

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	660280
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2025-10-06T07:36:48.578
Tytuł (teza):	Możliwość zastosowania zwolnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy do kwoty wydatkowanej na zakup nieruchomości wraz z miejscem postojowym.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2025-09-30T07:43:49.646
Sygnatura:	0115-KDIT3.4011.620.2025.3.KP
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • garaż • miejsce-miejsce postojowe • parking-miejsce parkingowe • ulga-ulga mieszkaniowa
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. 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 prawidłowe

Szanowny Panie,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

5 sierpnia 2025 r. wpłynął Pana wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełnił go Pan – w odpowiedzi na wezwania – pismem z 8 września 2025 r. (wpływ), pismem z 18 września 2025 r. (wpływ) oraz pismem z 29 września 2025 r. (wpływ). Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzenia przyszłego

Pana pytanie dotyczy tzw. ulgi mieszkaniowej, z której będzie Pan chciał skorzystać. Planuje Pan kupić nowe mieszkanie (rynek pierwotny) od dewelopera. Oprócz lokalu mieszkalnego będzie Pan nabywał także miejsce postojowe w hali garażowej.

Pytanie: czy kwotę, którą zapłaci Pan za miejsce postojowe w hali garażowej, może Pan wliczyć do sumy całkowitej wydatkowanej na cele mieszkaniowe, którą należy wykazać w ramach dochodu zwolnionego w PIT-39? Chciałby Pan dodać, że do niniejszego dokumentu załącza zaświadczenie, które przygotował deweloper.

Zaświadczenie to opisuje relację pomiędzy lokalem mieszkalnym a miejscem postojowym w hali garażowej. Powyższe należy rozważyć przy założeniu, że:

- 1) Zakup zostanie zrealizowany ze środków uzyskanych z planowanej sprzedaży nieruchomości gruntowej niezabudowanej (otrzymanej w darowiźnie od ojca), której jest Pan jedynym właścicielem (1/1) oraz już sprzedanej nieruchomości zabudowanej (odziedziczonej w spadku po ojcu), z której uzyskał Pan 1/3 ceny transakcyjnej.
- 2) Na bazie analizy okoliczności podatkowych należy wyciągnąć wniosek, że z podatku jest zwolniona jedynie 1/4 ceny transakcyjnej sprzedanej nieruchomości zabudowanej.

Uzupełnienie wniosku

- 1) Na moment pisania niniejszego uzupełnienia (dalej jako „Uzupełnienie”) nie prowadzi Pan pozarolniczej działalności gospodarczej.

Jako ostatni dzień prowadzenia ostatnio otwartej jednoosobowej działalności gospodarczej wskazano 7 lipca 2025 roku (NIP (...)).

Druk VAT-Z złożono ze wskazaniem daty zaprzestania wykonywania czynności 7 lipca 2025 roku. Na przestrzeni lat prowadzona przez Pana pozarolnicza działalność gospodarcza różniła się pod względem profilu oraz formy jej prowadzenia.

Biorąc pod uwagę charakter Uzupełnienia, istotnym wydaje się wspomnienie, że w pewnym czasie zajmował się Pan pośrednictwem w obrocie nieruchomościami, natomiast nie był Pan właścicielem/współwłaścicielem nieruchomości, które stanowiły przedmiot obrotu. Na podstawie danych z portalu biznes.gov.pl stwierdza Pan, że ostatnio prowadzoną działalność gospodarczą (NIP (...)) zamknęto w stanie wskazanej przeważającej działalności gospodarczej jako 73.11.Z (działalność agencji reklamowych) oraz wykonywanej działalności gospodarczej 73.11.Z (działalność agencji reklamowych), 70.20.Z (doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i pozostałe doradztwo w zakresie zarządzania).

2)

- A. Podstawą nabycia działki nr 1/1 położonej w X jest akt notarialny umowa darowizny (repertorium A nr (...)).

Działka nr 1/1 jest niezabudowana.

Na akcie notarialnym umowa darowizny (repertorium A nr (...)) widnieje data (...) 2023 roku.

Od momentu nabycia działki nr 1/1 użytkowanie polegało na pasywnym jej posiadaniu.

Działka była od czasu do czasu koszona przez wyznaczoną osobę.

Działka nr 1/1 nie jest wykorzystywana dla celów prowadzenia działalności gospodarczej.

Trudno dokładnie przewidzieć, kiedy sprzeda Pan działkę nr 1/1. Celem jest jak najszybsza sprzedaż.

Zakłada Pan, że działka nr 1/1 może zostać sprzedana do końca 2025 roku, ewentualnie w 2026 roku.

Sprzedaż działki nr 1/1 nie nastąpi w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

B. Podstawą nabycia nieruchomości (działka nr 2/1 położona w X) zabudowanej budynkiem mieszkalnym jest akt poświadczenia dziedziczenia (repertorium A nr (...)).

Jako jeden ze spadkobierców odziedziczył Pan po zmarłym ojcu 1/3 udziału z całości spadku po ojcu (z dobrodziejstwem inwentarza), w tym nieruchomość (działka nr 2/1 położona w X) zabudowaną budynkiem mieszkalnym.

