

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	666255
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2025-11-14T08:32:59.335
Tytuł (teza):	Możliwość skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego-ulga mieszkaniowa.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2025-11-07T09:44:09.180
Sygnatura:	0113-KDIPT2-2.4011.713.2025.2.HJ
Słowa kluczowe:	• darowizna • nieruchomości-nieruchomość mieszkalna • nieruchomości-sprzedaż nieruchomości • ulga-ulga mieszkaniowa
Przepis:	• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131
Zagadnienie:	• Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.-Pozostałe zwolnienia.
Załączniki:	brak

Treść:

Interpretacja indywidualna – stanowisko prawidłowe

Szanowny Panie,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

30 lipca 2025 r. złożył Pan wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej w zakresie możliwości skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego. Uzupełnił go Pan pismem złożonym 9 września 2025 r. – w odpowiedzi na wezwanie.

Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

Wnioskodawca jest osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą, a także polskim rezydentem podatkowym. Wnioskodawca jest czynnym podatnikiem VAT.

Niezależnie od powyższego, Wnioskodawca na mocy aktu notarialnego nr z 2 lipca 2021 r. nabył w drodze darowizny (dalej: Darowizna) do majątku prywatnego lokal mieszkalny przy ul. X w A. o łącznej powierzchni (...) m² (dalej: Nieruchomość 1). Darowiznę Wnioskodawca otrzymał od swoich rodziców (tzw. I grupa podatkowa), w konsekwencji czego nie pobrano podatku od spadków i darowizn na podstawie art. 4a ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (dalej: ustawa o PSD). Wartość Darowizny określono na (...) zł.

Nieruchomość 1 została przez Wnioskodawcę sprzedana 8 grudnia 2021 r. na mocy aktu notarialnego nr za cenę (...) zł. Z uwagi na fakt, że sprzedaż Nieruchomości 1 nastąpiła przed upływem pięciu lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie, Wnioskodawca osiągnął z tego tytułu dochód opodatkowany podatkiem dochodowym od osób fizycznych (dalej: PIT). Sprzedaż przedmiotowej Nieruchomości 1 nie nastąpiła w ramach działalności gospodarczej. Wnioskodawca nie prowadzi działalności gospodarczej, której przedmiotem byłoby nabywanie lub zbywanie nieruchomości, a sprzedana nieruchomość nie była w żaden sposób wykorzystywana w działalności gospodarczej oraz nie była również wprowadzona do ewidencji środków trwałych. Z tytułu przedmiotowej sprzedaży, Wnioskodawca złożył w ustawowym terminie zeznanie podatkowe PIT-39, w którym to zeznaniu Wnioskodawca wskazał, iż dochód z transakcji sprzedaży w wysokości 402 352,50 zł, będzie w całości korzystać ze zwolnienia z PIT na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (dalej: ustawa o PIT) - tzw. ulgi mieszkaniowej.

Wnioskodawca był zainteresowany zakupem lokalu mieszkaniowego z rynku pierwotnego na terenie tej samej miejscowości A. W konsekwencji powyższego, Wnioskodawca dokonał 16 sierpnia 2024 r. na mocy aktu notarialnego nr od spółki X (dalej: Deweloper) zakupu lokalu mieszkalnego w budynku wielomieszkaniowym przy ul. Y w A. o łącznej powierzchni (...) m² oraz przynależnego temu lokalowi miejsca parkingowego (dalej: Nieruchomość 2).

Ostateczna cena całkowita zakupu Nieruchomości 2 wynosiła (...) zł. Wnioskodawca dokonał zakupu przedmiotowej Nieruchomości 2 celem zamieszkania w tym lokalu po dokonaniu odpowiednich prac wykończeniowych, wobec czego cały dochód ze sprzedaży Nieruchomości 1 został przeznaczony na realizację własnych celów mieszkaniowych Wnioskodawcy – tj. zakupu Nieruchomości 2. Wnioskodawca spełnił zatem warunki zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 ustawy o PIT, tj. środki ze sprzedaży Nieruchomości 1 w wymaganym terminie (3 lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż Nieruchomości 1) w całości przeznaczył na własne cele mieszkaniowe, wobec czego dochód ze sprzedaży Nieruchomości 1 nie podlegał opodatkowaniu PIT.

