

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	664216
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2025-10-30T08:56:34.325
Tytuł (teza):	Spłata kredytu zaciągniętego na zbywaną nieruchomość (grunty orne), spłata pożyczki zaciągniętej od brata oraz remont zakupionego lokalu.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2025-10-28T08:12:58.289
Sygnatura:	0113-KDIPT2-2.4011.753.2025.3.ST
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • działki • grunty • kredyt-spłata kredytu • lokal-lokal mieszkalny • osoba • pożyczka-spłata pożyczki • remonty
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 • [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 • [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 w części prawidłowe i w części nieprawidłowe

Szanowni Państwo,

stwierdzam, że Państwa stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanego stanu faktycznego w podatku dochodowym od osób fizycznych w zakresie możliwości skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego w związku z wydatkowaniem przychodu uzyskanego z odpłatnego zbycia niezabudowanej nieruchomości gruntowej (grunty orne) na:

- spłatę kredytu gotówkowego zaciągniętego na zbywaną nieruchomość (ww. niezabudowaną nieruchomość gruntową), na spłatę pożyczki zaciągniętej od brata oraz na remont lokalu mieszkalnego, tj. na: poziomice, szpachle, packi i miesadła, wałki, pędzle, kuwety, taśmy malarskie, folie ochronne i drabiny, krzyżyki dystansowe, drobne akcesoria (uchwyty, szafki) jest nieprawidłowe oraz
- prawidłowe w pozostałym zakresie,
- z wyłączeniem wydatkowania przychodu uzyskanego z odpłatnego zbycia niezabudowanej nieruchomości gruntowej (grunty orne) na zakup i montaż: kuchenki elektrycznej, zmywarki oraz lodówki wolnostojącej, szafki stanowiącej element mocowania umywalki, będącej kompletem z tą umywalką, szafy wnękowej wykonanej na indywidualne zamówienie.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

8 sierpnia 2025 r. wpłynął Państwa wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełnili go Państwo pismem z 14 września 2025 r. (data wpływu 17 września 2025 r.) oraz pismem, które wpłynęło 13 października 2025 r. – w odpowiedzi na wezwania. Treść wniosku jest następująca:

Zainteresowani, którzy wystąpili z wnioskiem

1. Zainteresowana będąca stroną postępowania: ...
2. Zainteresowany niebędący stroną postępowania: ...

Opis stanu faktycznego

W dniu 10 grudnia 2018 r. nabyliście Państwo działkę za kwotę 65 000 zł, z czego:

- 15 000 zł pochodziło z własnych oszczędności,
- 50 000 zł stanowiło kredyt gotówkowy zaciągnięty na zakup tej działki.

W dniu 21 grudnia 2021 r. działka została sprzedana za 140 000 zł. Działka została zbyta po upływie 3 lat od zakupu, a więc sprzedaż ta stanowi źródło przychodu i podlega opodatkowaniu 19% podatkiem dochodowym. Jednakże skorzystaliście Państwo z ulgi mieszkaniowej, wskazując w zeznaniu PIT-39, że cały dochód ze sprzedaży został przeznaczony na cele mieszkaniowe, co uprawnia Was do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania.

Zakup mieszkania nastąpił wcześniej – 28 września 2021 r., tj. przed sprzedażą działki. Mieszkanie zostało nabyte za kwotę 255 000 zł, za 50 000 zł pożyczonych od brata (zwróconych 22 grudnia 2021 r., dzięki środkom ze sprzedaży działki - macie to Państwo udokumentowane) oraz za własne oszczędności.

Po otrzymaniu kwoty 140 000 zł ze sprzedaży działki w dniu 21 grudnia 2021 r.:

- 1) 50 000 zł przeznaczycie Państwo na spłatę pożyczki od brata udzielonej specjalnie na zakup mieszkania (umowa i potwierdzenie zwrotu są w Waszym posiadaniu);
- 2) około 35 000 zł przeznaczycie na spłatę kredytu gotówkowego zaciągniętego na zakup działki (potwierdzenie z banku – ... – z dnia 21 grudnia 2021 r.);
- 3) pozostała kwota (ok. 55 000 zł) została przeznaczona na remont mieszkania (faktury i potwierdzenia są w Waszym posiadaniu).

Zakup mieszkania oraz późniejsza sprzedaż działki były rozdzielone w czasie z powodu pandemii COVID-19 oraz Państwa pobytu za granicą (Wielka Brytania). Ze względu na ograniczenia podróżowania, nie mogliście wcześniej wrócić do Polski, aby sfinalizować sprzedaż. Dodatkowo zakup mieszkania został sfinalizowany przez brata jako pośrednika, ponieważ z powodu pandemii nie mogliście osobiście przylecieć do Polski.

W uzupełnieniu wniosku z 14 września 2025 r. wskazali Państwo, że po sprzedaży działki spłaciliście kredyt gotówkowy zaciągnięty na zakup działki (ok. 35 000 zł) oraz spłaciliście pożyczkę od brata w kwocie 50 000 zł, która została przeznaczona na zakup mieszkania. Pozostałe środki ze sprzedaży działki przeznaczycie na remont mieszkania zakupionego 28 września 2021 r. (ok. 55 000 zł).

Nabycie działki nastąpiło na podstawie zakupu (umowa sprzedaży - akt notarialny). Nabycie działki nastąpiło do majątku wspólnego małżeńskiego. Działka położona jest w miejscowości ..., gmina ..., woj. ..., nr ewidencyjny ..., ul. Stan prawny nieruchomości - prawo własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej (grunty orne). Działka nie była wykorzystywana w żaden sposób. Początkowo rozważaliście budowę domu modułowego, jednak wobec niespłaconego kredytu nie podjęliście żadnych działań inwestycyjnych. Ostatecznie zrezygnowaliście Państwo i działkę sprzedaliście. Działka została nabyta w 2018 r. z zamiarem budowy domu jednorodzinnego dla własnych potrzeb mieszkaniowych. Numer ewidencyjny nieruchomości: Klasyfikacja gruntu według ewidencji gruntów: grunty orne (R). Dla terenu obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Działka znajduje się w strefie osadniczo-rolnej. Nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Nie występowaliście o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla tej działki. Działka nie była wykorzystywana w działalności gospodarczej. Działka w dniu zbycia była niezabudowana. Sprzedaż działki nie nastąpiła w ramach działalności gospodarczej w rozumieniu art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Kredyt gotówkowy został zaciągnięty wspólnie przez ... i ... w dniu 28 listopada 2018 r. w Banku Środki w wysokości 50 000 zł zostały przeznaczone w całości na zakup działki nr ... w miejscowości Zgodnie z umową kredytu gotówkowego, oboje kredytobiorcy odpowiadali solidarnie za jego spłatę. Spłata kredytu nastąpiła w dniu 21 grudnia 2021 r. ze środków uzyskanych ze sprzedaży działki i obejmowała spłatę kapitału wraz z należnymi odsetkami. Na dzień sprzedaży działki pozostało do spłaty niecałe 40 000 zł. Posiadacie Państwo dokumenty potwierdzające wydatkowanie przychodu na cele mieszkaniowe, w tym: faktury VAT i rachunki imienne dokumentujące wydatki na remont mieszkania, umowę pożyczki zawartą z bratem na kwotę 50 000 zł oraz potwierdzenie jej spłaty, a także zaświadczenie z banku o całkowitej spłacie kredytu gotówkowego zaciągniętego na zakup działki.

