

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 660044
Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna
Status informacji: Aktualna
Data publikacji: 2025-10-02T09:50:53.614
Tytuł (teza): Zwolnienie przedmiotowe - własne cele mieszkaniowe.

Autor informacji:

- Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2025-09-29T23:34:50.461

Sygnatura: 0113-KDIPT2-2.4011.649.2025.2.MK

Słowa kluczowe:

- budowa-działka pod budowę
- cel-cele mieszkaniowe
- nieruchomości-odrębna nieruchomość

Przepis:

- [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. c
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 2-lit. a

Zagadnienie:

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

Załączniki: brak

Treść:

Interpretacja indywidualna – stanowisko nieprawidłowe

Szanowny Panie,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

1 lipca 2025 r. złożył Pan wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełnił go Pan pismem złożonym 3 sierpnia 2025 r. – w odpowiedzi na wezwanie. Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

Wnioskodawca prosi o wydanie interpretacji indywidualnej dotyczących informacji, jaką kwotą/wartością ostatecznie zostanie obciążony, którą będzie musiał wykazać przed urzędem skarbowym, że przeznaczył na własne cele mieszkaniowe. Wnioskodawca próbował dowiedzieć się w ... urzędzie skarbowym, lecz z racji skomplikowanej sytuacji urzędnik nie potrafił jednoznacznie udzielić informacji i zalecił kontakt z Krajową Informacją Skarbową.

Wnioskodawca jest jedynym właścicielem mieszkania, które kupił w okresie rozdzielności małżeńskiej. Na to mieszkanie musiał wziąć samodzielnie kredyt mieszkaniowy na kwotę około 150 000 zł, i samodzielnie ten kredyt zawsze spłacał. W tym samym czasie żona również kupiła swoje mieszkanie, na które również wzięła kredyt i również sama go spłacała. W międzyczasie niestety doszło do zniesienia rozdzielnosci finansowej i małżonkowie kupili działkę budowlaną. Działka budowlana została kupiona wspólnie z żoną, na działkę małżonkowie wzięli kredyt, który spłacali wspólnie.

Mieszkali wspólnie wraz z córką w mieszkaniu Wnioskodawcy, zaś mieszkanie żony było wynajmowane – jest to istotne dla poglądu całej sytuacji. Wnioskodawca złożył pozew o rozwód, lecz żona nie chciała Mu go dać i nie chciała opuścić Jego mieszkania, zasłaniając się małoletnią córką. Finalnie to Wnioskodawca musiał się z niego wyprowadzić. Rozwód przeciągał się latami, Wnioskodawca zaś sam płacił wszystkie opłaty, takie jak: czynsz, opłaty za energię elektryczną i oczywiście kredyt na mieszkanie, w którym nie mieszkał. Żona nie zwracała żadnych pieniędzy za czynsz i opłaty, ta przeciągająca się sytuacja doprowadziła do bardzo złej sytuacji finansowej Wnioskodawcy. Żeby odzyskać swoje mieszkanie zmuszony był do założenia sprawy o eksmisję, ale żeby ona miała cień powodzenia, dokonał darowizny na rzecz swojej mamy. Po tym fakcie doszło do podpisania ugody/porozumienia na mocy którego zostaną określone warunki podziału majątku wspólnego (tylko działka) oraz warunki rozwodu i opieka nad dzieckiem - wspólny wysiłek mediatora, prawników i sędziego. Żeby mogło dojść do sfinalizowania ugody i podziału majątku, mama Wnioskodawcy zniosła wcześniejszą Jego darowiznę. Przeprowadzono kolejną darowiznę mieszkania od mamy z powrotem do Wnioskodawcy, więc znowu stał się właścicielem mieszkania. Przez co teraz Wnioskodawca jest obciążony obowiązkiem wykazania, iż środki ze sprzedaży mieszkania pochodzącego z darowizny mamy na rzecz Wnioskodawcy, przeznaczy na własne cele mieszkaniowe w ciągu 3 lat, w przeciwnym razie grozi Mu 19% podatku.

Obecnie proces rozwodowy trwa, ale doszło do ugody, na mocy której: żona odkupuje od Wnioskodawcy mieszkanie za kwotę 558 000 zł, On zaś staje się jedynym właścicielem działki, która została w ugodzie wyceniona na 300 000 zł. Wnioskodawca zobowiązuje się do spłaty kredytu na mieszkanie na tę chwilę to 54 600,13 zł, oraz wspólnie spłacają kredyt na działkę, który wynosi 55 722,66 zł, dokładnie po połowie, tj. 27 861,33 zł.

Wnioskodawca podkreśla, że finalnie po podziale majątku będzie dysponował kwotą: 347 538. 54 zł, czyli: 558 000 - 150 000 - 54 600.13 - 27 861,33, a nie kwotą ze sprzedaży mieszkania 558 000 zł.

Oczywiście będzie zmuszony wziąć jeszcze kredyt, ponieważ będzie budował mały domek na działce systemem gospodarczym - chce zrobić ile tylko można samodzielnie.

W uzupełnieniu wniosku Wnioskodawca wskazał, że mieszkanie zostało zakupione 8 sierpnia 2017 r. - mieszkanie w nowopowstającym bloku, inwestycja realizowana przez spółdzielnię mieszkaniową w ..., mieszkanie zakupione ze środków własnych (własne oszczędności) 30 893,84 zł - oraz z kredytu hipotecznego w banku ..., wysokości 151 440 zł. Mieszkanie i kredyt był na Wnioskodawcę, tj. był jedynym właścicielem mieszkania,

zobowiązanie kredytowe było tylko na Niego i przez cały okres samodzielnie je spłacał. Jest to lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość nr 19 o powierzchni 62,88 m², położony w budynku numer 1 przy ul. ... w

Umowa kredytowa była na 18 lat: data zawarcia umowy kredytowej: 26 października 2015 r.; termin płatności ostatniej raty: 10 grudnia 2033 r. Kredyt został udzielony w walucie polskiej, w banku ..., numer umowy

Zgodnie z umową kredyt został zaciągnięty na cele zakupu mieszkania i bank ... został wpisany w dziale IV ksiąg wieczystych (hipoteka). Wnioskodawca mieszkał w tym mieszkaniu wraz z żoną i dzieckiem od lipca 2017 r. do stycznia 2023 r. To była jedyna nieruchomość jaką posiadał.