Wnioskodawca planował po oddaniu Mu Nieruchomości 2 przez Dewelopera, dokonać w niej stosownych adaptacji, celem zamieszkania w tym lokalu, tj. realizacji własnych celów mieszkaniowych. Życie zawodowe Wnioskodawcy było bowiem związane z miejscowością A. Wnioskodawca dokonywał już wstępnych rozmów z projektantem wnętrz, planował pierwsze zakupy celem wykończenia Nieruchomości 2 i dostosowania jej do realizacji własnych celów mieszkaniowych. Sytuacja życiowa Wnioskodawcy uległa jednak naglej i nieprzewidzianej zmianie, mianowicie, wskutek choroby matki, która ujawniona została końcem 2024 r./początkiem 2025 r. (tj. parę miesięcy po zakupie Nieruchomości 2), a w konsekwencji, konieczności świadczenia opieki na rzecz chorej matki, zmuszony był i jest zamieszkiwać w domu rodzinnym w B. w odległości ponad 100 km od Nieruchomości 2. Choroba matki Wnioskodawcy, okazała się mieć charakter przewlekły, ponadto z tego tytułu Wnioskodawca zmuszony jest angażować istotne środki finansowe. W rezultacie, Wnioskodawca zmuszony jest do stałego przebywania w domu rodzinnym w B., wobec

czego uznał, iż nie będzie w stanie zamieszkać w Nieruchomości 2 i poświęcić na wykończenie tego lokalu dalszych środków finansowych. W rezultacie, Wnioskodawca planuje dokonać sprzedaży Nieruchomości 2. Mając na uwadze sytuację życiową Wnioskodawcy, nie planuje On zakupu kolejnej nieruchomości, dlatego też na chwilę obecną nie planuje korzystać z tzw. ulgi mieszkaniowej z tytułu wykorzystania środków ze sprzedaży Nieruchomości 2 na własne cele mieszkaniowe. Wnioskodawca, z uwagi na okoliczność, iż potencjalna sprzedaż Nieruchomości 2 miałaby nastąpić przed upływem pięciu lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jej nabycie, osiągnięciu tego tytułu dochód opodatkowany PIT i zamierza odprowadzić z tego tytułu podatek w należnej wysokości.

Ponadto, Wnioskodawca wskazuje, iż – poza Nieruchomością 2 - nie dysponuje On obecnie tytułem własności żadnego innego lokalu mieszkalnego, w którym obecnie zamieszkuje.

W uzupełnieniu wniosku, Wnioskodawca wskazał, że miejsce położenia (adres) lokalu mieszkalnego nabytego przez Wnioskodawcę w 2021 r. w drodze darowizny to ul. (...).

Wnioskodawca wskazał, że przed momentem przekazania ww. lokalu drogą darowizny na rzecz Wnioskodawcy, lokal ten stanowił własność – na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej – rodziców Wnioskodawcy. Lokal ten został przekazany na własność Wnioskodawcy. Wnioskodawca w momencie otrzymania darowizny był kawalerem.

Miejsce położenia lokalu mieszkalnego nabytego przez Wnioskodawcę w 2024 r. to: ul. (...). Przedmiotowy lokal stanowi własność Wnioskodawcy. Wnioskodawca w momencie zakupu lokalu był kawalerem.