Działka nr 2/1 położona w X była ogrodzona, zagospodarowana zielenią, w jej granicach stała altana ogrodowa (trudno Panu teraz jednoznacznie wskazać status altany ogrodowej w kontekście związania jej z gruntem). Budynek mieszkalny miał 2 kondygnacje nadziemne (powierzchnia mieszkalna) oraz 1 kondygnację podziemną. Budynek mieszkalny był wykończony i wyposażony.

Pana ojciec zmarł (...) 2025 roku.

Dziedziczenie nastąpiło z mocy testamentu (repertorium A (...)), otwartego i ogłoszonego.

Jak pisał Pan w zapisie 2.B.a Uzupełnienia: „... Jako jeden ze spadkobierców odziedziczył Pan po zmarłym ojcu 1/3 udziału z całości spadku po ojcu (z dobrodziejstwem inwentarza) ...”. Składniki majątku, które zostały wykazane na korekcie druku SD-Z2 (złożona 3 marca 2025 roku): nieruchomość niezabudowana (działka nr 1/2 położona w X), nieruchomość (działka nr 2/1 położona w X) zabudowana budynkiem mieszkalnym, samochód osobowy, środki pieniężne, gotówka, prawo do wyrównania renty.

Dnia 31 stycznia 2025 roku zawarto umowę działu spadku, która dotyczyła wyłącznie samochodu osobowego, a stroną umowy był Pan oraz pozostali spadkobiercy (Pana dwie siostry). Umowa dotyczyła zniesienia współwłasności samochodu osobowego odziedziczonego w spadku.

Zawarcie umowy działu spadku przyczyniło się do zwiększenia się Pana udziału własności samochodu z 1/3 do 1/1. W wyniku zawarcia umowy działu spadku nabył Pan samochód na wyłączną własność bez spłaty pozostałych spadkobierców.

Nie wie Pan, czy dobrze rozumie pojęcie „przysporzenia majątkowego”, natomiast jeśli przez „przysporzenie majątkowe” rozumie się sytuację, w której dana czynność prawna (np. umowa działu spadku) doprowadza do rzeczywistego zwiększenia majątku konkretnej osoby (nie spłacał Pan pozostałych spadkobierców), wygląda na to, że w Pana przypadku zachodzi przysporzenie majątkowe.

Zgodnie z danymi dostępnymi w aplikacji mObywatel, pod adresem nieruchomości (działka nr 2/1 położona w X) zabudowanej budynkiem mieszkalnym, był Pan zameldowany na pobyt stały do dnia (...) 2025 roku. Adres nieruchomości (działka nr 2/1 położona w X) zabudowanej budynkiem mieszkalnym wskazywał Pan także jako adres Pana zamieszkania.

Adres nieruchomości (działka nr 2/1 położona w X) zabudowanej budynkiem mieszkalnym, został wskazany w CEIDG jako adres „stałego miejsca wykonywania działalności gospodarczej” (wniosek złożony 29 marca 2025 roku z datą powstania zmiany na wniosku zmieniającym wpis CEIDG 3 marca 2025 roku). Jednoosobowa

działalność gospodarcza została wznowiona wnioskiem złożonym 3 marca 2025 roku ze wskazaniem daty wznowienia działalności 3 marca 2025 roku.

Następnie jednoosobowa działalność gospodarcza została zawieszona wnioskiem złożonym 28 kwietnia 2025 roku ze wskazaniem daty rozpoczęcia zawieszenia 1 kwietnia 2025 roku i ostatecznie zakończona wnioskiem złożonym 7 lipca 2025 roku ze wskazaniem ostatniego dnia prowadzenia działalności 7 lipca 2025 roku.

Adres nieruchomości (działka nr 2/1 położona w X) zabudowanej budynkiem mieszkalnym był wskazywany na fakturach VAT zarówno przed Pana wejściem w posiadanie 1/3 udziału, jak i po wejściu w posiadanie 1/3 udziału.

Podstawą potwierdzającą sprzedaż nieruchomości (działka nr 2/1 położona w X) zabudowanej budynkiem mieszkalnym jest akt notarialny umowa sprzedaży i ustanowienia hipoteki (repertorium A nr (...)), na którym widnieje data 10 lipca 2025 roku.

Sprzedaż nieruchomości (działka nr 2/1 położona w X) zabudowanej budynkiem mieszkalnym nie została sprzedana w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

- 3) Na akcie notarialnym umowa deweloperska (repertorium A nr (...) na rok 2025) widnieje data 7 sierpnia 2025 roku.

Przedmiotem umowy deweloperskiej jest lokal mieszkalny oznaczony numerem projektowym (...), który będzie znajdował się w budynku nr (...).

Zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy przeniesienia własności przedmiotu umowy deweloperskiej nastąpi najpóźniej do dnia 31 stycznia 2028 roku.

Nieruchomość (działka nr 2/1 położona w X) zabudowana budynkiem mieszkalnym została już sprzedana.

Działkę nr 1/1 chce Pan sprzedać, zakłada Pan, że sprzeda ją Pan do końca 2025 roku albo w 2026 roku.