Lokal mieszkalny nabyty został w 2021 r. i znajduje się w ... przy ul. Tytuł prawny do lokalu: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. W lokalu zamieszkaliście i realizujecie Państwo w nim własne cele mieszkaniowe. Lokal nie jest udostępniany ani

wynajmowany osobom trzecim. Zapłata za mieszkanie nastąpiła w dniu 28 września 2021 r. - część gotówką oraz część środków pochodzących z zaciągniętej od brata pożyczki w wysokości 50 000 zł.

W ramach remontu mieszkania wykonaliście Państwo kompleksowe prace modernizacyjne, obejmujące m.in.: wymianę instalacji elektrycznej i hydraulicznej, ułożenie nowych podłóg, wykończenie i wyposażenie łazienki oraz kuchni, położenie płytek, malowanie i szpachlowanie ścian, tynkowanie i odnowienie elewacji balkonu, a także przebudowę układu pomieszczeń - w tym wyburzanie ścian działowych oraz montaż nowych drzwi. Wydatki remontowe były ponoszone sukcesywnie w okresie 3 lat od sprzedaży działki, zgodnie z terminem przewidzianym ustawowo. Posiadacie Państwo wystawione na swoje nazwisko faktury i rachunki dokumentujące zakup materiałów budowlanych oraz potwierdzenia przelewów i zapłat za wykonane prace.

Pożyczkę od brata zaciągnęliście Państwo wspólnie. Pożyczkodawca (brat) nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie udzielania pożyczek. Zwrot pożyczki nastąpił w całości w dniu 22 grudnia 2021 r. w formie gotówki, ze środków uzyskanych ze sprzedaży działki.

Nie posiadacie Państwo innych nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. W przeszłości nie dokonywaliście sprzedaży innych nieruchomości.

W uzupełnieniu, które wpłynęło do Organu 13 października 2025 r., wskazali Państwo, że prace remontowe przeprowadzone w lokalu mieszkalnym nabytym w 2021 r. objęły szeroki zakres działań mających na celu przywrócenie funkcjonalności lokalu i dostosowanie go do współczesnych standardów użytkowych. Remont miał charakter kapitalny. Wszystkie wydatki zostały sfinansowane ze środków pochodzących ze sprzedaży działki.

Poniżej przedstawicie Państwo szczegółowy opis wykonanych prac:

1. Instalacja elektryczna. W ramach remontu mieszkania wykonano nową instalację elektryczną. Zakres obejmował zarówno zakup materiałów, jak i robociznę.

Zakupiono, m.in.:

- rozdzielnicę elektryczną,
- wyłączniki nadprądowe,
- szyny, puszki, przewody,
- gniazda i łączniki światła,
- ramki montażowe,
- kołki rozporowe, peszle ochronne,
- narzędzia i akcesoria montażowe (np. wkręty, złączki, poziomice).

2. Instalacja wodno-kanalizacyjna (hydraulika). Wymieniono instalację wodno-kanalizacyjną, dostosowując układ łazienki i kuchni do obecnych standardów. W ramach prac:

- zakupiono rury wodne i kanalizacyjne (PEX, PVC),
- kolanka, złączki, zawory, syfony, uszczelki,
- zamontowano nowe podejścia do umywalki, toalety i wanny,
- wykorzystano piany montażowe, silikon sanitarny, zaciski i uchwyty do rur,
- część prac została wykonana z pomocą hydraulika.

3. Ściany: gładzie, malowanie, burzenie i wykończenie:

- usunięcie starych powłok i tapet,
- szpachlowanie i wyrównywanie ścian - z użyciem gładzi gipsowej, siatek zbrojących, narożników aluminiowych, szpachli, gruntów, pac i mieszadeł,
- malowanie ścian i sufitów - z użyciem farb emulsyjnych, wałków, pędzli, kuwet, taśm malarskich, folii ochronnych i drabin,
- burzenie ścianki działowej między kuchnią a salonem oraz wywóz gruzu,

- wykończenie powstałych otworów (tynkowanie, szpachlowanie, wygładzanie) - przy użyciu zapraw tynkarskich, akryli i narożników.

4. Podłogi: panele i płytki:

- położono nowe panele podłogowe z podkładami izolacyjnymi (PE, XPS),
- zakupiono panele laminowane, listwy przypodłogowe, progi, taśmy dylatacyjne,
- w łazience i kuchni położono płytki gresowe,
- zastosowano kleje, fugi, krzyżyki dystansowe, poziomice,
- wykończenia przy ścianach wykonano przy użyciu piany i silikonu.

5. Wymiana stolarki drzwiowej:

- zakup skrzydeł drzwiowych, klamek, ościeżnic,
- demontaż starych drzwi i montaż nowych,
- użyto materiałów montażowych: pianka, kliny, wkręty, silikon akrylowy.

6. Wykończenie i wyposażenie łazienki:

- położenie płytek ściennych i podłogowych (kleje, fugi, hydroizolacja),
- zakup armatury: wanna, umywalka z szafką, baterie,
- zakup odpływów, rur, syfonów, zaworów,
- montaż lustra i drobnych akcesoriów (uchwyty, szafki),
- zastosowano silikon sanitarny, piankę, wsporniki i kołki.

Wszystkie powyższe wydatki poniesione na remont, wykończenie i częściowe wyposażenie lokalu zostały sfinansowane ze środków pochodzących ze sprzedaży działki. Dotyczy to zarówno zakupionych materiałów, jak i usług wykonawczych, obejmujących całość ww. prac.