Wskazane we wniosku miejsce postojowe (naziemne miejsce parkingowe) jest przynależne do ww. lokalu mieszkalnego (Nieruchomości 2), zgodnie z art. 2 ust. 4 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. W akcie notarialnym nie wyodrębniono osobnej ceny za miejsce postojowe. Dla miejsca postojowego nie obowiązuje odrębna księga wieczysta. W księdze wieczystej w dziale III wpisano podział do korzystania z nieruchomości wspólnej w ten sposób, że każdoczesny właściciel lokalu mieszkalnego (Nieruchomość 2) jest wyłącznie uprawniony do korzystania z naziemnego miejsca parkingowego nr X.

Nieruchomość 2 nie była i nie jest wykorzystywana w żaden sposób. Po zakupie Nieruchomości 2 Wnioskodawca prowadził wstępne rozmowy z architektami wnętrz oraz ekipami remontowymi dotyczące aranżacji i wykończenia lokalu, jednakże z uwagi na zaistniałą sytuację, prace te nie przeszły w etap realizacji.

Nieruchomość 2 nie jest i nie będzie przedmiotem umowy najmu, dzierżawy, użyczenia lub innej umowy o podobnym charakterze zarówno odpłatnej lub nieodpłatnej, zawartej przez Wnioskodawcę.

Na pytanie Organu o treści: „Czy i kiedy Pan zamieszkał w ww. nieruchomości?”, Wnioskodawca odpowiedział, że nie zamieszkał w ww. Nieruchomości 2.

Na pytanie Organu o treści: „W jaki sposób zamierzał Pan realizować własne cele mieszkaniowe w ww. nieruchomości?”, Wnioskodawca odpowiedział, że zamierzał zamieszkać w lokalu mieszkalnym stanowiącym Nieruchomość 2. Nieruchomość 2 oraz miasto A. było centrum Jego interesów życiowych. A. przez ponad 10 lat był dla Wnioskodawcy centrum interesów osobistych i gospodarczych. Wnioskodawca mieszkał w A., w ciągu lat pracował On stacjonarnie w różnych miejscach w A. oraz zakupił tam Nieruchomość 2 w nowoczesnym, komfortowym budownictwie, celem osiedlenia się na stałe. W tym celu Wnioskodawca 3 marca 2023 r. podpisał z Deweloperem tzw. Umowę Deweloperską, a następnie – po oddaniu budynku, w którym mieści się Nieruchomość 2 do użytku – w dniu 16 sierpnia 2024 r. – Umowę Zakupu Nieruchomości 2. To w A. Wnioskodawca, studiował, kontynuował i wciąż kontynuuje (nawet mieszkając już w B.) naukę poprzez kolejne kierunki studiów podyplomowych. To w A. znajdowało się i wciąż

znajduje centrum życia towarzyskiego Wnioskodawcy. A. jest miastem powszechnie uznawanym w Polsce i regionie za miejsce skupiające najwięcej pracodawców oraz zleceniodawców dla osób będących programistami, Wnioskodawca, który to właśnie ten zawód wykonuje, wiązał z tym miastem wszelkie swoje przyszłe plany, zarówno zawodowe, jak i prywatne.

Z uwagi, jednakże na problemy zdrowotne matki i konieczność świadczenia nad nią opieki, Wnioskodawca zmuszony był do powrotu do domu rodzinnego, Wnioskodawca rozpoczął wówczas współpracę (na zasadach B2B) ze Zleceniodawcami, dla których pracuje w trybie zdalnym z B.

Na pytanie Organu o treści: „W jakim miejscu znajduje się centrum Pana interesów osobistych i gospodarczych (ośrodek interesów życiowych), tj. ognisko domowe, aktywność społeczna, obywatelska, miejsce prowadzenia działalności zarobkowej, źródła dochodu, miejsce pracy?”, Wnioskodawca wskazał, że aktualnie, z powodów wskazanych we wniosku, a także jego rozwinęciu, centrum interesów osobistych i gospodarczych Wnioskodawcy stanowi miejscowość B. Z uwagi na konieczność opieki nad chorą matką, Wnioskodawca nie ma obecnie możliwości zamieszkania w Nieruchomości 2 w A., tak jak planował pierwotnie.