- 4) Zgodnie z Pana ustaleniami w 1988 roku (data na dokumencie 25 sierpnia 1988, stwierdzenie nabycia 29 lipca 1988 roku), Pana rodzice nabyli po 1/2 udziału spadku po Pana zmarłej babci, co odpowiadało 1/4 udziału (dla każdego rodzica z osobna) z całości nieruchomości (działka nr 2/1 położona w X) zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

W 2021 roku (na podstawie treści pełnej treści księgi wieczystej zakłada Pan, że chodzi o umowę darowizny (...) 2021 roku) rodzice byli już wspólnie właścicielami całości nieruchomości (działka nr 2/1 położona w X) zabudowanej budynkiem mieszkalnym, czyli każdy z nich dysponował po 1/2 udziału z całości nieruchomości (działka nr 2/1 położona w X) zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

Dnia (...) 2023 roku zmarła Pana matka i ojciec odziedziczył całość spadku po matce, co potwierdza akt poświadczenia dziedziczenia (repertorium A nr (...)), na którym widnieje data 9 lutego 2023 roku.

Dnia (...) 2025 roku zmarł Pana ojciec i odziedziczył Pan po zmarłym ojcu 1/3 udziału z całości spadku po ojcu (z dobrodziejstwem inwentarza), co potwierdza akt poświadczenia dziedziczenia (repertorium A nr (...)). Na podstawie powyższego można wyciągnąć wniosek, że ojciec na moment swojej śmierci był właścicielem przez okres dłuższy niż 5 lat tylko 1/4 udziału z całości nieruchomości (działka nr 2/1 położona w X) zabudowanej budynkiem mieszkalnym, co prawdopodobnie uprawnia do zwolnienia 1/4 uzyskanego przychodu ze sprzedaży nieruchomości (działka nr 2/1 położona w X) zabudowanej budynkiem mieszkalnym, z konieczności opłaty podatku dochodowego.

Ojciec nabył w spadku po matce działki niezabudowane (w tym działkę nr 1/1) i nie był przed śmiercią matki w posiadaniu tych działek niezabudowanych (w tym działki nr 1/1). Nowa osobna księga wieczysta dla działki nr 1/1 została założona na podstawie aktu notarialnego umowy darowizny (repertorium A nr (...)), gdzie to ojciec przekazał Panu w darowiźnie działkę nr 1/1. Działka nr 1/1 była jednym z wielu składników majątkowych, które ojciec nabył w spadku po matce.

5) Na moment pisania Uzupełnienia Pana obecny adres zamieszkania to: A1, Y.

Podstawą, która umożliwia Panu mieszkanie pod wskazanym adresem, jest umowa najmu lokalu mieszkalnego - pokoju (zawarta 30 lipca 2025 roku i na czas określony). Pod wskazanym adresem jest Pan zameldowany na pobyt czasowy.

Na moment pisania Uzupełnienia do umowy był sporządzony aneks oraz sprostowanie.

6) Trudno Panu na moment pisania Uzupełnienia stwierdzić, czy będzie to cała kwota przychodu (rzeczywiście podlegającemu opodatkowaniu). Natomiast na moment pisania Uzupełnienia zakłada Pan że będzie to zdecydowana większość przychodu (rzeczywiście podlegającemu opodatkowaniu) z tytułu sprzedaży nieruchomości (działka nr 2/1 położona w X) zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz działki nr 1/1. Celem jest skorzystanie z ulgi mieszkaniowej, przeznaczając środki na własne cele mieszkaniowe i zamierza Pan przeznaczyć środki w okresie 3 lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie nieruchomości.

7) Do pierwotnie wysłanego wniosku o wydanie indywidualnej interpretacji podatkowej załączył Pan zaświadczenie z informacjami od dewelopera, na którym można przeczytać: „... w budynku o oznaczeniu projektowym „(...)” znajdować się będzie hala garażowa obejmująca miejsca postojowe. Miejsce postojowe sprzedawane są wraz z lokalem mieszkalnym, znajdującym się w tym samym budynku i stanowiącym odrębną nieruchomość...”.

8) Przesyła Pan odpowiedź, którą otrzymał drogą e-mail od dewelopera: „Miejsce postojowe w hali garażowej zostanie oznaczone na posadzce za pomocą trwałego oznakowania w postaci linii oraz numeracji”.

9) Do pierwotnie wysłanego wniosku o wydanie indywidualnej interpretacji podatkowej załączył Pan zaświadczenie z informacjami od dewelopera, na którym można przeczytać: „... Miejsce postojowe sprzedawane są wraz z lokalem mieszkalnym, znajdującym się w tym samym budynku i stanowiącym odrębną nieruchomość. Miejsce postojowe w hali garażowej przynależeć będzie do danego lokalu mieszkalnego jako część wspólna z prawem do wyłącznego korzystania przez Właściciela”.