Wnioskodawca wskazał, że cyt.: „Mieszkanie otrzymałem wcześniej - ale prowadziłem prace wykończeniowe, na przełomie lipca i sierpnia 2027 zamieszkałem tam z żoną i córką która przyszła na świat 28.07.2017 roku. Zaś w styczniu 2023 to okres w którym całkowicie i definitywnie wyprowadziłem się z mieszkania.” Żona nie chciała wyprowadzić się z Jego mieszkania, pomimo iż posiadała własne mieszkanie, zmuszony był z powodów przepisów prawnych na pozostawienie jej i dziecka w swoim mieszkaniu, ponieważ toczył się rozwód, o który wnioskował Wnioskodawca, i dalsze życie z żoną pod jednym dachem było nie do zniesienia.

Darowizna mieszkania Wnioskodawcy na mamę: 27 marca 2025 r., Rep. A Nr Darowizna zwrotna mamy na Wnioskodawcę: 2 czerwca 2025 r., Rep. A Nr W tym punkcie Wnioskodawca chciałby podkreślić, iż nie de facto nie wzbogacił się o kolejną nieruchomość, którą sprzedaje w okresie krótszym niż 5 lat. Lecz darowizna była spowodowana faktem, iż chciał odzyskać swoje mieszkanie. W tym celu złożył pozew o eksmisję, gdzie to mama była stroną, a nie Wnioskodawca (dlatego dokonał darowizny - nie zdając sobie sprawy z konsekwencji prawno-podatkowych był to jedyny sposób na odzyskanie mieszkania). Żona nie zwracała Wnioskodawcy za opłaty takie jak czynsz mieszkaniowy, opłaty za energię elektryczną, w dalszym ciągu spłacał kredyt hipoteczny, płacił również dobrowolnie alimenty na dziecko. Przez co wpadł w kłopoty finansowe, żona robiła wszystko, żeby rozwód nie doszedł do skutku i taka sytuacja mogła trwać wiele lat.

Działka budowlana została zakupiona 17 stycznia 2022 r.

Kredyt wzięty wspólnie z żoną na zakup działki również w banku ... w Polsce, kredyt na zakup działki został zawarty na okres 20 lat (data podpisania umowy kredytowej 11 stycznia 2022 r. - termin płatności ostatniej raty 15 stycznia 2024 r., numer umowy kredytowej: ...).

Na pytanie Organu o treści cyt.: „Czy zgodnie z zawartą umową o kredyt hipoteczny, wszyscy kredytobiorcy odpowiadają za spłatę kredytu solidarnie, a więc do pełnej wysokości?”, Wnioskodawca odpowiedział: tak, kredyt wspólny wraz z żoną ... do pełnej wysokości. Żona zwracała Wnioskodawcy 1/2 raty tego kredytu. Kredyt został udzielony w złotych polskich.

Na pytanie Organu o treści cyt.: „Czy ww. kredyt na zakup działki został zaciągnięty w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej?”, Wnioskodawca odpowiedział: tak, w banku na terenie naszego kraju, tj. w banku ..., numer umowy

Na pytanie Organu o treści cyt.: „Czy z zawartej umowy kredytowej wynika, że kredyt ten został zaciągnięty na zakup działki budowlanej?”, Wnioskodawca wskazał: tak, kwota kredytu to 100 000 zł, lecz pozostała kwota 108 000 zł zostało zapłacone z Jego oszczędności własnych i środków własnych oszczędności żony dokładnie po 54 000 zł, lecz nie ma to znaczenia, ponieważ w okresie zakupu działki małżonkowie mieli wspólność majątkową. Działka również posiadała wpis hipoteki na rzecz banku

Numer działki ... o powierzchni ... ha, ID działki ..., jest oznaczona jako grunty orne, położona przy ... pod nr ... obręb ... jednostka ewidencyjna ...; jest to działka przeznaczona w planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę jednorodzinną.

Na pytanie Organu o treści cyt.: „Czy zakupu działki dokonał Pan z przeznaczeniem na własne cele mieszkaniowe?” Wnioskodawca wskazał: tak z myślą o budowie domu w przyszłości, planował w przyszłości sprzedaż mieszkania i budowę domu na własne cele mieszkaniowe.

Na nabytej działce jest dopuszczalna budowa domu mieszkalnego. Za środki które pozostaną Wnioskodawca planuje budowę domu na tej działce. Działka na mocy podziału majątku przypadła Wnioskodawcy, gdyż dokonał spłaty na rzecz żony w wysokości 123 000 zł.

Wnioskodawca prowadzi w tym kierunku czynności, tj. stara się o warunki przyłączy, wybiera projekt niewielkiego domu jednorodzinnego.

Wnioskodawca planuje budowę małego domku jednorodzinnego wolnostojącego o powierzchni około 100 - maksymalnie 120 m² - nie bliźniaka, nie budynku z dwoma lokalami, nie budynku o charakterze szeregowym, lecz budynku na zapewnienie sobie własnych potrzeb mieszkaniowych - ponieważ na tę chwilę nie posiada mieszkania, pomieszkuje u rodziców, jest na tę chwilę bezdomny.

Wnioskodawca chciałby rozpocząć budowę jak najszybciej, prawdopodobnie budowę rozpocznie wiosną 2026 r., ponieważ będzie miał już wszystkie pozwolenia i dokumentację wymaganą do budowy. Chciałby skończyć budowę jak najszybciej i w nim zamieszkać. Wnioskodawca myśli, że realnie daty mogą być następujące: rozpoczęcie kwiecień 2026 r., zakończenie grudzień 2028 r., ponieważ chciałby budować samodzielnie metodą gospodarczą bez konieczności brania kredytu hipotecznego, ale nie wie czy wystarczy Mu środków finansowych.