Poza opisanymi we wniosku Nieruchomością 1 (opisana w treści wniosku) i Nieruchomością 2 (planowana sprzedaż opisana w treści wniosku), Wnioskodawca nie sprzedawał nigdy żadnych innych nieruchomości.

Poza opisaną we wniosku Nieruchomością 2, Wnioskodawca posiada działkę budowlaną położoną w B. (dalej: Działka). Działka ta została zakupiona ze środków własnych Wnioskodawcy 26 listopada 2021 r., bez konkretnych celów inwestycyjnych.

Wnioskodawca wiedzę o dostępności przedmiotowej Działki pozyskał od rodziców zamieszkujących B. i uznał jej zakup za właściwy sposób „lokaty kapitału”. Od momentu zakupu Działki, nie była ona przez Wnioskodawcę wykorzystywana w żaden sposób, nie zostały na jej terenie poczynione żadne prace, Działka ta nie była również w żaden sposób udostępniana innym osobom, czy to na podstawie umowy najmu, dzierżawy, czy też innej umowy o podobnym charakterze. Aktualnie Wnioskodawca zamierza sprzedać Działkę, z uwagi bowiem na uwarunkowania wskazane we wniosku – choroba matki, konieczność opieki nad nią oraz generowane w związku z tym koszty – koniecznym stało się dla Wnioskodawcy „odblokowanie” zainwestowanych środków finansowych.

Wnioskodawca planuje sprzedać Nieruchomość w najbliższych tygodniach lub miesiącach.

Pytanie

Czy w przedstawionym zdarzeniu, ewentualna sprzedaż Nieruchomości 2 zakupionej na własne cele mieszkaniowe, dokonana na skutek zmiany sytuacji życiowej, już po zrealizowaniu przez Wnioskodawcę tego celu, będzie skutkowałą utratą zwolnienia dochodu ze zbycia Nieruchomości, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

Pana stanowisko w sprawie

Zdaniem Wnioskodawcy, zbycie Nieruchomości 2, która została nabyta ze środków uzyskanych ze sprzedaży Nieruchomości 1 z przeznaczeniem na własne cele mieszkaniowe i w stosunku do których, ów cel mieszkaniowy został faktycznie przez Wnioskodawcę zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 ustawy o PIT zrealizowany - nie ma wpływu na wyżej zastosowane zwolnienie, jeśli warunki przewidziane w tym przepisie zostały spełnione.

Zgodnie z przepisem art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT wolne od opodatkowania są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych 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 poczynawszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat, licząc 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.

Stosownie natomiast do art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o PIT, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się m.in. 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.

Literalne brzmienie ww. przepisu nakazuje zatem zakładać, iż aby podatnik mógł skorzystać z przedmiotowego zwolnienia, przychód uzyskany z odpłatnego zbycia nieruchomości bądź udziału w nieruchomości musi zostać wydatkowany, nie później niż w okresie trzech lat od sprzedaży na cele w nim określone, m.in. na nabycie lokalu mieszkalnego. Warunkiem omawianego zwolnienia podatkowego jest zatem wydatkowanie wspomnianego przychodu z konkretnym przeznaczeniem wskazanym w ustawie, tj. na jego własne cele mieszkaniowe.

Przez wydatkowanie przychodu na własne cele mieszkaniowe rozumieć należy, że celem podatnika jest zaspokojenie jego potrzeby mieszkania, zgodnie z przyjętym orzecznictwem: „zapewnienia sobie tzw. „dachu nad głową”, a zatem istotne dla wypełnienia przesłanki zwolnienia jest dążenie podatnika, aby w tym nowym lokalu mieszkać. Wyraz „mieszkaniowe” w wyrażeniu „własne cele mieszkaniowe” należy odnosić do zamiaru zamieszkiwania.” – wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 12 września 2012 r. sygn. akt I SA/Łd 874/12.

