wydatkowanie, poczynwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości, na realizację w wymaganym terminie celów wskazanych w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d, a więc na budowę własnego budynku mieszkalnego, dla której to budowy w ww. terminie, podatnik będzie dysponował pozwoleniem na budowę.

Jak już powyżej wskazałem, zawarte w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wyliczenie wydatków mieszkaniowych ma charakter wyczerpujący, w związku z czym tylko realizacja w wymaganym terminie celów w nim wymienionych pozwala na zwolnienie z opodatkowania dochodu uzyskanego z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych.

Tak więc zakup robót budowlanych, czy materiałów budowlanych i wykończeniowych związanych z budową domu mieszkalnego może być uznany za wydatek na cele mieszkaniowe, jeżeli ich nabycie i wykorzystanie do realizacji własnych celów mieszkaniowych podatnika nastąpi nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie nieruchomości. Samo gromadzenie materiałów bez ich faktycznego wykorzystania w ustawowym terminie, nie daje prawa do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Z wykładni językowej przepisu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że dla skorzystania z ww. zwolnienia istotny jest m.in. czas na wydatkowanie środków uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości na realizację własnych celów mieszkaniowych. Podstawy ku temu daje użyty w przepisie zwrot „począwszy od dnia odpłatnego zbycia”, który należy uznać za element normy wyznaczającej termin wydatkowania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości. Termin ten, jak z przepisu wynika, ma charakter terminu przewidzianego, ustalonego jako końcowy, tj. terminu, który kończy się z upływem trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie nieruchomości.

Wskazał Pan, że działka, którą zakupił Pan na początku 2025 r. i na której był już postawiony dom w stanie deweloperskim, położona jest w Polsce. Cały przychód ze sprzedaży mieszkania planuje Pan przeznaczyć na wykończenie i urządzenie domu na własne cele mieszkaniowe począwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpi odpłatne zbycie mieszkania. Planowane wydatki dotyczą zarówno materiałów, jak i usług firm remontowych niezbędnych do wykończenia mieszkania w stanie akceptowalnym do zamieszkania, tj. m. in. podłogi, drzwi, łazienka (płytki, armatura, zabudowa meblowa związana ze ścianą), gładzenie i malowanie ścian. Będzie Pan posiadał wystawione na Pana rachunki i faktury lub inne udokumentowane rzetelne i wiarygodne dowody potwierdzające wydatkowanie pieniędzy na wykończenie i urządzenie domu. Planuje Pan zamieszkać w domu niezwłocznie po wykończeniu, najlepiej w 2026 r.

Przechodząc zatem na grunt rozpatrywanej sprawy wskazuję, że wydatkowanie przez Pana środków pieniężnych (przychodu) uzyskanych z planowanej sprzedaży w 2025 r. lub na początku 2026 r. nieruchomości (mieszkania otrzymanego w darowiźnie od Pana rodziców) na wykończenie i urządzenie domu – będzie mogło zostać uznane za wydatek na własne cele mieszkaniowe, jeżeli począwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpi zbycie tego mieszkania, cały przychód z tego mieszkania przeznaczy Pan na ww. wydatki.

Podsumowując, wydatki, które Pan poniesie na wykończenie i urządzenie domu (wydatki dotyczące zarówno materiałów, jak i usług firm remontowych niezbędnych do wykończenia mieszkania w stanie akceptowalnym do zamieszkania, tj. podłogi, drzwi, łazienka (płytki, armatura, zabudowa meblowa związana ze ścianą), gładzenie i malowanie ścian) będą mogły stanowić wydatki na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, jeżeli począwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpi odpłatne zbycie mieszkania, otrzymanego w darowiźnie od rodziców, cały przychód z jego zbycia przeznaczy Pan na ww. wydatki. W takim przypadku wydatki te będą uprawniały Pana do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowego od osób fizycznych.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy zdarzeń przyszłych przedstawionych przez Pana i stanu prawnego obowiązującego w dniu wydania interpretacji.