Wnioskodawca będzie zbierał rachunki i faktury na materiały potrzebne do budowy domu i będzie chciał wykazać pełne koszty przed urzędem skarbowym. Lecz chciałby podkreślić, iż zamierza budować jak najwięcej samodzielnie systemem gospodarczym, jest do tego zmuszony, ponieważ nie stać Go na zlecenie budowy. Posiada odpowiednie umiejętności, Jego tata prowadził prace budowlane i budowlano remontowe. Praca umożliwia Mu takie rozwiązanie, ponieważ ma nienormowany czas pracy, pracuje zdalnie z domu i w terenie, i jest ona sezonowa, jest inżynierem ..., więc okres wytężonej pracy przypada Wnioskodawcy od marca do maja i od sierpnia do października. Również chce samodzielnie wykonać prace, ponieważ to zagwarantuje Mu dobrą jakość budynku.

Doszło do porozumienia, na mocy którego Wnioskodawca dokonał sprzedaży mieszkania. Doszło również do rozwodu bez orzekania o winie. Sprzedaż mieszkania nastąpiła 18 lipca 2025 r. Nowym nabywcą jest była już żona Cena sprzedaży mieszkania to 580 000 zł, lecz z tych środków Wnioskodawca musiał i dokonał podziału majątku - spłata na rzecz żony na kwotę 123 000 zł - jej udział w działce, oraz spłacił całkowicie oba zaciągnięte kredyty mieszkaniowy w kwocie pozostałej, tj. 53 985,92 oraz kredyt na zakup działki w kwocie pozostałej 55 388,91 zł. Finalnie zostało Mu ze sprzedaży mieszkania 347 625,17 zł, po spłaceniu byłej żony i kredytów.

Wnioskodawca nigdy nie prowadził działalności gospodarczej i nie prowadzi działalności gospodarczej, sprzedał jako osoba fizyczna. Wnioskodawca nigdy nie sprzedawał nieruchomości poza wskazanym we wniosku lokalem mieszkalnym.

Wnioskodawca wie, że z powodu wykonania darowizny na matkę ... i później cofnięcie darowizny, notariusz poinformował Wnioskodawcę o konsekwencjach, iż musi w ciągu 3 lat wykazać, iż środki ze sprzedaży mieszkania musi przeznaczyć na własne cele mieszkaniowe. Lecz Wnioskodawca nie otrzymał mieszkania od matki, to On wcześniej wykonał darowiznę na matkę swojej nieruchomości, którą posiadał od 2017 r. De facto nie wzbogacił się z dnia na dzień, planuje budowę domu na własne potrzeby mieszkaniowe.

Wnioskodawca stwierdza, że Jego sytuacja była bardzo skomplikowana i nie będzie w stanie wykazać całości kwoty 580 000 zł, lecz to co Mu zostało po spłacie byłej żony i kredytów 347 625,17 zł, ponieważ musiał spłacić oba kredyty, bo żona zaciągnęła kredyt na mieszkanie oraz musiał spłacić kredyt na działkę (bo ona była również z Nim kredytobiorcą). Wnioskodawca posiada dokumenty potwierdzające spłaty kredytów oraz spłatę z tytułu podziału majątku. Może biorąc pod uwagę wszystkie fakty i całość historii, nie jest zobowiązany do wykazywania, iż kwotę ze sprzedaży mieszkania musi przeznaczyć na własne cele mieszkaniowe, bo mieszkanie jakie otrzymał w darowiźnie było w posiadaniu przez Niego od 2017 r.

Pytanie

Wnioskodawca prosi o informację, jaką dokładnie kwotę będzie musiał wykazać przed urzędem skarbowym, żeby nie zapłacić 19% podatku z tytułu sprzedaży mieszkania przed upływem pięciu lat, w szczególności:

- 1) czy kwota 150 000 zł – czyli 1/2 kwoty działki - spłata Wnioskodawcy na rzecz żony pomniejszy kwotę, jaką musi wykazać przed urzędem skarbowym na własne cele mieszkaniowe?;
- 2) czy kwota 54 600,13 zł – czyli kwota kredytu na mieszkanie - spłata Wnioskodawcy na rzecz banku pomniejszy kwotę, jaką musi wykazać przed urzędem skarbowym na własne cele mieszkaniowe?;
- 3) czy część kredytu na działkę – spłata Wnioskodawcy na rzecz banku pomniejszy kwotę, jaką musi wykazać przed urzędem skarbowym na własne cele mieszkaniowe?

Pana stanowisko w sprawie

W ocenie Wnioskodawcy, nie powinien wykazywać, jaką część środków pozyskanych ze sprzedaży mieszkania przeznaczył na własne cele mieszkaniowe, bo nie wzbogacił się nagle, tylko ponownie stał się właścicielem swojego mieszkania z powodów rozwodowych lub dokonał spłaty żony na mocy podziału majątku i dokonał pełnych spłat kredytów. Powinien wykazać kwotę, która Mu pozostała po wszystkich rozliczeniach, tj. 347 625,17 zł.

Wnioskodawca prosi o przychylenie się do Jego prośby i uwzględnienie wszystkich faktów i wzięcie wszystkich okoliczności. Wnioskodawca podkreśla, iż darowizna Jego mieszkania na matkę miała na celu tylko odzyskanie mieszkania, które było Mu zabrane i blokowane przez byłą żonę, która przeciągała rozwód i żyła bardzo długo na Jego koszt, żeby proces o eksmisję miał szansę powodzenia.

Zaznacza, że nie stał się nagle właścicielem mieszkania i się wzbogacił, tylko ono było od samego początku, tj. od 2015 r. Jego własnością, lecz doszło do jego przekazania darowizną, a później zostało to cofnięte.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest nieprawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

W myśl 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.