Dalej w zaświadczeniu można przeczytać: „... Sposób korzystania z nieruchomości wspólnej (quoad usum) zostanie określony przez Dewelopera w umowie ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności pierwszego lokalu w budynku i ujawniony zostanie w dziale III księgi wieczystej urządzonej dla nieruchomości wspólnej, zgodnie z którym każdorazowy właściciel konkretnego lokalu mieszkalnego będzie z wyłączeniem pozostałych właścicieli innych lokali korzystać z konkretnego miejsca postojowego w hali garażowej ...”.

Przesyła Pan odpowiedź, którą otrzymał drogą e-mail od dewelopera: „Miejsca postojowe zlokalizowane w hali garażowej objęte będą odrębną księgą wieczystą prowadzoną dla budynku. Wyłącznym użytkownikiem miejsca postojowego będzie każdorazowy właściciel lokalu mieszkalnego nr (...), tj. w chwili obecnej Pan A.A”.

10) Przesyła Pan odpowiedź, którą otrzymał drogą e-mail od dewelopera: „Miejsce postojowe przynależy do lokalu mieszkalnego nr (...) w ramach udziału w nieruchomości wspólnej i będzie przeznaczone do wyłącznego korzystania przez właściciela wskazanego lokalu”.

- 11) Przesyła Pan odpowiedź, którą otrzymał drogą e-mail od dewelopera: „W akcie przeniesienia własności zostanie wskazane, że miejsce w hali garażowej przynależy do mieszkania jako prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego w hali garażowej”.
- 12) Przesyła Pan odpowiedź, którą otrzymał drogą e-mail od dewelopera: „Powierzchnia miejsca postojowego nie będzie wliczana do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ani nie będzie uwzględniana przy obliczaniu udziału w nieruchomości wspólnej”.
- 13) Na moment pisania Uzupełnienia lokal mieszkalny od dewelopera nabywany jest w celu faktycznego zamieszkania w nim.
- Na moment pisania Uzupełnienia zamierza Pan także dokonać w nabytym od dewelopera lokalu mieszkalnym meldunku na pobyt stały.
- 14) Na dzień pisania Uzupełnienia nie jest Pan właścicielem nieruchomości zabudowanej, w której mógłby Pan realizować własne cele mieszkaniowe.
- Na dzień pisania Uzupełnienia mieszka Pan w wynajmowanym pokoju, co potwierdza umowa najmu lokalu mieszkalnego - pokoju (zawarta 30 lipca 2025 roku i na czas określony).
- 15) W zapisie 13 Uzupełnienia pisał Pan, że: „... Na moment pisania Uzupełnienia lokal mieszkalny od dewelopera nabywany jest w celu faktycznego zamieszkania w nim.
- Na moment pisania Uzupełnienia zamierza Pan także dokonać w nabytym od dewelopera lokalu mieszkalnym meldunku na pobyt stały ...”.
- Na moment pisania Uzupełnienia nie przewiduje Pan więc, aby lokal mieszkalny nabyty od dewelopera stanowił przedmiot najmu albo dzierżawy.
- 16) Trudno Panu jednoznacznie wskazać, co należy rozumieć przez pojęcie „cele rekreacyjne”. W zapisie 13 Uzupełnienia pisał Pan, że: „... Na moment pisania Uzupełnienia lokal mieszkalny od dewelopera nabywany jest w celu faktycznego zamieszkania w nim. Na moment pisania Uzupełnienia zamierza Pan także dokonać w nabytym od dewelopera lokalu mieszkalnym meldunku na pobyt stały ...”.
- 17) W ramach spadku po ojcu odziedziczył Pan także 1/3 udziału z nieruchomości gruntowej (działka nr 1/2 położona w X). Poza tym oczywiście dwie nieruchomości, o których pisał Pan w Uzupełnieniu, z czego jedna z nich została już sprzedana - nieruchomość (działka nr 2/1 położona w X) zabudowana budynkiem mieszkalnym.
- Udział w wymiarze 1/3 z działki nr 1/2 nabył Pan w spadku po ojcu.
- Od momentu nabycia działki nr 1/2 użytkowanie polegało na pasywnym jej posiadaniu.
- Działka była od czasu do czasu koszona przez wyznaczoną osobę.
- Zakłada Pan, że decyzja w tym zakresie będzie podejmowana w porozumieniu z pozostałymi współwłaścicielami działki nr 1/2. Natomiast na moment pisania Uzupełnienia, nie zamierza Pan sprzedawać swojego udziału (1/3) w działce nr 1/2 i Pana udział nie jest przedmiotem sprzedaży.
- 18) Jedyną zbytą nieruchomością do dzisiaj była nieruchomość (działka nr 2/1 położona w X) zabudowana budynkiem mieszkalnym, którą odziedziczył Pan w spadku po ojcu i z której z tytułu zbycia należało się Panu 1/3 przychodu.
- W zapisie 1 Uzupełnienia pisał Pan, że: „... Biorąc pod uwagę charakter Uzupełnienia, istotnym wydaje się wspomnienie, że w pewnym czasie zajmowałem się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami, natomiast nie byłem właścicielem /współwłaścicielem nieruchomości, które stanowiły przedmiot obrotu ...”.
- 19) Na moment pisania Uzupełnienia nie zamierza Pan nabywać nowych nieruchomości w celu ich sprzedaży.