W ramach ulgi mieszkaniowej planujecie Państwo odliczyć następujące wydatki:

- zakup i montaż kuchenki elektrycznej, zmywarki oraz lodówki wolnostojącej,
- zakup i montaż szafki stanowiącej element mocowania umywalki, będącej kompletem z tą umywalką,
- zakup i montaż szafy wnękowej wykonanej na indywidualne zamówienie.

W ramach wydatków odliczanych w uldze mieszkaniowej planujecie Państwo uwzględnić koszt wykonania szafy wnękowej zaprojektowanej na wymiar i zamontowanej na stałe w lokalu mieszkalnym. Szafa została wykonana na indywidualne zamówienie, trwale przymocowana do ścian i sufitu, stanowi integralną część zabudowy wnęki. Jej demontaż byłby jednoznaczny z utratą funkcji użytkowej oraz zniszczeniem mebla. Tym samym mebel ten posiada charakter trwałego związania z lokalem mieszkalnym.

Obecnie trwają prace nad zestawieniem faktur oraz odnalezieniem dokumentu potwierdzającego wykonanie tej zabudowy.

Pytania (sformułowane w uzupełnieniu wniosku)

- 1) Czy w opisanym stanie faktycznym spełnione zostały warunki zwolnienia z opodatkowania na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w związku z przeznaczeniem środków ze sprzedaży działki na remont lokalu mieszkalnego?
- 2) Czy przeznaczenie części środków ze sprzedaży działki na spłatę pożyczki od brata oraz kredytu gotówkowego zaciągniętego na zakup działki – spełnia warunki zwolnienia z opodatkowania przewidzianego w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z ust. 25 pkt 2 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

Przedmiotem niniejszej interpretacji jest odpowiedź na zadane ww. pytania, z wyłączeniem wydatkowania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości (działki) na wykończenie zakupionego lokalu mieszkalnego, tj. na: kuchenkę elektryczną, zmywarkę oraz lodówkę wolnostojącą, szafkę stanowiącą element mocowania umywalki, będącej

kompletem z tą umywalką, szafę wnękową wykonaną na indywidualne zamówienie, gdyż w tym zakresie, w związku z interpretacją ogólną Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 13 października 2021 r., Nr DD2.8202.4.2020 w sprawie stosowania zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z kwalifikacją niektórych wydatków poniesionych na remont i wykończenie nieruchomości jako wydatków stanowiących realizację celu mieszkaniowego, zostanie wydane odrębne rozstrzygnięcie.

Państwa stanowisko w sprawie

Uważacie Państwo, że w opisanym stanie faktycznym zostały spełnione warunki do zastosowania ulgi mieszkaniowej, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Całość środków uzyskanych ze sprzedaży działki została przeznaczona na cele mieszkaniowe, tj.:

- spłatę pożyczki od brata zaciągniętej specjalnie na zakup mieszkania,
- spłatę kredytu gotówkowego zaciągniętego na zakup działki,
- remont mieszkania.

W Państwa ocenie, wszystkie te wydatki mieszczą się w katalogu wydatków na cele mieszkaniowe określonych w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych uprawnia do zwolnienia podatkowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawili Państwo we wniosku jest w części prawidłowe i w części nieprawidłowe.

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 2021 r. poz. 1128 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.

Zgodnie z treścią art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy:

Jednym ze źródeł przychodów jest odpłatne zbycie, z zastrzeżeniem ust. 2:

- a) nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości,
- b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- c) prawa wieczystego użytkowania gruntów,
- d) innych rzeczy,

- 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, a innych rzeczy – przed upływem pół roku, licząc od końca miesiąca, w którym nastąpiło nabycie; w przypadku zamiany okresy te odnoszą się do każdej z osób dokonującej zamiany.

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 lit. a)-c) 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.

Jak wynika z treści wniosku, Zainteresowani zakupili 10 grudnia 2018 r. prawo własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej (grunty orne), które następnie sprzedali 21 grudnia 2021 r. Nabycie ww. niezabudowanej nieruchomości nastąpiło do majątku wspólnego małżeńskiego. Powyższa sprzedaż nie nastąpiła w wykonywaniu działalności gospodarczej.

Zatem, odpłatne zbycie powyższej niezabudowanej nieruchomości, stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ponieważ nastąpiło przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie.

Stosownie do art. 30e ust. 1 cytowanej ustawy:

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.

W myśl art. 30e ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

Z treści przepisu art. 19 ust. 1 ww. ustawy wynika, że:

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.

Z kolei jak stanowi art. 19 ust. 3 ww. ustawy:

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

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. 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.

Stosownie do 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 (tj. wartością wyrażoną w cenie określonej w umowie sprzedaży), a kosztami uzyskania przychodu ustalonymi zgodnie z art. 22 ust. 6c lub ust. 6d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Tak obliczony dochód podlega opodatkowaniu 19% podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Zgodnie z art. 30e ust. 4 przywołanej ustawy:

Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 3, wykazać:

- 1) dochody uzyskane w roku podatkowym z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) i obliczyć należny podatek dochodowy od dochodu, do którego nie ma zastosowania art. 21 ust. 1 pkt 131, lub
- 2) dochody, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131.

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

Dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) nie łączy się z dochodami (przychodami) z innych źródeł.

Art. 30e ust. 7 ww. ustawy stanowi, że:

W przypadku niewypełnienia warunków określonych w art. 21 ust. 1 pkt 131 podatnik jest obowiązany do złożenia korekty zeznania, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 3, i do zapłaty podatku wraz z odsetkami za zwłokę; odsetki nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności, o którym mowa w art. 45 ust. 4 pkt 4, do dnia zapłaty podatku włącznie.

Stosownie do art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

Dochód zwolniony należy obliczyć według następującego wzoru:

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

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 więc taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia. W sytuacji, gdy przychód z odpłatnego zbycia zostanie w całości przeznaczony na cele mieszkaniowe, to wówczas uzyskany z tego tytułu dochód będzie w całości korzystał ze zwolnienia od podatku dochodowego.

Tym samym, aby dochód z tytułu sprzedaży nieruchomości był w całości zwolniony z podatku dochodowego, cały przychód ze sprzedaży nieruchomości musi być

wydatkowany na własne cele mieszkaniowe, wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.

Cele mieszkaniowe, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uprawnia do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania wymienione zostały m.in. w art. 21 ust. 25 pkt 1 ww. ustawy, i tak:

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 myśl art. 21 ust. 25a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

Stosownie do 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.

Stosownie do art. 21 ust. 28 ww. ustawy:

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

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

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.