W myśl art. 9 ust. 1a ww. ustawy:

Jeżeli podatnik uzyskuje dochody z więcej niż jednego źródła, przedmiotem opodatkowania w danym roku podatkowym jest, z zastrzeżeniem art. 25e, art. 29-30cb, art. 30da-30dh, art. 30e-30g, art. 30j-30p oraz art. 44 ust. 7e i 7f, suma dochodów z wszystkich źródeł przychodów.

Stosownie do treści art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ww. ustawy:

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 przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie.

Przytoczony przepis formułuje generalną zasadę, zgodnie z którą sprzedaż nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz praw określonych w tym przepisie przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, skutkuje powstaniem przychodu. Tym samym, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz ww. praw nastąpi po upływie pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie – nie jest źródłem przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a tym samym kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz ww. praw w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie definiuje pojęcia „nabycie”, należy zatem odwołać się do przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1071).

Art. 155 § 1 ww. Kodeksu stanowi, że:

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.

W myśl art. 158 ww. Kodeksu:

Umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. To samo dotyczy umowy przenoszącej własność, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości; zobowiązanie powinno być w akcie wymienione.

Zatem, pojęcie „nabycie” należy rozumieć szeroko, tzn. że nabycie nieruchomości lub praw majątkowych następuje z chwilą uzyskania prawa własności, bez względu na charakter czynności prawnej, na podstawie której doszło do przysporzenia majątkowego. Tym samym, poprzez „nabycie” należy rozumieć każde zwiększenie aktywów podatnika.

Zgodnie z art. 888 § 1 Kodeksu cywilnego:

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

Zgodnie z prawem cywilnym darowizna dochodzi do skutku w drodze umowy jednostronnie zobowiązującej, której treścią jest zarówno zobowiązanie darczyńcy do spełnienia świadczenia pod tytułem darmym na rzecz obdarowanego, czyli do dokonania rozporządzenia i wydania przedmiotu darowizny, jak i oświadczenie obdarowanego o przyjęciu darowizny. Jeżeli przedmiotem darowizny jest nieruchomość, to umowa darowizny pod rygorem nieważności, powinna mieć formę aktu notarialnego.

Zatem zawarcie umowy darowizny nieruchomości powoduje przejście jej własności na obdarowanego z chwilą zawarcia aktu notarialnego, w którym darczyńca daruje tę nieruchomość obdarowanemu, a obdarowany darowiznę przyjmuje.

Z treści wniosku wynika, że jest Pan jedynym właścicielem mieszkania, które kupił 8 sierpnia 2017 r. w okresie rozdzielności małżeńskiej. Na to mieszkanie musiał wziąć samodzielnie kredyt mieszkaniowy na kwotę około 150 000 zł i samodzielnie ten kredyt zawsze spłacał. Mieszkanie i kredyt były na Pana, tj. był Pan jedynym właścicielem mieszkania, zobowiązanie kredytowe było tylko Pana i przez cały okres samodzielnie je Pan spłacał. Jest to lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość.

27 marca 2025 r. dokonał Pan darowizny (akt notarialny Rep. A Nr ...) na rzecz swojej mamy lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, która to czynność w świetle powołanych przepisów Kodeksu cywilnego stanowi zbycie tej nieruchomości.

Natomiast 2 czerwca 2025 r. Pana mamę dokonała darowizny ww. nieruchomości na Pana rzecz.

18 lipca 2025 r. dokonał Pan sprzedaży ww. nieruchomości mieszkania Nigdy nie prowadził Pan działalności gospodarczej i nie prowadzi działalności gospodarczej, sprzedał Pan nieruchomość jako osoba fizyczna.

W związku z powyższym okres pięciu lat, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, należy liczyć od końca roku kalendarzowego, w którym nabył Pan w drodze darowizny od mamy (tj. 2 czerwca 2025 r.) - lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość, czyli okres ten upłynie z dniem 31 grudnia 2030 r.

Zatem, sprzedaż przez Pana 18 lipca 2025 r. lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, nabytego przez Pana 2 czerwca 2025 r. w drodze darowizny, stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, ponieważ sprzedaż została dokonana przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie tej nieruchomości.

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.

Zgodnie z uregulowaniami zawartymi w art. 19 ust. 1 ww. ustawy:

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.

Zgodnie z powyższym, przychodem z odpłatnego zbycia jest wartość wyrażona w cenie określonej w umowie, o ile odpowiada wartości rynkowej, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia.

Pojęcie kosztów odpłatnego zbycia nie zostało przez ustawodawcę zdefiniowane w ustawie, należy zatem stosować językowe rozumienie tego wyrażenia, zgodnie z którym za

koszty odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uważa się wszystkie wydatki poniesione przez zbywającego, które są konieczne, aby transakcja mogła dojść do skutku (wszystkie niezbędne wydatki bezpośrednio związane z tą czynnością). Można do takich kosztów zaliczyć np.: koszty wyceny sprzedawanej nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, koszty pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, wydatki związane ze sporządzeniem przez notariusza umowy cywilnoprawnej, koszty i opłaty sądowe, o ile były ponoszone przez zbywcę. Pomędzy tymi wydatkami a dokonanym zbyciem musi istnieć związek przyczynowo-skutkowy.

Ustalenie kosztów uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia odbywa się natomiast zgodnie z art. 22 ust. 6c lub 6d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w zależności od tego, czy zbywaną nieruchomość lub prawo nabyto odpłatnie, czy nieodpłatnie.

W myśl art. 22 ust. 6d ww. ustawy:

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.

Zgodnie z 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.

Jak wynika z powyższego, podstawą obliczenia podatku jest dochód, stanowiący różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości określonym zgodnie z art. 19 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a kosztami uzyskania przychodu ustalonymi zgodnie z art. 22 ust. 6c lub 6d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Tak obliczony dochód podlega opodatkowaniu 19% podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Stosownie bowiem do treści 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 ww. ustawy:

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.

Przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy stanowi, że:

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

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.

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.

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 w zw. z ust. 30a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Stosownie do treści art. 21 ust. 25 pkt 1-2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

1) wydatki poniesione na:

a) nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem,

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

2) wydatki poniesione na:

- a) spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), na cele określone w pkt 1,
 - b) spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), na spłatę kredytu (pożyczki), o którym mowa w lit. a),
 - c) spłatę każdego kolejnego kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w lit. a) lub b)
- w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, z zastrzeżeniem ust. 29 i 30.

Zgodnie z art. 21 ust. 25a ww. 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.

W myśl 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.

Zgodnie z art. 21 ust. 30 cytowanej ustawy:

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

Stosownie natomiast do art. 21 ust. 30a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

Przepis ten został dodany przez art. 1 pkt 13 lit. f) ustawy z dnia 29 października 2021 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2021 r., poz. 2105) i ma zastosowanie do dochodów (przychodów) uzyskanych od dnia 1 stycznia 2022 r. – stosownie do art. 70 pkt 1 ww. ustawy zmieniającej.

Podkreślenia wymaga, że z treści art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jasno wynika, że kredyt, na którego spłatę zostanie przeznaczony przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych musi być kredytem zaciągniętym na udokumentowane własne cele mieszkaniowe, które zostały wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Celem ustawodawcy było bowiem premiowanie zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych przez podatnika. Spłacony kredyt (pożyczka) nie ma być jakimkolwiek kredytem (pożyczką), lecz musi spełniać ściśle określone ustawą wymagania. Musi to być bowiem kredyt (pożyczka) – co wynika literalnie z art. 21 ust. 25 pkt 2 ww. ustawy – zaciągnięty przez podatnika na cele określone w pkt 1, tj. m.in. na nabycie lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu (art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a) ww. ustawy), nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego lub udziału w takim gruncie (art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. c) ww. ustawy), a także na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części (art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ww. ustawy).

Przepis wyraźnie bowiem stanowi, że kredyt (pożyczka) ma być zaciągnięty na cele określone w pkt 1, a więc na cele mieszkaniowe. Ważne jest również, aby środki przeznaczone na ww. cel mieszkaniowy, czyli na spłatę kredytu oraz odsetek od tego kredytu pochodziły ze sprzedaży nieruchomości (lub ich części oraz udziału w nieruchomości) lub praw. Istotne jest także, aby spłacany kredyt zaciągnięty był przed dniem uzyskania przychodu ze sprzedaży oraz, aby kredyt ten zaciągnięty był przez osobę, która uzyskuje przychód ze sprzedaży.

Należy jednak 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.

Podkreślenia wymaga również kwestia, że w przypadku korzystania z ulg i zwolnień podatkowych wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, obowiązek udowodnienia, że określony wydatek został poniesiony przez podatnika przy spełnieniu wszystkich warunków wynikających z przepisów podatkowych spoczywa na podatniku, który wywodzi z tego określone skutki prawne. Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie przewiduje ściśle określonego sposobu dokumentowania wydatku poniesionego na cele określone w art. 21 ust. 25 ww. ustawy. Niemniej, w świetle ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, skoro zamierza Pan skorzystać ze zwolnienia, powinien Pan liczyć się z koniecznością wykazania faktu wydatkowania środków ze sprzedaży lokalu mieszkalnego na własne cele mieszkaniowe. Organ podatkowy dla celów podatkowych, weryfikując możliwość skorzystania ze zwolnienia podatkowego, uprawniony jest żądać od podatników udokumentowania poniesienia wydatków poprzez przedłożenie rzetelnych i wiarygodnych dowodów, z których w sposób niebudzący żadnych wątpliwości będzie wynikało kto, kiedy i jaki wydatek poniósł, czyli np. czy środki uzyskane ze sprzedaży nieruchomości (lokalu mieszkalnego) faktycznie wydatkowane zostały przez podatnika na własne cele mieszkaniowe.

Podstawową okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia wynikającego z cytowanego wyżej art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy, jest zatem fakt wydatkowania poczynszu 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 i praw majątkowych na wskazane w art. 21 ust. 25 i ust. 30a ww. ustawy własne cele mieszkaniowe. Zawarte w tych przepisach wyliczenie wydatków mieszkaniowych, których realizacja uprawnia do zastosowania ww. zwolnienia ma charakter enumeratywny (wyczerpujący).

Przy zwolnieniu określonym w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych uwzględnić można tylko takie wydatki, które poniesione zostaną na „własne cele mieszkaniowe”. Przy czym „własne cele mieszkaniowe” należy rozumieć jednoznacznie zgodnie z wykładnią literalną. Podkreślenia wymaga bowiem, że ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wypływa daleko idąca konsekwencja zawarta w stwierdzeniu „własne cele mieszkaniowe”. U podstaw omawianego zwolnienia leży bowiem założenie, że nie powinny być opodatkowane środki wydane na realizację własnego celu mieszkaniowego zbywającego. Powyższy warunek wynika wprost z brzmienia przepisu normującego zwolnienie. Warunkiem zwolnienia podatkowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych 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”. Ustawodawca wyraźnie wskazał, że nabycie musi być dokonane na własne cele mieszkaniowe, a te realizowane są w dłuższym okresie czasu. 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.

Powołany art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych przewiduje zwolnienie ze względu na „własne cele mieszkaniowe”. Jest to cel nadrzędny, przez pryzmat którego należy interpretować ww. przepis. Ustawodawca nie definiuje jednak użytego zwrotu „własne cele mieszkaniowe”.