Mając na uwadze przytoczone wyżej przepisy, wskazać należy, że ustawa o PIT, w żaden sposób i w żadnym momencie nie ogranicza możliwości dysponowania nieruchomością zakupioną na własne cele mieszkaniowe. Przepisy tej ustawy nie wskazują również szczegółowych wymogów co do sposobu realizacji wspomnianego warunku „własnego celu mieszkaniowego”. Ponadto, ustawodawca nie określił ani konkretnego momentu, ani minimalnego okresu, czy też przedziału czasowego, w którym ów cel winien być realizowany.

Wobec powyższego, jakiegokolwiek kwestionowanie prawa do skorzystania z omawianego zwolnienia w przypadku, gdy faktyczna realizacja tego celu już u niego nastąpiła, niezależnie od okresu przez jaki była w istocie wykonywana, byłoby zbyt daleko idącym ograniczeniem praw podatnika. W ramach omawianego zdarzenia przyszłego, należy w szczególności wziąć pod uwagę, iż na decyzję Wnioskodawcy o sprzedaży Nieruchomości 2, wpływ miały całkowicie niezależne od Niego zmiany w okolicznościach życiowych, tj. problemy zdrowotne (a pośrednio i finansowe) matki Wnioskodawcy, które spowodowały konieczność stałego pobytu Wnioskodawcy w domu rodzinnym oddalonym o ponad 100 km od Nieruchomości 2, a w konsekwencji, również zmianę pierwotnych planów co do przeznaczenia posiadanej Nieruchomości 2.

Wnoskowanie przeciwne aniżeli wskazane powyżej, tj. narzucające jakiegokolwiek minimalny czas dla zaspokajania własnego celu mieszkaniowego w nabytym przez podatnika lokalu, nie miałoby zatem oparcia w obowiązujących przepisach i byłoby zbyt daleko idącą ingerencją w zasadę równości oraz pewności prawa.

Potwierdzenie prezentowanego przez Wnioskodawcę stanowiska odnajdujemy w wydanych interpretacjach indywidualnych:

- z 20 lipca 2012 r. Nr IPPB4/415-335/12-4/JK2, wydana przez Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie, w której Organ stwierdził, iż: „podatnik mógł skorzystać z powyższego zwolnienia (...) pod warunkiem, że zakupiony lokal lub prawo do lokalu kwalifikowane będzie w chwili zakupu jako lokal mieszkalny. Bez znaczenia natomiast jest fakt, czy po zakupie lokal mieszkalny lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu będzie wynajmowane (...). Możliwości skorzystania z przedmiotowej ulgi nie reguluje bowiem późniejsze przeznaczenie zakupionego lokalu lub prawa do lokalu mieszkalnego. Aby skorzystać z przedmiotowego zwolnienia przychód uzyskany ze sprzedaży musi zostać wydatkowany nie później niż w okresie dwóch lat od sprzedaży na nabycie określonych ww. zwolnieniem nieruchomości.”
- z 27 października 2015 r. Nr IPTPB2/4511-459/15-2/JR, wydana przez Dyrektora Izby Skarbowej w Łodzi, w której Organ stwierdził, iż: „sprzedaż lokalu mieszkalnego, nabytego w ramach realizacji własnych celów mieszkaniowych nie będzie skutkowałą utratą prawa do ulgi na podstawie art. 21 ust. pkt 131 ww. ustawy.”
- z 13 listopada 2017 r. Nr 0114-KDIP3-1.4011.166.2017.1.IF, Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej uznał, że: „Podsumowując, według Wnioskodawcy, ma on prawo do rozporządzania Udziałem w nieruchomości w sposób nieograniczony tzn. może ten udział zbyć i czynność ta nie spowoduje utraty prawa do zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, bowiem ustawa nie przewiduje utraty prawa do zwolnienia określonej tym przepisem, w przypadku zbycia nieruchomości (Udziału w nieruchomości) nabytej na własne cele mieszkaniowe, jeśli wszystkie przesłanki aby zastosować ww. zwolnienie zostały spełnione.”
- z 30 maja 2011 r. Nr IBPBII/2/415-282/11/NG, wydana przez Dyrektora Izby Skarbowej w Katowicach: „Sprzedaż nieruchomości nabytej na własne cele mieszkaniowe - ze środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości (...) zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych - nie ma wpływu na zwolnienie z podatku dochodu na podstawie ww. zwolnienia. Należy zauważyć że ustawa nie ogranicza możliwości dysponowania nieruchomością nabytą na własne cele mieszkaniowe. Innymi słowy, wnioskodawca ma prawo do rozporządzania ww. nieruchomością w sposób nieograniczony tzn. może ją sprzedać i czynność ta nie spowoduje utraty prawa do zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, bowiem ustawa nie przewiduje utraty prawa do ulgi określonej tym przepisem, w przypadku sprzedaży nieruchomości nabytej na własne cele mieszkaniowe.”