Ww. zwolnienie jest wyjątkiem od zasady powszechności opodatkowania, co oznacza, że wszelkie odstępstwa od tej zasady muszą bezwzględnie wynikać z przepisów prawa i być interpretowane ściśle z jego literą. W związku z tym, tylko wydatkowanie środków uzyskanych z odpłatnego zbycia – w terminie i na cele wskazane w art. 21 ust. 1 pkt 131, a szczegółowo opisane w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – pozwala na zastosowanie przedmiotowego zwolnienia.

Podstawową okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia wynikającego z cytowanego art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy, jest zatem fakt wydatkowania poczynszy 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 ustawie własne cele mieszkaniowe podatnika. Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy i dopisując ten przymiotnik, przesądził, że celem nadrzędnym jest możliwość uwzględnienia przy obliczaniu dochodu zwolnionego z opodatkowania tylko takich wydatków, które poniesione zostały na zaspokojenie „własnych” potrzeb mieszkaniowych. 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.

Jednym z celów, których realizacja uprawnia do zwolnienia jest wskazana w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, spłata 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, 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.

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 ww. ustawy.

Rozstrzygając zatem o prawie do zwolnienia z opodatkowania należy pamiętać, że zawarty w art. 21 ust. 25 ww. ustawy katalog wydatków uprawniających do zwolnienia ma charakter zamknięty i w związku z tym, tylko wydatkowanie środków na realizację celów w nim wskazanych pozwala na skorzystanie ze zwolnienia z opodatkowania. Inne wydatki niż wymienione w tym katalogu nie uprawniają do skorzystania z powyższego zwolnienia.

Z opisanego we wniosku stanu faktycznego wynika, że w dniu 10 grudnia 2018 r. nabyli Państwo prawo własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej (grunty orne) nr ewidencyjny ... za kwotę 65 000 zł, z czego:

- 15 000 zł pochodziło z własnych oszczędności,
- 50 000 zł stanowiło kredyt gotówkowy zaciągnięty na zakup tej nieruchomości (działki nr ...).

W dniu 21 grudnia 2021 r. działka została sprzedana za 140 000 zł. Działka została sprzedana po upływie 3 lat od zakupu, a więc sprzedaż ta stanowi źródło przychodu i podlega opodatkowaniu 19% podatkiem dochodowym. Jednakże skorzystaliście Państwo z ulgi mieszkaniowej, wskazując w zeznaniu PIT-39, że cały dochód ze sprzedaży został przeznaczony na cele mieszkaniowe.

Zakup mieszkania (spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego) nastąpił wcześniej – 28 września 2021 r., tj. przed sprzedażą ww. działki. Mieszkanie zostało nabyte za kwotę 255 000 zł, tj.: za 50 000 zł pożyczonych od brata (zwróconych 22 grudnia 2021 r., dzięki środkom ze sprzedaży ww. działki - macie to Państwo udokumentowane) oraz za własne oszczędności.

Po otrzymaniu kwoty 140 000 zł ze sprzedaży niezabudowanej nieruchomości gruntowej (grunty orne) w dniu 21 grudnia 2021 r.:

- 50 000 zł przeznaczyli Państwo na spłatę pożyczki od brata udzielonej specjalnie na zakup mieszkania,
- około 35 000 zł przeznaczyli Państwo na spłatę kredytu gotówkowego zaciągniętego na zakup ww. nieruchomości (działki),
- pozostała kwota została przeznaczona na remont mieszkania zakupionego 28 września 2021 r.

Nabycie niezabudowanej nieruchomości gruntowej (grunty orne) nr ewidencyjny ..., nastąpiło na podstawie zakupu, do majątku wspólnego małżeńskiego. Działka nr ... położona jest w miejscowości Stan prawny nieruchomości - prawo własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej (grunty orne). Działka nie była wykorzystywana w żaden sposób. Początkowo rozważali Państwo budowę domu modułowego, jednak wobec niespłaconego kredytu nie podjęli żadnych działań inwestycyjnych. Działka została nabyta w 2018 r. z zamiarem budowy domu jednorodzinnego dla własnych potrzeb mieszkaniowych. Nie występowali Państwo o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla tej działki. Działka nie była wykorzystywana w działalności gospodarczej. Działka w dniu zbycia była niezabudowana. Sprzedaż działki nie nastąpiła w ramach działalności gospodarczej.

Kredyt gotówkowy został zaciągnięty przez Państwa wspólnie w dniu 28 listopada 2018 r. Środki w wysokości 50 000 zł zostały przeznaczone w całości na zakup działki nr ... w miejscowości Zgodnie z umową kredytu gotówkowego, oboje kredytobiorcy odpowiadali solidarnie za jego spłatę. Spłata kredytu nastąpiła w dniu 21 grudnia 2021 r. ze środków uzyskanych ze sprzedaży ww. nieruchomości (działki) i obejmowała spłatę

kapitału wraz z należnymi odsetkami. Na dzień sprzedaży działki pozostało do spłaty niecałe 40 000 zł. Posiadacie Państwo dokumenty potwierdzające wydatkowanie przychodu na cele mieszkaniowe, w tym: faktury VAT i rachunki imienne dokumentujące wydatki na remont mieszkania, umowę pożyczki zawartą z bratem oraz potwierdzenie jej spłaty, a także zaświadczenie z banku o całkowitej spłacie kredytu gotówkowego zaciągniętego na zakup ww. działki.

Lokal mieszkalny nabyty został w 2021 r. i znajduje się w Tytuł prawny do lokalu: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. W lokalu zamieszkaliście i realizujecie Państwo w nim własne cele mieszkaniowe. Lokal nie jest udostępniany ani wynajmowany osobom trzecim. Zapłata za ww. mieszkanie nastąpiła w dniu 28 września 2021 r. - część gotówką oraz część środków pochodzących z zaciągniętej od brata pożyczki.

W ramach remontu mieszkania wykonaliście Państwo kompleksowe prace modernizacyjne, obejmujące m.in.: wymianę instalacji elektrycznej i hydraulicznej, ułożenie nowych podłóg, wykończenie i wyposażenie łazienki oraz kuchni, położenie płytek, malowanie i szpachlowanie ścian, tynkowanie i odnowienie elewacji balkonu, a także przebudowę układu pomieszczeń - w tym wyburzanie ścian działowych oraz montaż nowych drzwi. Wydatki remontowe były ponoszone sukcesywnie w okresie 3 lat od sprzedaży działki, zgodnie z terminem przewidzianym ustawowo. Posiadacie Państwo wystawione na swoje nazwisko faktury i rachunki dokumentujące zakup materiałów budowlanych oraz potwierdzenia przelewów i zapłat za wykonane prace.