Odnosząc się do powyższej kwestii Wojewódzki Sąd Administracyjny w Bydgoszczy w wyroku z dnia 20 października 2015 r., sygn. akt I SA/Bd 791/15, stwierdził, że:

„(...) pojęcie celu związane jest z wewnętrzną postawą człowieka, określaną najczęściej mianem chęci, woli, dążenia, zamiaru, postawy motywującej (powodującej) ludzkie działanie. Zatem wydatek poniesiony na własne cele

mieszkaniowe, to wydatek dokonany w zamiarze zaspokajania własnych potrzeb mieszkaniowych. Utwierdza to w przekonaniu, że istotny jest zamiar nabycia nieruchomości na cele mieszkaniowe, który powinien prowadzić do zamieszkania w nabytej nieruchomości, chociaż ustawodawca nie uzależnił skorzystania z prawa do zwolnienia z opodatkowania od wykazania zamiaru zamieszkania w nowym budynku czy lokalu w chwili jego nabycia, czy też niezwłocznie po nabyciu. W świetle takiego wyjaśnienia nie zaspokaja swoich własnych celów mieszkaniowych osoba, która np. posiadając własne miejsce zamieszkania nabywa kolejne nieruchomości w celach lokaty kapitału, prowadzenia inwestycji w postaci najmu, remontu celem późniejszej ich odsprzedaży z zyskiem lub dla realizacji potrzeb mieszkaniowych innych osób, np. dzieci lub najemców. Same subiektywne deklaracje podatników o nabyciu lokalu w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych nie są wystarczające do uzyskania zwolnienia podatkowego. Nie wystarczy poczynienie wydatków na nabycie, lecz konieczne jest, aby nastąpiło to jednocześnie w celu realizacji własnych potrzeb mieszkaniowych.

Nie wystarczy być zatem właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości (lokalu mieszkalnego czy też budynku mieszkalnego) – w nieruchomości tej trzeba jeszcze faktycznie zamieszkać. Innymi słowy podatnik, który nabywa lokal mieszkalny lub budynek mieszkalny dla własnych potrzeb ma w tym lokalu bądź budynku faktycznie mieszkać. Lokal czy budynek, który nie jest zamieszkały przez podatnika, jest niewykorzystywany przez niego do zamieszkania lub jest wykorzystywany do innych celów niż zaspokojenie własnych potrzeb podatnika (np. zamieszkują go inne niż podatnik osoby) nie jest lokalem /budynkiem, którego zakup mógłby zostać uznany za realizację własnego celu mieszkaniowego.

Zatem, aby skorzystać ze zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) i ust. 30a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w związku z wydatkowaniem przychodu z odpłatnego zbycia przez Pana w 2025 r. lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość na spłatę kredytu zaciągniętego 26 października 2015 r. na zakup tego lokalu mieszkalnego, powinien Pan przed sprzedażą lokalu mieszkalnego faktycznie w tym lokalu własne cele mieszkaniowe realizować, tj. mieszkać w nim. Jak wynika z opisu sprawy mieszkał Pan w tym mieszkaniu z żoną i córką.

W konsekwencji, w sytuacji gdy środki ze sprzedaży w 2025 r. lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość zostaną przeznaczone na spłatę kredytu zaciągniętego na nabycie tego lokalu mieszkalnego w celu realizacji Pana własnych potrzeb mieszkaniowych, które Pan w tym lokalu mieszkalnym realizował, przy obliczaniu dochodu zwolnionego z opodatkowania może Pan uwzględnić wydatki poniesione na spłatę kredytu zaciągniętego w 2015 r. na nabycie zbywanego lokalu mieszkalnego. Wydatek na spłatę kredytu zaciągniętego na zakup lokalu mieszkalnego, w którym faktycznie Pan mieszkał, mieści się bowiem w katalogu wydatków, o których mowa w art. 21 ust. 25 pkt 2 w zw. z ust. 25 pkt 1 i ust. 30a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Przechodząc do kwestii kwalifikacji wydatków na spłatę kredytu na zakup działki pod budowę domu zaciągniętego wspólnie z żoną oraz spłaty Pana żony w związku z podziałem majątku jako wydatków na Pana cele mieszkaniowe wskazać należy, że stosownie do art. 31 § 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2809 ze zm.):

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

Jak stanowi art. 33 ww. Kodeksu:

Do majątku osobistego każdego z małżonków należą:

- 1) przedmioty majątkowe nabyte przed powstaniem wspólności ustawowej;
- 2) przedmioty majątkowe nabyte przez dziedziczenie, zapis lub darowiznę, chyba że spadkodawca lub darczyńca inaczej postanowił;
- 3) prawa majątkowe wynikające ze wspólności łącznej podlegającej odrębnym przepisom;
- 4) przedmioty majątkowe służące wyłącznie do zaspokajania osobistych potrzeb jednego z małżonków;
- 5) prawa niezbywalne, które mogą przysługiwać tylko jednej osobie;
- 6) przedmioty uzyskane z tytułu odszkodowania za uszkodzenie ciała lub wywołanie rozstroju zdrowia albo z tytułu zadośćuczynienia za doznaną krzywdę; nie dotyczy to jednak renty należnej poszkodowanemu małżonkowi z powodu całkowitej lub częściowej utraty zdolności do pracy zarobkowej albo z powodu zwiększenia się jego potrzeb lub zmniejszenia widoków powodzenia na przyszłość;
- 7) wierzytelności z tytułu wynagrodzenia za pracę lub z tytułu innej działalności zarobkowej jednego z małżonków;
- 8) przedmioty majątkowe uzyskane z tytułu nagrody za osobiste osiągnięcia jednego z małżonków;
- 9) prawa autorskie i prawa pokrewne, prawa własności przemysłowej oraz inne prawa twórcy;
- 10) przedmioty majątkowe nabyte w zamian za składniki majątku osobistego, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej.

W myśl natomiast art. 47 § 1 ww. Kodeksu:

Małżonkowie mogą przez umowę zawartą w formie aktu notarialnego wspólność ustawową rozszerzyć lub ograniczyć albo ustanowić rozdzielność majątkową lub rozdzielność majątkową z wyrównaniem dorobków (umowa majątkowa). Umowa taka może poprzedzać zawarcie małżeństwa.