W uzupełnieniu z 18 września 2025 r. doprecyzował Pan, że:

- a) Na postanowieniu sygn. akt (...) z 25 sierpnia 1988 roku (dalej jako „Postanowienie”) jest informacja, że Pana babcia zmarła (...) 1988 roku oraz że Pana rodzice nabyli spadek na podstawie testamentu z dnia (...) 1986 roku, otwartego i ogłoszonego 23 maja 1988 roku.
- b) Każdy z Pana rodziców nabył po 1/2 części spadku z dobrodziejstwem inwentarza.
- c) W kontekście nieruchomości (działka nr 2/1 położona w X) zabudowanej budynkiem mieszkalnym (dalej jako „Nieruchomość Zabudowana”) oznacza to, że każdy Pana rodziców nabył 1/4 z całości Nieruchomości Zabudowanej, gdyż babcia była właścicielem połowy (1/2) z całości Nieruchomości Zabudowanej.
- d) Na Postanowieniu nie ma informacji na temat nabycia spadku do majątku wspólnego, bądź osobistego. Natomiast w zupełnej treści księgi wieczystej Nieruchomości Zabudowanej, Dział II - Rubryka 2.2 - Właściciel - Podrubryka 2.2.1 - Udział - „Rodzaj wspólności” dla kolumn „Wpisu”, „Wykr.” oraz „Treść pola” w odniesieniu do wniosków i podstaw wpisów w księdze wieczystej (w tym Postanowienia), widnieje „—”. Osobiście interpretuje to Pan jako nabycie (w ramach spadku) przez każdego Pana rodzica swojego udziału w Nieruchomości Zabudowanej do majątku osobistego.
- e) Wydaje się także, że datę nabycia spadku stanowi 25 sierpnia 1988 roku, ponieważ to właśnie ta data została określona w zupełnej treści księgi wieczystej Nieruchomości Zabudowanej jako „Data wydania orzeczenia” dla Postanowienia.
- f) Na podstawie treści Pana pierwszego uzupełnienia można natomiast wyciągnąć wniosek, że nabycie nastąpiło 29 lipca 1988 roku - to jednak była data rozprawy.
- g) Pana babcia zmarła (...) 1988 roku.
- h) Zgodnie z Pana ustaleniami na dzień pisania Uzupełnienia - 2, w ramach umowy darowizny z dnia (...) 2021 roku, Pana rodzice przyjęli 2/4 udziału (druga połowa) z całości Nieruchomości Zabudowanej do ich majątku objętego wspólnością ustawową.
- i) Zawarcie małżeństwa przez Pana rodziców to (...) 1976 roku.
- j) Według Pana wiedzy na dzień pisania Uzupełnienia-2, związek małżeński Pana rodziców od początku był objęty wspólnością majątkową.
- k) Według Pana wiedzy na dzień pisania Uzupełnienia-2, w tym wiedzy pozyskanej na podstawie analizy zupełnej treści księgi wieczystej Nieruchomości Zabudowanej, jedyną czynnością, której skutkiem było włączenie Nieruchomości Zabudowanej (albo jej części/udziału) do majątku wspólnego, była umowa darowizny z dnia (...) 2021 roku, gdzie to „... Pana rodzice przyjęli 2/4 udziału (druga połowa) z całości Nieruchomości Zabudowanej do ich majątku objętego wspólnością ustawową ...” - o czym pisał Pan w II.c Uzupełnienia-2.
- l) Na podstawie Pana ustaleń na dzień pisania Uzupełnienia-2 wydaje się, że udziały w Nieruchomości Zabudowanej nabyte (w ramach spadku) przez Pana rodziców w 1988 roku, pozostały w ich majątku osobistym.

W uzupełnieniu z 29 września 2025 r. poinformował Pan, że 29 września 2025 roku, działka nr 1/1 (niezabudowana) została sprzedana, co potwierdza akt notarialny umowa sprzedaży (repertorium A nr (...)).

Pytanie

Czy kwotę, którą zapłaci Pan za miejsce postojowe w hali garażowej, może Pan wliczyć do sumy całkowitej wydatkowanej na cele mieszkaniowe, którą należy wykazać w ramach dochodu zwolnionego w PIT-39?

Pana stanowisko w sprawie

W załączonym do niniejszego wniosku zaświadczeniu od dewelopera czytamy: „... Miejsce postojowe w hali garażowej przynależeć będzie do danego lokalu mieszkalnego jako część wspólna z prawem do wyłącznego korzystania przez Właściciela ...”.

Sądzi Pan, że warto w tym miejscu przypomnieć istnienie następującego dokumentu, który znalazł Pan w internecie: Pismo z dnia 12 października 2020 r. Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej 0115-KDIT2.4011.533.2020.2.MM Realizacja celu mieszkaniowego jako przesłanka ulgi mieszkaniowej.