Pożyczkę od brata zaciągnęliście Państwo wspólnie. Pożyczkodawca (brat) nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie udzielania pożyczek. Zwrot pożyczki nastąpił w całości w dniu 22 grudnia 2021 r. w formie gotówki, ze środków uzyskanych ze sprzedaży działki.

Prace remontowe przeprowadzone w lokalu mieszkalnym nabytym w 2021 r. objęły szeroki zakres działań mających na celu przywrócenie funkcjonalności lokalu i dostosowanie go do współczesnych standardów użytkowych. Remont miał charakter kapitalny. Wszystkie wydatki zostały sfinansowane ze środków pochodzących ze sprzedaży działki.

Poniżej przedstawicie Państwo szczegółowy opis wykonanych prac:

1. Instalacja elektryczna. W ramach remontu mieszkania wykonano nową instalację elektryczną. Zakres obejmował zarówno zakup materiałów, jak i robociznę. Zakupiono, m.in.:

- rozdzielnicę elektryczną,
- wyłączniki nadprądowe,
- szyny, puszki, przewody,
- gniazda i łączniki światła,
- ramki montażowe,
- kołki rozporowe, peszle ochronne,
- narzędzia i akcesoria montażowe (np. wkręty, złączki, poziomice).

2. Instalacja wodno-kanalizacyjna (hydraulika). Wymieniono instalację wodno-kanalizacyjną, dostosowując układ łazienki i kuchni do obecnych standardów. W ramach prac:

- zakupiono rury wodne i kanalizacyjne (PEX, PVC),
- kolanka, złączki, zawory, syfony, uszczelki,
- zamontowano nowe podejścia do umywalki, toalety i wanny,
- wykorzystano piany montażowe, silikon sanitarny, zaciski i uchwyty do rur,

- część prac została wykonana z pomocą hydraulika.

3. Ściany: gładzie, malowanie, burzenie i wykończenie:

- usunięcie starych powłok i tapet,
- szpachlowanie i wyrównywanie ścian - z użyciem gładzi gipsowej, siatek zbrojących, narożników aluminiowych, szpachli, gruntów, pac i mieszadeł,
- malowanie ścian i sufitów - z użyciem farb emulsyjnych, wałków, pędzli, kuwet, taśm malarskich, folii ochronnych i drabin,
- burzenie ścianki działowej między kuchnią a salonem oraz wywóz gruzu,
- wykończenie powstałych otworów (tynkowanie, szpachlowanie, wygładzanie) - przy użyciu zapraw tynkarskich, akryli i narożników.

4. Podłogi: panele i płytki:

- położono nowe panele podłogowe z podkładami izolacyjnymi (PE, XPS),
- zakupiono panele laminowane, listwy przypodłogowe, progi, taśmy dylatacyjne,
- w łazience i kuchni położono płytki gresowe,
- zastosowano kleje, fugi, krzyżyki dystansowe, poziomice,
- wykończenia przy ścianach wykonano przy użyciu piany i silikonu.

5. Wymiana stolarki drzwiowej:

- zakup skrzydeł drzwiowych, klamek, ościeżnic,
- demontaż starych drzwi i montaż nowych,
- użyto materiałów montażowych: pianka, kliny, wkręty, silikon akrylowy.

6. Wykończenie i wyposażenie łazienki:

- położenie płytek ściennych i podłogowych (kleje, fugi, hydroizolacja),
- zakup armatury: wanna, umywalka z szafką, baterie,
- zakup odpływów, rur, syfonów, zaworów,
- montaż lustra i drobnych akcesoriów (uchwyty, szafki),
- zastosowano silikon sanitarny, piankę, wsporniki i kołki.

Wszystkie powyższe wydatki poniesione na remont, wykończenie i częściowe wyposażenie lokalu zostały sfinansowane ze środków pochodzących ze sprzedaży działki. Dotyczy to zarówno zakupionych materiałów, jak i usług wykonawczych, obejmujących całość ww. prac.

W ramach ulgi mieszkaniowej planujecie Państwo odliczyć następujące wydatki:

- zakup i montaż kuchenki elektrycznej, zmywarki oraz lodówki wolnostojącej,
- zakup i montaż szafki stanowiącej element mocowania umywalki, będącej kompletem z tą umywalką,
- zakup i montaż szafy wnękowej wykonanej na indywidualne zamówienie.

W ramach wydatków odliczanych w uldze mieszkaniowej planujecie Państwo uwzględnić koszt wykonania szafy wnękowej zaprojektowanej na wymiar i zamontowanej na stałe w lokalu mieszkalnym. Szafa została wykonana na indywidualne zamówienie, trwale przymocowana do ścian i sufitu, stanowi integralną część zabudowy wnęki. Jej demontaż byłby jednoznaczny z utratą funkcji użytkowej oraz zniszczeniem mebla. Tym samym mebel ten posiada charakter trwałego związania z lokalem mieszkalnym.

Obecnie trwają prace nad zestawieniem faktur oraz odnalezieniem dokumentu potwierdzającego wykonanie tej zabudowy.

Podkreślenia wymaga okoliczność, że zwolnienie, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jest regulacją, która nie ma na celu zwalniać każdego dochodu w związku z wydatkowaniem go na zakup nieruchomości. Ze zwolnienia tego wypływa bowiem daleko idąca konsekwencja zawarta w stwierdzeniu „własne cele mieszkaniowe”. Jest to cel nadrzędny, przez pryzmat którego należy interpretować ww. przepis.

Intencją ustawodawcy tworzącego to zwolnienie było zachęcenie podatników do nabywania w miejsce zbywanych nieruchomości czy praw majątkowych, innych nieruchomości lub praw majątkowych przeznaczonych do zaspakajania ich indywidualnych potrzeb mieszkaniowych. Świadczy o tym poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne”.