Na podstawie powyższego przepisu stwierdzić należy, że małżonkowie – poprzez zawarcie stosownej umowy – mogą ustanawiać ustrój majątkowy w sposób odmienny od przewidzianego w przepisach o wspólności ustawowej. Umowy takie w zakresie, w jakim ustanawiają zasadę kształtującą ustrój majątkowy, działają na przyszłość i mają charakter organizacyjny.

W przypadku nabywania gruntu, w ramach realizacji własnych celów mieszkaniowych, ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych wskazuje, że musi to być określony grunt nabyty w określonym celu. O charakterze nabytego gruntu nie rozstrzyga jednak jedynie zamiar podatnika wybudowania na nim budynku mieszkalnego, ale charakter gruntu musi być oceniony w kontekście rzeczywistej i realnej możliwości jego zabudowy.

Ponadto, w przypadku nabycia gruntu ustawodawcy nie chodziło o to, aby ze zwolnienia korzystał podatnik, który środki inwestuje w nieruchomość (grunt), lecz o to, aby ze zwolnienia korzystał ten podatnik, dla którego zakup gruntu jest pierwszym krokiem do realizacji budowy budynku mieszkalnego, w którym podatnik ma zamiar realizować własne cele mieszkaniowe. Zatem, samo poniesienie wydatku na nabycie gruntu nie świadczy jeszcze o tym, że została spełniona przesłanka skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania.

W świetle powyższego, co do zasady, podatnik może skorzystać z omawianego zwolnienia w związku z zakupem gruntu (działki) na cele mieszkalne jedynie w sytuacji, gdy nabył ten grunt w celu wybudowania na nim budynku mieszkalnego, w którym faktycznie będzie realizował własne cele mieszkaniowe.

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 własnych celów mieszkaniowych (poprzez zamiar budowy na działce budynku mieszkalnego).

Z opisu sprawy wynika, że w Pana małżeństwie doszło do zniesienia rozdzielności majątkowej i Pan z małżonką kupili wspólnie działkę budowlaną. Na działkę wzięli Państwo kredyt, który spłacali wspólnie. Działka budowlana została zakupiona 17 stycznia 2022 r. Kredyt wzięty wspólnie z żoną na zakup działki również w banku w Polsce, zawarty na okres 20 lat. Kredyt został udzielony w złotych polskich. Jest to działka przeznaczona w planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę jednorodzinną. Zakupu działki dokonał Pan z przeznaczeniem na własne cele mieszkaniowe, z myślą o budowie domu w przyszłości, planował w przyszłości sprzedaż mieszkania i budowę domu na własne cele mieszkaniowe. Na nabytej działce jest dopuszczalna budowa domu mieszkalnego. Za środki, które pozostaną Panu ze sprzedaży byłej żonie lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, planuje Pan budowę domu na tej działce, w którym chce Pan zamieszkać. Działka na mocy podziału majątku przypadła Panu, gdyż dokonał Pan spłaty na rzecz żony w wysokości 123 000 zł. Prowadzi Pan w tym kierunku czynności, tj. stara się o warunki przyłączy, wybiera projekt niewielkiego domu jednorodzinnego na zapewnienie sobie własnych potrzeb mieszkaniowych - ponieważ na tę chwilę nie posiada mieszkania, pomieszkuje u rodziców. Chciałby Pan rozpocząć budowę jak najszybciej, prawdopodobnie wiosną 2026 r., ponieważ będzie miał już wszystkie pozwolenia i dokumentację wymaganą do budowy. Chciałby Pan skończyć budowę domu jak najszybciej i w nim zamieszkać. Myśli Pan, że realnie daty mogą być następujące: rozpoczęcie kwiecień 2026 r., zakończenie grudzień 2028 r., ponieważ chciałby Pan budować samodzielnie metodą gospodarczą bez konieczności brania kredytu hipotecznego.

W konsekwencji, wydatkowanie przychodu ze sprzedaży w 2025 r. lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość w części która zostanie przeznaczona na spłatę kredytu zaciągniętego 11 stycznia 2022 r. na nabycie w 2022 r. nieruchomości stanowiącej działkę, na której zamierza Pan realizować własne potrzeby mieszkaniowe poprzez budowę na tej działce budynku mieszkalnego i zamieszkania w nim, stanowi wydatek na własne cele mieszkaniowe, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. c) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Odnosząc się do zakwalifikowania wydatku na spłatę byłej żony z tytułu przejęcia na własność nieruchomości zakupionej do majątku wspólnego wyjaśniam, że zgodnie z orzecznictwem sądów administracyjnych spłata dokonana na rzecz byłego współmałżonka - w związku z przyznaniem podatnikowi w wyniku rozwodu na własność nieruchomości, która znajdowała się we wspólności małżeńskiej - może być uznana za wydatek na własne cele mieszkaniowe, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 w związku z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 24 listopada 2022 r. sygn. akt II FSK 724/20 wskazał bowiem, że:

Zwolnienie z art. 21 ust. 1 pkt 131 u.p.d.o.f. jest normą celu społecznego, mającą ułatwić zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych. Także wykładnia celowościowa przemawia zatem za przedstawionym powyżej rozumieniem użytego art. 21 ust. 1 pkt 25 lit. a i b u.p.d.o.f. pojęcia nabycia udziału w nieruchomości lub prawie do lokalu. W przypadku byłych małżonków zniesienie współwłasności nieruchomości mieszkalnej, nabytej w czasie trwania związku małżeńskiego, za spłatą jednego z nich powoduje, że zarówno małżonek, który dokonuje spłaty, jak i małżonek, którego udział został spłacony, mogą zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe.

W świetle powyższego, stwierdzam, że przysługuje Panu prawo do skorzystania ze zwolnienia na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z wydatkowaniem przychodu uzyskanego z odpłatnego zbycia lokalu

mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość na spłatę Pana byłej żony związku z przejęciem przez Pana na własność działki budowlanej, do której nabył Pan prawo własności w wyniku podziału majątku wspólnego, w celu realizacji własnych celów mieszkaniowych.