Pana stanowisko jest takie, że jeśli (zgodnie z tym, co widnieje w zaświadczeniu od dewelopera) „... Miejsce postojowe w hali garażowej przynależeć będzie do danego lokalu mieszkalnego jako część wspólna z prawem do wyłącznego korzystania przez Właściciela ...”, to kwotę, którą zapłaci Pan za miejsce postojowe w hali garażowej, może Pan wliczyć do sumy całkowitej wydatkowanej na cele mieszkaniowe, którą należy wykazać w ramach dochodu zwolnionego w PIT-39.

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.

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.

W świetle przywołanego wyżej przepisu, każda czynność prawna, której przedmiotem jest odpłatne zbycie nieruchomości lub praw wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy stanowi źródło przychodów, jeżeli zostanie dokonana w określonym czasie, tj. przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie i nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej.

Zgodnie z art. 10 ust. 5 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

W przypadku odpłatnego zbycia, nabytych w drodze spadku, nieruchomości lub praw majątkowych, określonych w ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), okres, o którym mowa w tym przepisie, liczy się od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie tej nieruchomości lub nabycie prawa majątkowego przez spadkodawcę.

Do wyliczenia 5-letniego okresu, od którego uzależnione jest opodatkowanie odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych nabytych w drodze spadku, wliczany jest zatem nie tylko okres własności nieruchomości (praw majątkowych) spadkobiercy, który dokonuje odpłatnego zbycia, ale także okres własności nieruchomości (praw majątkowych) spadkodawcy. Jeżeli od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie nieruchomości bądź nabycie prawa majątkowego przez spadkodawcę, do momentu odpłatnego zbycia nieruchomości (praw majątkowych) przez

spadkobiercę upłynęło 5 lat – to odpłatne zbycie nie podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym.

Wobec powyższego w przypadku odpłatnego zbycia nabytej w spadku nieruchomości istotne znaczenie ma ustalenie daty nabycia tej nieruchomości przez spadkodawcę.

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

Interpretacja pojęcia „nabycie” została przedstawiona w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 listopada 2009 r., sygn. akt II FSK 1489/08, w którym Sąd stwierdził, że aby ustalić, jaka czynność prawna wyznacza początek biegu pięcioletniego terminu należy odwołać się do regulacji zawartych w prawie cywilnym. Według Kodeksu cywilnego nabycie jest to uzyskanie prawa własności rzeczy. Zatem, aktywa majątkowe ulegają zwiększeniu. Przez pojęcie „nabycie” użyte w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych należy rozumieć każde zwiększenie aktywów majątku podatnika.

Jak wskazano powyżej, moment przeniesienia prawa własności w prawie podatkowym określany jest zgodnie z normami prawa cywilnego.

Aby ustalić czy w przedmiotowej sprawie sprzedaż przez Pana udziałów w nieruchomości podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, należy ustalić, od jakiego momentu liczy się bieg pięcioletniego terminu, o którym mowa w powołanym wyżej art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W myśl art. 922 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.):

Prawa i obowiązki majątkowe zmarłego przechodzą z chwilą jego śmierci na jedną lub kilka osób stosownie do przepisów księgi niniejszej.

Zgodnie z art. 924 Kodeksu cywilnego:

Spadek otwiera się z chwilą śmierci spadkodawcy, natomiast spadkobierca nabywa spadek z chwilą otwarcia spadku (art. 925 Kodeksu cywilnego).

Stosownie do art. 1025 § 1 Kodeksu cywilnego:

Sąd na wniosek osoby mającej w tym interes stwierdza nabycie spadku przez spadkobiercę. Notariusz na zasadach określonych w przepisach odrębnych sporządza akt poświadczenia dziedziczenia.

Powyższe oznacza, że z chwilą śmierci należące do spadkodawcy prawa i obowiązki stają się spadkiem, który podlega przepisom prawa spadkowego, a data śmierci (chwila śmierci) spadkodawcy ustala, kto staje się spadkobiercą oraz co wchodzi w skład masy spadkowej. Z kolei, postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku lub akt poświadczenia dziedziczenia potwierdzają jedynie prawo spadkobiercy do tego spadku od momentu jego otwarcia.

Stosownie do treści art. 10 ust. 5 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

W przypadku odpłatnego zbycia, nabytych w drodze spadku, nieruchomości lub praw majątkowych, określonych w ust. 1 pkt 8 lit. a-c, okres, o którym mowa w tym przepisie, liczy się od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie tej nieruchomości lub nabycie prawa majątkowego przez spadkodawcę.

Natomiast jeżeli spadkodawca również nabył nieruchomość w drodze spadku, moment nabycia tej nieruchomości, dla celów stosowania art. 10 ust. 5 w zw. z art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, przyjąć należy zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego, tj. w chwili śmierci jego spadkodawcy/spadkodawców.

Stosownie natomiast do art. 10 ust. 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

W przypadku odpłatnego zbycia po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej, nabytych do majątku wspólnego małżonków lub wybudowanych w trakcie trwania wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości lub nabytych do majątku wspólnego małżonków praw majątkowych, określonych w ust. 1 pkt 8 lit. a-c, okres, o którym mowa w tym przepisie, liczy się od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło ich nabycie do majątku wspólnego małżonków lub ich wybudowanie w trakcie trwania wspólności majątkowej małżeńskiej.