Zaznaczam także, że zgodnie z art. 14b § 3 Ordynacji podatkowej, składający wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej obowiązany jest do wyczerpującego przedstawienia zaistniałego stanu faktycznego albo zdarzenia przyszłego. Organ jest ściśle związany przedstawionymi we wniosku zdarzeniami przyszłymi. Wnioskodawca ponosi ryzyko związane z ewentualnym błędnym lub nieprecyzyjnym przedstawieniem we wniosku opisu zdarzeń przyszłych. Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, o ile rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji

pokrywał się będzie ze zdarzeniami przyszłymi podanymi przez Pana w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregośkolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu sprawy, udzielona odpowiedź traci swoją aktualność.

Równocześnie w przypadku, gdy w toku postępowania podatkowego, kontroli podatkowej, bądź kontroli celno-skarbowej zostanie określony odmienny stan sprawy, interpretacja nie wywoła w tym zakresie skutków prawnych.

Informuję, że w niniejszej interpretacji indywidualnej załatwiono wniosek w części dotyczącej zdarzeń przyszłych w podatku dochodowym od osób fizycznych w zakresie określenia źródła przychodu z planowanej sprzedaży nieruchomości jako przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i możliwości zastosowania zwolnienia przewidzianego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w przypadku przeznaczenia środków ze sprzedaży mieszkania otrzymanego darowizną na wykończenie i urządzenie domu (wydatki dotyczące zarówno materiałów, jak i usług firm remontowych niezbędnych do wykończenia mieszkania w stanie akceptowalnym do zamieszkania, tj. podłogi, drzwi, łazienka (płytki, armatura, zabudowa meblowa związana ze ścianą), gładzenie i malowanie ścian). Natomiast w części dotyczącej zdarzenia przyszłego w podatku dochodowym od osób fizycznych w zakresie możliwości zastosowania zwolnienia przewidzianego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w części dotyczącej wydatków związanych z kuchnią (płytą indukcyjną lub gazową, piekarnikiem, zmywarką, pralką, lodówką, okapem kuchennym, zabudową kuchenną), oświetleniem sufitowym i ściennym wewnętrznym (bez lamp wolnostojących), meblami, które charakteryzuje trwały związek z obiektem budowlanym lub jego częścią (lokałem), wykonanymi na indywidualne zlecenie, tj. szaf wnękowych, pawlaczy, zabudowy garderoby w dniu 23 września 2025 r. zostało wydane postanowienie o zastosowaniu interpretacji ogólnej nr (...).

Odnosząc się do treści uzupełnienia z 29 sierpnia 2025 r., że katalog wydatków na wykończenie i urządzenie domu może być też elastyczny, natomiast celem wniosku nie jest potwierdzenie lub odmówienie konkretnego katalogu wydatków w kontekście uznania ich za spełniające własne cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 21 ust. 25 ustawy PIT, tylko samo potwierdzenie, że przy wydatkowaniu całości przychodu ze sprzedaży nieruchomości na własne cele mieszkaniowe (zgodne z przepisami i Interpretacją ogólną Nr DD2.8202.4.2020 z dnia 13 października 2021 r.) podatek nie wystąpi, wskazuję, że indywidualna interpretacja nie jest interpretacją abstrakcyjną, oderwaną od rzeczywistości, lecz oceną prawną realnego stanu faktycznego dotyczącego zainteresowanego lub zdarzenia przyszłego, czyli potencjalnego stanu faktycznego, który w stosunku do zainteresowanego ma zaistnieć w jego sferze prawopodatkowej, do której stosuje się przepisy prawa podatkowego. Wobec powyższego wydana interpretacja indywidualna oraz postanowienie o zastosowaniu interpretacji ogólnej dotyczy tylko i wyłącznie wskazanych przez Pana wydatków na wykończenie i urządzenie domu.

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 zdarzeń przyszłych 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 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.