Podsumowanie

Reasumując, mając na uwadze przedstawiony we wniosku stan faktyczny oraz powołane przepisy prawa stwierdzam, że nienastępująca w wykonaniu działalności gospodarczej sprzedaż 18 lipca 2025 r. lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, tj. przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie tego lokalu mieszkalnego (2 czerwca 2025 r.), stanowi dla Pana źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i podlega opodatkowaniu 19% podatkiem dochodowym od osób fizycznych na zasadach określonych w art. 30e ww. ustawy.

Wydatkowanie tego przychodu, w części przeznaczonej na spłatę byłej żony w związku z podziałem majątku, uprawnia Pana do zwolnienia od podatku dochodu z odpłatnego zbycia na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Przeznaczenie części środków ze sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość na spłatę kredytu zaciągniętego na nabycie tego lokalu mieszkalnego w celu realizacji Pana własnych potrzeb mieszkaniowych, które Pan w tym lokalu mieszkalnym realizował, uprawnia Pana przy obliczaniu dochodu zwolnionego z opodatkowania do uwzględnienia ww. wydatków poniesionych na spłatę części kredytu zaciągniętego w 2015 r. na nabycie zbywanego lokalu mieszkalnego. Wydatek na spłatę kredytu zaciągniętego na zakup zbywanego lokalu mieszkalnego, w którym faktycznie Pan zamieszkał, mieści się bowiem w katalogu wydatków, o których mowa w art. 21 ust. 25 pkt 2 w zw. z ust. 25 pkt 1 i ust. 30a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Wydatkowanie tego przychodu, w części przeznaczonej na spłatę części kredytu przeznaczonego za zakup gruntu pod budowę budynku mieszkalnego i gdzie zamierza Pan realizować własne potrzeby mieszkaniowe poprzez budowę na tym gruncie (działce) budynku mieszkalnego i zamieszkania w nim, uprawnia Pana do zwolnienia od podatku dochodu z odpłatnego zbycia na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z ust. 25 pkt 1 lit. c) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Przy czym, zwolnienie od podatku obejmuje taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, które Pan przedstawił i stanu prawnego obowiązującego w dacie zaistnienia zdarzenia.

W odniesieniu do wskazanych przez Pana kwot wyjaśniam, że wydając interpretację w trybie art. 14b ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.) nie odnoszę się do kwot i nie dokonuję wyliczeń. Zgodnie bowiem z zasadą samoopodatkowania, obowiązującą w polskim systemie podatkowym, na podatniku spoczywa obowiązek dokonania oceny własnej sytuacji prawnopodatkowej, a po jej dokonaniu zachowania się zgodnie z przepisami prawa podatkowego, bowiem prawidłowość takiego wyliczenia podlega weryfikacji przez organ podatkowy w postępowaniu podatkowym.

Organ podkreśla, że procedura wydawania indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego nie podlega regułom przewidzianym dla postępowania podatkowego, czy

kontrolnego. Organ wydający interpretację opiera się wyłącznie na opisie stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego przedstawionego we wniosku – nie prowadzi postępowania dowodowego. Postępowanie w sprawie wydania interpretacji indywidualnej ma na celu wyjaśnienie wątpliwości co do sposobu zastosowania przepisów prawa podatkowego materialnego do określonego stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego. Przedmiotem interpretacji wydanej na podstawie art. 14b ustawy Ordynacja podatkowa jest sam przepis prawa. Rolą postępowania w sprawie wydania indywidualnej interpretacji przepisów podatkowych nie jest ustalanie stanu faktycznego (zdarzenia przyszłego), stanowi to bowiem domenę ewentualnego postępowania podatkowego. Ustalenie stanu rzeczywistego stanowi domenę ewentualnego postępowania podatkowego. To na podatniku ciąży obowiązek udowodnienia w toku tego postępowania okoliczności faktycznych, z których wywodzi on dla siebie korzystne skutki prawne.

Zaznaczyć również należy, że prawo do zwolnienia podlega szczegółowej i ostatecznej weryfikacji przez organ podatkowy w toku postępowania podatkowego. Mając na uwadze treść art. 14b ustawy Ordynacja podatkowa, Organ wydając interpretację indywidualną przepisów prawa podatkowego nie jest uprawniony do przeprowadzenia postępowania dowodowego, które wskazałoby, czy wnioskodawca zrealizował swój cel mieszkaniowy, czy nie. Wszelkie niezbędne działania w celu dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego (zdarzenia przyszłego) oraz załatwienia sprawy, organy podatkowe podejmują w toku postępowania podatkowego. Podstawowym narzędziem realizacji tej zasady jest postępowanie dowodowe, które nie jest prowadzone w ramach postępowania w sprawie wydania interpretacji indywidualnej.

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

- Funkcję ochronną interpretacji indywidualnych określają przepisy art. 14k-14nb ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.). Interpretacja będzie mogła pełnić funkcję ochronną, jeśli Pana sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego i zastosuje się Pan do interpretacji.
- Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej:

Przepisów art. 14k-14n Ordynacji podatkowej nie stosuje się, jeśli stan faktyczny lub zdarzenie przyszłe będące przedmiotem interpretacji indywidualnej jest elementem czynności, które są przedmiotem decyzji wydanej:

 - 1) z zastosowaniem art. 119a;
 - 2) w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;
 - 3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.
- Zgodnie z art. 14na § 2 Ordynacji podatkowej:

Przepisów art. 14k-14n nie stosuje się, jeżeli korzyść podatkowa, stwierdzona w decyzjach wymienionych w § 1, jest skutkiem zastosowania się do utrwalonej praktyki interpretacyjnej, interpretacji ogólnej lub objaśnień podatkowych.

Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację

Ma Pan prawo do zaskarżenia tej interpretacji indywidualnej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w 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.