Zwolnieniem tym nie są zatem objęte dochody ze sprzedaży nieruchomości i praw w przypadku przeznaczenia przychodu na zakup innych nieruchomości lub praw w sytuacji, gdy czynności te wskazują np. na działanie o charakterze zarobkowym, spekulacyjnym, inwestycyjnym lub innym, niewskazującym na działanie ukierunkowane na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych. „Własne cele mieszkaniowe” w takim przypadku należy rozumieć zgodnie z wykładnią literalną. Realizacja własnych celów mieszkaniowych w sytuacji kiedy podatnik był właścicielem innej (innych) nieruchomości winna polegać na tym, że w przypadku zakupu kolejnej nieruchomości, w niej (na niej) podatnik faktycznie winien takie cele realizować. Wyraz „mieszkaniowe” w wyrażeniu „własne cele mieszkaniowe” należy odnosić do zamiaru zamieszkiwania związanego z różnymi sposobami wydatkowania przychodu, a nie do wydatkowania przychodu na nabycie nieruchomości w znaczeniu przedmiotowym.

Wydatkowanie przychodu na własne cele mieszkaniowe oznacza, według stanowiska prezentowanego w orzecznictwie i doktrynie, że celem podatnika jest realizacja potrzeby zapewnienia sobie tzw. „dachu nad głową”. Sądy administracyjne podkreślają, że zwolnienie z opodatkowania dochodów opisanych w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ma charakter mieszany, podmiotowo-przedmiotowy, tj. wydatkowanie środków na określony przedmiot w połączeniu z funkcją jaką ten przedmiot realizuje na rzecz nabywcy – zaspokojenie jego własnych celów mieszkaniowych.

Jak wynika z przytoczonych uregulowań prawnych, aby skorzystać ze zwolnienia działka (grunt), na zakup której zostaną wydatkowane środki ze sprzedaży innej nieruchomości ma być działką pod budowę budynku mieszkalnego. O charakterze nabytego gruntu nie rozstrzyga jedynie zamiar podatnika wybudowania na nim budynku mieszkalnego, ale charakter gruntu – jego przeznaczenie. Tak więc podstawowym warunkiem uprawniającym do skorzystania z przedmiotowego zwolnienia jest nabycie gruntu przeznaczonego pod budowę budynku mieszkalnego. Innymi słowy zwolnienie to związane jest z konkretnym zdarzeniem, tj. nabyciem określonego gruntu w określonym celu.

Zgodnie z prezentowanym w orzecznictwie sądowym stanowiskiem nabywany grunt ma zostać przeznaczony na realizację budowy budynku mieszkalnego oraz w dacie nabycia lub najpóźniej w terminie o jakim mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ma nadawać się do zabudowy budynkiem mieszkalnym. Zwolnienie dotyczy bowiem nabycia gruntu pod budowę budynku mieszkalnego, a nie jakiegokolwiek gruntu, w tym np. rekreacyjnego czy rolnego.

Poza warunkiem, że nabywane grunty/działki muszą stanowić działkę budowlaną bądź w przypadku nabycia innego gruntu – w okresie, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, grunt ten zmieni przeznaczenie na grunt pod budowę budynku mieszkalnego, to ich zakup musi być związany z realizacją na ww. działce „własnych celów mieszkaniowych” kupującego. Innymi słowy poza tym, że działka musi być działką budowlaną, to kupujący powinien dokonać zakupu w celu realizacji na zakupionej działce własnych celów mieszkaniowych poprzez budowę budynku

mieszkalnego. Taki zamiar podatnika (w celu zwolnienia dochodu z opodatkowania), powinien być oczywisty i realny.

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie precyzuje, jaki grunt jest gruntem pod budowę budynku mieszkalnego, ani co oznacza zmiana przeznaczenia gruntu na grunt pod budowę budynku mieszkalnego, uprawniającą do skorzystania ze zwolnienia. W związku z tym konieczne jest odniesienie się, w tym zakresie, do przepisów zawartych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

W myśl art. 4 ust. 1 ww. ustawy:

Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do przepisu art. 4 ust. 2 tej ustawy:

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym

- 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Stosownie natomiast do treści art. 6 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy:

Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do

- 1) zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich;
- 2) ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

Gruntami pod budowę budynków mieszkalnych są przede wszystkim działki budowlane. Zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ilekoć w ustawie jest mowa o „działce budowlanej” – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

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

W przypadku, gdy przychód ze sprzedaży nieruchomości zostanie przeznaczony w okresie trzech lat od końca roku, w którym nastąpiło zbycie, na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. c ustawy, tj. na nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego, przeznaczenie którego potwierdzać będą plan zagospodarowania przestrzennego albo aktualne warunki zabudowy - uzyskany z tego tytułu dochód będzie zwolniony z opodatkowania na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

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

W analizowanej sprawie w okresie, w którym byli Państwo właścicielami niezabudowanej nieruchomości gruntowej (grunty orne) - grunt ten nie stanowił terenu z przeznaczeniem pod budowę budynku mieszkalnego. Ponadto, jak wynika z opisu stanu faktycznego, klasyfikacja gruntu według ewidencji gruntów to grunty orne (R). Dla terenu obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy. Działka znajduje się w strefie osadniczo-rolnej. Nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Nie występowali Państwo o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla tej działki.

Mając na uwadze przedstawiony we wniosku stan faktyczny oraz powołane przepisy prawa stwierdzić należy, że wydatkowanie przychodu z odpłatnego zbycia w 2021 r. niezabudowanej nieruchomości gruntowej (grunty orne) w części przeznaczonej na spłatę kredytu zaciągniętego na zakup tej niezabudowanej nieruchomości, która to nieruchomość w momencie zakupu nie była przeznaczona pod budowę budynku mieszkalnego oraz nieruchomość ta również w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie (tj. do końca 2024 r.) nie zmieniła przeznaczenia na grunt pod budowę budynku mieszkalnego - nie daje podstaw do skorzystania z przedmiotowego zwolnienia, gdyż w takim przypadku spłata przez Państwa ww. kredytu, nie stanowi wydatków na własne cele mieszkaniowe stosownie do art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) oraz art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. c) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Wobec powyższego, Państwa stanowisko w tym zakresie należało uznać za nieprawidłowe.

Jak już wcześniej wskazano, korzystanie ze zwolnienia od podatku jest możliwe wyłącznie w sytuacji, gdy spełnione są wszelkie przesłanki określone w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Z zacytowanego powyżej art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika jednoznacznie, że cele mieszkaniowe uprawniające do zastosowania ww. zwolnienia przedmiotowego obejmują m.in. spłatę kredytu (pożyczki) udzielonego – przez bank lub spółdzielczą kasę oszczędnościowo-kredytową, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej – na nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem.