Jak wynika z treści wniosku:

- Na podstawie umowy darowizny (...) 2023 roku nabył Pan od swojego ojca niezabudowaną działkę nr 1/1.
- Działkę nr 1/1 sprzedał Pan 29 września 2025 roku. Sprzedaż działki nr 1/1 nie nastąpiła w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.
- Na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia odziedziczył Pan po zmarłym (...) 2025 roku ojcu, 1/3 udziału w spadku, w tym w działce nr 2/1 zabudowanej budynkiem mieszkalnym.
- Pana ojciec nabył działkę nr 2/1:
 - na podstawie testamentu po Pana babci zmarłej (...) 1988 r. – 1/4 udziału do swojego majątku osobistego,
 - na podstawie umowy darowizny z (...) 2021 roku – 1/2 udziału wraz z żoną do majątku objętego wspólnością ustawową,
 - na podstawie testamentu po zmarłej (...) 2023 roku Pana matce – 1/4 udziału, który to udział Pana matka nabyła 22 marca 1988 w dniu śmierci Pana babci.
- 10 lipca 2025 roku sprzedał Pan 1/3 udziału w działce nr 2/1 na podstawie umowy sprzedaży i ustanowienia hipoteki.
- Sprzedaż nieruchomości nie nastąpiła w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

Tym samym, dokonana przez Pana sprzedaż działki 1/1 oraz sprzedaż 1/6 udziału w działce nr 2/1 stanowi dla Pana źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, bowiem nastąpiła przed upływem pięciu lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym miało miejsce nabycie tych nieruchomości.

Dochód uzyskany ze zbycia nieruchomości, co do zasady, podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, na zasadach określonych w art. 30e ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Na podstawie 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.

Art. 30e ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych stanowi, że:

Podstawą obliczenia podatku, o której mowa w ust. 1, jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw określonym zgodnie z art. 19, a kosztami ustalonymi zgodnie z art. 22 ust. 6c i 6d, powiększoną o sumę odpisów amortyzacyjnych, o których mowa w art. 22h ust. 1 pkt 1, dokonanych od zbywanych nieruchomości lub praw.

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

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

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 odpłatne zbycie mogło dojść do skutku (wszystkie niezbędne wydatki bezpośrednio związane z tą czynnością). Pomędzy tymi wydatkami, a dokonanym odpłatnym zbyciem musi istnieć związek przyczynowo-skutkowy. Koszty te nie są kosztami nabycia, lecz jako koszty odpłatnego zbycia pomniejszają przychód.

Nie należy ich jednak utożsamiać z kosztami uzyskania przychodu, których zasady ustalania uregulowane zostały w sposób szczególny w art. 22 ust. 6c i 6d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w zależności od tego, czy zbywaną nieruchomość lub prawo nabyto odpłatnie, czy nieodpłatnie.

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

Koszty uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, z zastrzeżeniem ust. 6d, stanowią udokumentowane koszty nabycia lub udokumentowane koszty wytworzenia, powiększone o udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania.

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.

W świetle 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 powyższych przepisów, 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 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Tak obliczony dochód podlega opodatkowaniu 19% podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Według 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 łącznie.

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.

Art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych stanowi, że:

Wolne od podatku 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 poczynwszy 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:

dochód zwolniony = $D \times W/P$

gdzie:

D – dochód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa,

W – wydatki poniesione na cele mieszkaniowe,

P – przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa.

Należy wyjaśnić, że powyższe zwolnienie obejmuje taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa majątkowego, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych. W sytuacji, gdy przychód z odpłatnego zbycia tej nieruchomości lub tego prawa

majątkowego 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 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że:

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.

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

Wydatki, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. a-c, uznaje się za wydatki poniesione na cele mieszkaniowe, jeżeli przed upływem okresu, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, nastąpiło nabycie własności rzeczy lub praw wymienionych w ust. 25 pkt 1 lit. a-c, w związku z którymi podatnik ponosił wydatki na nabycie.

Według art. 21 ust. 26 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

Na podstawie art. 21 ust. 29 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

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 ciężące 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.

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 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. 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 ww. 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 wątpliwości odnoszą się do możliwości skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w sytuacji wydatkowania środków z odpłatnego zbycia nieruchomości na nabycie miejsca w hali garażowej.

Odnosząc się do powyższego należy odwołać się do przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.).

Stosownie do art. 2 ust. 2 ww. ustawy:

Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

Natomiast w myśl art. 2 ust. 4 ww. ustawy:

Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej „pomieszczeniami przynależnymi”.

Możliwość zastosowania zwolnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy do całej kwoty wydatkowanej na zakup nieruchomości wraz z miejscem postojowym uzależniona jest od tego, czy miejsce postojowe jest przynależne do lokalu mieszkalnego. Jeśli miejsce postojowe spełnia ten warunek – wówczas całość wydatków poniesiona na ten cel może zostać uznana za cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Jeśli natomiast definicja „pomieszczenia przynależnego” nie jest spełniona, a miejsce postojowe (prawo do niego) stanowi odrębną nieruchomość (odrębne prawo) i tym samym może stanowić odrębny przedmiot obrotu, wówczas wydatkiem na cele mieszkaniowe jest wyłącznie ta część należności, która odpowiada wartości samego lokalu mieszkalnego, tu.