Zatem, aby dochód ze zbycia nieruchomości i określonych praw majątkowych mógł zostać objęty przedmiotowym zwolnieniem muszą zostać spełnione łącznie następujące przesłanki: spłacona pożyczka nie może być jakąkolwiek pożyczką, lecz musi to być pożyczka – co wynika literalnie z art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – zaciągnięta przez podatnika na cele mieszkaniowe enumeratywnie wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1 oraz musi być to pożyczka zaciągnięta 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, przed dniem uzyskania przychodu.

Z omawianego zwolnienia nie mają więc prawa korzystać podatnicy, którzy przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości przeznaczyci na spłatę pożyczki zaciągniętej od innych podmiotów, w tym od osoby fizycznej, nawet jeśli pożyczka ta została wydatkowana na własne cele mieszkaniowe.

Biorąc pod uwagę powołane powyżej przepisy stwierdzam, że spłata pożyczki udzielonej Państwu na zakup lokalu mieszkalnego (spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego) – przez brata (osobę fizyczną), tj. przez inny podmiot niż bank lub spółdzielcza kasa oszczędnościowo-kredytowa mające siedzibę w państwie członkowskim

Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej - nie uprawnia Państwa do zastosowania ww. zwolnienia. Spłata pożyczki zaciągniętej u osoby fizycznej na podstawie umowy, nawet jeśli środki z tej pożyczki przeznaczone zostały na realizację własnego celu mieszkaniowego, nie jest celem mieszkaniowym wskazanym w ww. przepisach art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, z uwagi na fakt, że podmiotem udzielającym pożyczki (kredytu) musi być bank lub spółdzielcza kasa oszczędnościowo-kredytowa.

Mając na uwadze przedstawiony we wniosku opis sprawy oraz przywołane przepisy prawa, stwierdzam, że wydatkowanie przez Państwa części przychodu ze sprzedaży niezabudowanej nieruchomości gruntowej (grunty orne), na spłatę pożyczki na zakup lokalu mieszkalnego, zaciągniętej u osoby fizycznej (brata), nie uprawnia Państwa do zwolnienia od podatku dochodowego, wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, gdyż nie został spełniony ustawowy warunek dotyczący podmiotu udzielającego kredytu lub pożyczki. W związku z tym, przeznaczenie przychodu z odpłatnego zbycia ww. nieruchomości na spłatę ww. pożyczki nie uprawnia do uwzględnienia tego wydatku w wydatkach na własne cele mieszkaniowe wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, które można uwzględnić w zwolnieniu od podatku dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy. Uzyskany przez Państwa dochód ze sprzedaży ww. nieruchomości, pomimo przeznaczenia przychodu na spłatę pożyczki, nie będzie korzystał ze zwolnienia od podatku na podstawie ww. przepisów.

Wobec powyższego, Państwa stanowisko w tym zakresie również należało uznać za nieprawidłowe.

W przypadku natomiast skorzystania z omawianego zwolnienia w związku z remontem zakupionego lokalu (spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego), w którym realizują Państwo własne cele mieszkaniowe, wskazać należy, że ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie zawiera wprost w katalogu wydatków mieszkaniowych wydatków na wykończenie budynku (lokalu), ale też nie definiuje pojęcia „remont” użytego w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Dla wyjaśnienia tego pojęcia, należy odnieść się do jego znaczenia funkcjonującego w języku powszechnym. I tak, „remont” to „doprowadzenie jakiegoś budynku lub urządzenia do stanu używalności; naprawa, odnawianie (czegoś)”. Synonimami tego pojęcia są m.in. „naprawa, przebudowa, odrestaurowanie, modernizacja”.

Pojęcie remontu zostało zdefiniowane w art. 3 pkt 8 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.), zgodnie z którym:

Ileć w ustawie jest mowa o remoncie - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

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

Za „remont” lokalu mieszkalnego, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych należy więc uznać prace dotyczące tego lokalu, służące jego utrzymaniu we właściwym stanie, doprowadzeniu go do pożądanej zdolności użytkowej, modernizacji jego elementów składowych. „Remontem” w rozumieniu omawianego przepisu jest również tzw. wykończenie lokalu mieszkalnego, a więc prace

służące doprowadzeniu do zdolności użytkowej nowo zakupionego lokalu. W każdym przypadku remont dotyczy „materii” lokalu mieszkalnego, a więc jego ścian, podłóg, sufitu, okien, drzwi, wyposażenia technicznego, takiego jak instalacje: wodna, kanalizacyjna, elektryczna, grzewcza, gazowa bądź innych elementów trwale połączonych konstrukcyjnie z elementami budowlanymi lokalu.

Wyjaśnienia wymaga, że w dniu 14 października 2021 r. została wydana przez Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej interpretacja ogólna z dnia 13 października 2021 r., Nr DD2.8202.4.2020, w sprawie stosowania zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z kwalifikacją niektórych wydatków poniesionych na remont i wykończenie nieruchomości jako wydatków stanowiących realizację celu mieszkaniowego.

Zgodnie z powyższą interpretacją ogólną, dla celów podatku dochodowego od osób fizycznych, uznano, że wydatki poniesione na zakup i montaż:

- a) kuchenki gazowej, kuchenki elektrycznej lub gazowo-elektrycznej, płyty indukcyjnej, płyty ceramicznej, piekarnika, zmywarki, pralki, lodówki – w zabudowie lub wolnostojących,
- b) szafki stanowiącej element mocowania umywalki będącej kompletem z tą umywalką,
- c) oświetlenia sufitowego i ściennego wewnętrznego, w tym taśm LED i oczek halogenowych, z wyłączeniem lamp wolnostojących,
- d) okapów kuchennych – wyciągów i pochłaniaczy, w tym okapu podszafrkowego,
- e) mebli, które charakteryzuje trwały związek z obiektem budowlanym lub jego częścią (lokałem), wykonanych na indywidualne zlecenie, tj. szafy wnękowe, pawlacze, zabudowa garderoby,
- f) mebli w zabudowie kuchennej, tj. zabudowa kuchenna „pod wymiar” i zabudowa kuchenna wolnostojąca

– mieszczą się w pojęciu wydatków na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 25 ustawy podatku dochodowym od osób fizycznych.

W orzecznictwie przyjmuje się, że za wydatki spełniające kryteria art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych można uważać, w szczególności, wykonanie robót budowlanych w istniejącym lub nowopowstałym budynku mieszkalnym wraz z wymianą/instalacją składników wyposażenia technicznego budynku lub lokalu (np. instalacji wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazu przewodowego). W praktyce więc przy rozpatrywaniu przesłanek pozwalających na skorzystanie z ulgi mieszkaniowej, zarówno w przypadku remontu, budowy, jak i wykończenia nieruchomości ponoszone są wydatki o zbliżonym charakterze.