Jak wskazał Pan we wniosku:

- 7 sierpnia 2025 roku zawarł Pan umowę deweloperską na nabycie nowego mieszkania (rynek pierwotny) od dewelopera. Oprócz lokalu mieszkalnego będzie Pan nabywał także miejsce postojowe w hali garażowej.
- Przedmiotem umowy deweloperskiej jest lokal mieszkalny oznaczony numerem projektowym (...), który będzie znajdował się w budynku nr (...).

- Zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy przeniesienia własności przedmiotu umowy deweloperskiej nastąpi najpóźniej do dnia 31 stycznia 2028 roku.
- Miejsce postojowe w hali garażowej zostanie oznaczone na posadzce za pomocą trwałego oznakowania w postaci linii oraz numeracji.
- Miejsce postojowe sprzedawane są wraz z lokalem mieszkalnym, znajdującym się w tym samym budynku i stanowiącym odrębną nieruchomość. Miejsce postojowe w hali garażowej przynależeć będzie do danego lokalu mieszkalnego jako część wspólna z prawem do wyłącznego korzystania przez Właściciela.
- Sposób korzystania z nieruchomości wspólnej (quoad usum) zostanie określony przez Dewelopera w umowie ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności pierwszego lokalu w budynku i ujawniony zostanie w dziale III księgi wieczystej urządzonej dla nieruchomości wspólnej, zgodnie z którym każdorazowy właściciel konkretnego lokalu mieszkalnego będzie z wyłączeniem pozostałych właścicieli innych lokali korzystać z konkretnego miejsca postojowego w hali garażowej.
- Miejsce postojowe przynależy do lokalu mieszkalnego nr (...) w ramach udziału w nieruchomości wspólnej i będzie przeznaczone do wyłącznego korzystania przez właściciela wskazanego lokalu.
- Miejsca postojowe zlokalizowane w hali garażowej objęte będą odrębną księgą wieczystą prowadzoną dla budynku. Wyłącznym użytkownikiem miejsca postojowego będzie każdorazowy właściciel lokalu mieszkalnego nr (...), tj. w chwili obecnej Pan.
- W akcie przeniesienia własności zostanie wskazane, że miejsce w hali garażowej przynależy do mieszkania jako prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego w hali garażowej.
- Powierzchnia miejsca postojowego nie będzie wliczana do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ani nie będzie uwzględniana przy obliczaniu udziału w nieruchomości wspólnej.
- Lokal mieszkalny od dewelopera nabywany jest w celu faktycznego zamieszkania w nim. zamierza Pan także dokonać w nabytym od dewelopera lokalu mieszkalnym meldunku na pobyt stały.
- Nie jest Pan właścicielem nieruchomości zabudowanej, w której mógłby realizować własne cele mieszkaniowe. Mieszka Pan w wynajmowanym pokoju, co potwierdza umowa najmu lokalu mieszkalnego – pokoju.
- Zamierza Pan przeznaczyć środki uzyskane z przychodu w okresie 3 lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie nieruchomości.

Biorąc powyższe pod uwagę, wydatkowanie przez Pana środków uzyskanych ze sprzedaży wskazanych we wniosku nieruchomości na nabycie lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot odrębnej własności w budynku wolnostojącym wraz z prawem do korzystania z miejsca postojowego w hali garażowej, które będzie przynależne do lokalu mieszkalnego i nie będzie stanowić odrębnej własności, będzie korzystało ze zwolnienia od podatku na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z ust. 25 pkt 1 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych pod warunkiem, że wydatki te zostaną poniesione w celu realizacji własnych potrzeb mieszkaniowych.

Przy czym zwolnieniu podlegał będzie dochód uzyskany ze sprzedaży opisanych we wniosku nieruchomości w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości.

Wobec powyższego Pana stanowisko jest prawidłowe.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

Dodatkowo wyjaśniam, że w ramach postępowania w sprawie o wydanie interpretacji indywidualnej przepisów prawa podatkowego, nie analizuję załączonych do wniosku dokumentów. Analiza załączników nie mieści się w ramach określonych w art. 14b § 1 ustawy Ordynacja podatkowa, zgodnie z którym Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej, na wniosek zainteresowanego, wydaje, w jego indywidualnej sprawie, interpretację przepisów prawa podatkowego (interpretację indywidualną). W związku z powyższym załączone do wniosku dokumenty nie mogą być przedmiotem merytorycznej analizy.

Ponadto, w odniesieniu do powołanej przez Wnioskodawcę interpretacji należy stwierdzić, że zapadła ona w indywidualnej sprawie i odrębnym stanie faktycznym. Zatem nie jest wiążąca dla organu wydającego niniejszą interpretację.

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. 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.