Pojęcie remontu wyczerpująco wyjaśnił również Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 4 marca 1998 r., sygn. akt I SA/Gd 886/96, stwierdzając: „za remont budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego w znaczeniu powszechnie stosowanym w zakresie inwestycji uważa się prace budowlane mające na celu utrzymanie lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego we właściwym stanie, przywrócenie jego pierwotnej zdolności użytkowej, którą utracił w wyniku upływu czasu i eksploatacji wraz z wymianą dotychczas użytkowanych zużytych składników ich wyposażenia technicznego takich jak: dotychczasowej instalacji wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazu przewodowego lub tylko określonych elementów tych instalacji”.

Nadmienić również należy, 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 przy spełnieniu wszystkich warunków wynikających z przepisów podatkowych spoczywa na podatniku, który wywodzi z tego określone skutki prawne. Jednakże powołane wyżej przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, odnosząc się do wydatków na cele mieszkaniowe nie przewidują ściśle określonego sposobu dokumentowania poniesionego wydatku.

Wobec powyższego, do prawidłowego dokumentowania w tym zakresie, trzeba wziąć pod uwagę ogólne reguły dowodowe określone w art. 180 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.).

W myśl art. 180 § 1 ustawy Ordynacja podatkowa:

Jako dowód należy dopuścić wszystko, co może przyczynić się do wyjaśnienia sprawy, a nie jest sprzeczne z prawem.

Zatem, organ podatkowy dla celów podatkowych weryfikując możliwość skorzystania ze zwolnienia podatkowego uprawniony jest żądać od podatników udowodnienia poniesienia wydatków poprzez przedłożenie rzetelnych i wiarygodnych dowodów, z których w sposób niebudzący wątpliwości będzie wynikało kto, kiedy i jaki wydatek poniósł. Takimi dokumentami mogą być m.in. rachunki, faktury VAT, paragony, umowy, akt notarialny, bądź też inne dokumenty, które ten fakt mogą w sposób wiarygodny potwierdzić.

W opisanym przypadku, posiadają Państwo wystawione na własne imię i nazwisko faktury i rachunki dokumentujące zakup materiałów budowlanych oraz potwierdzenia przelewów i zapłat za wykonane prace. Ponadto środki ze nieruchomości zostały przeznaczone na remont/wykończenie lokalu mieszkalnego, w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło jej odpłatne zbycie.

Mając na uwadze przedstawiony we wniosku opis sprawy oraz powołane przepisy prawa stwierdzić należy, że wydatkowanie przez Państwa części środków pieniężnych (przychodu) uzyskanych ze sprzedaży w 2021 r. niezabudowanej nieruchomości gruntowej (grunty orne) na: instalację elektryczną (rozdzielnicę elektryczną, wyłączniki nadprądowe, szyny, puszki, przewody, gniazda i łączniki światła, ramki montażowe, kołki rozporowe, peszle ochronne, wkręty, łączniki), instalację wodno-kanalizacyjną (rury wodne i kanalizacyjne (PEX, PVC), kolanka, łączniki, zawory, syfony, uszczelki, nowe podejścia do umywalki, toalety i wanny, piany montażowe, silikon sanitarny, zaciski i uchwyty do rur), ściany: gładzie, malowanie, burzenie i wykończenie (usunięcie starych powłok i tapet, szpachlowanie i wyrównywanie ścian - z użyciem gładzi gipsowej, siatek zbrojących, narożników aluminiowych, gruntów, malowanie ścian i sufitów - z użyciem farb emulsyjnych, burzenie ścianki działowej między kuchnią a salonem oraz wywóz gruzu, wykończenie powstałych otworów (tynkowanie, szpachlowanie, wygładzanie) - przy użyciu zapraw tynkarskich, akryli i narożników), podłogi: panele i płytki (położono nowe panele podłogowe z podkładami izolacyjnymi (PE, XPS), zakupiono panele laminowane, listwy przypodłogowe, progi, taśmy dylatacyjne, w łazience i kuchni położono płytki gresowe, zastosowano kleje, fugi, krzyżyki dystansowe, wykończenia przy ścianach wykonano przy użyciu piany i silikonu), wymiana stolarki drzwiowej (zakup skrzydeł drzwiowych, klamek, ościeżnic, demontaż starych drzwi i montaż nowych, pianka, klipy, wkręty, silikon akrylowy), wykończenie i wyposażenie łazienki (położenie płytek ściennych i podłogowych (kleje, fugi, hydroizolacja), zakup armatury: wanna, baterie, zakup odpływów, rur, syfonów, zaworów, montaż lustro, zastosowano silikon sanitarny, piankę, wsporniki i kołki) - mieszczą się w kategorii wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wydatków poniesionych na remont własnego lokalu mieszkalnego. Tym samym, wydatki te uprawniają Państwa do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Natomiast wydatki poniesione na poziomice, szpachle, packi i miesadła, wałki, pędzle, kuwety, taśmy malarskie, folie ochronne i drabiny, krzyżyki dystansowe, drobne akcesoria (uchwyty, szafki), nie mieszczą się w kategorii wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wydatków poniesionych na remont własnego lokalu mieszkalnego. Tym samym wydatki te nie uprawniają Państwa do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, który Państwo przedstawili i stanu prawnego, który obowiązywał w dacie zaistnienia zdarzenia.

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 z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.) 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. To na podatniku ciąży obowiązek udowodnienia w toku tego postępowania okoliczności faktycznych, z których wywodzi on dla siebie korzystne skutki prawne. Organ nie prowadzi postępowania dowodowego, ograniczając się do analizy okoliczności podanych we wniosku. W stosunku do tych okoliczności wyraża swoje stanowisko, które zawsze musi być jednak ustosunkowaniem się do poglądu (stanowiska) prezentowanego w danej sprawie przez wnioskodawcę. Jeżeli zatem, przedstawiony we wniosku stan faktyczny będzie różnił się od występującego w rzeczywistości, wówczas wydana interpretacja nie będzie Państwa chroniła w zakresie rzeczywiście zaistniałego stanu faktycznego.

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 Państwa sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego. Z funkcji ochronnej będą mogli skorzystać Ci z Państwa, którzy zastosują się 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 przez Zainteresowaną, która jest stroną postępowania

Pani ... (Zainteresowana będąca stroną postępowania – art. 14r § 2 Ordynacji podatkowej) ma 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, art. 14b § 1 i art. 14r Ordynacji podatkowej.