- z 18 marca 2019 r. Nr 0113-KDIPT2-2.4011.73.2019.1.ACZ, wydana przez Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej: „Jednakże, przeznaczenie i wydatkowanie przez Wnioskodawczynię całości bądź części przychodu z odpłatnego zbycia zabudowanej nieruchomości na nabycie do końca 2020 r. prawa własności lokalu mieszkalnego, w którym Wnioskodawczyni będzie realizowała własne cele mieszkaniowe, umożliwia zwolnienie od podatku dochodowego uzyskanego dochodu z ww. odpłatnego zbycia, na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Powyższe zwolnienie będzie obejmowało taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia zabudowanej nieruchomości, jaka proporcjonalnie będzie odpowiadała udziałowi poniesionych wydatków na nabycie lokalu mieszkalnego, w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia. Wnioskodawczyni ma prawo do rozporządzania zakupionym lokalem mieszkalnym w sposób nieograniczony, tzn. może ten lokal sprzedać lub wynająć i czynność ta nie spowoduje utraty prawa do zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, jeśli Wnioskodawczyni zrealizuje w nim własne cele mieszkaniowe, bowiem ustawa nie przewiduje utraty prawa do ulgi określonej tym przepisem, w przypadku sprzedaży bądź wynajmu nieruchomości nabytej na własne cele mieszkaniowe.”

Odnosząc zatem powyższe do opodatkowania sprzedaży Nieruchomości 1, która nastąpiła w 2021 r., to zdaniem Wnioskodawcy, dochód uzyskany z odpłatnego zbycia Nieruchomości 1 może korzystać ze zwolnienia przewidzianego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT pod warunkiem wydatkowania go (tego dochodu) na własne cele mieszkaniowe Wnioskodawcy, niezależnie od zakresu i długości trwania realizacji przez Wnioskodawcę tych celów mieszkaniowych. Wobec powyższego, planowana potencjalna sprzedaż Nieruchomości 2 – wynikająca z konsekwencji problemów rodzinnych Wnioskodawcy, które wystąpiły w krótkim okresie po zakupie Nieruchomości 2, tj. zrealizowaniu własnych celów mieszkaniowych – w stosunku do której Wnioskodawca zrealizował wskazany w przytoczonym przepisie cel, nie wpłynie na utratę zwolnienia z podatku, jakie Wnioskodawca uzyskał na skutek wcześniejszego spełnienia warunków ustawowych.

Mając na uwadze powyższe, obowiązujące przepisy oraz opis sprawy (zdarzenia przyszłego) należy stwierdzić, iż planowana ewentualna sprzedaż Nieruchomości 2 zakupionej przez Wnioskodawcę na własne cele mieszkaniowe, dokonana na skutek zmiany sytuacji życiowej, już po zrealizowaniu przez Wnioskodawcę tego celu, nie będzie skutkowała utratą zwolnienia dochodu ze zbycia nieruchomości, o którym mowa art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

W myśl art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 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.

W myśl art. 9 ust. 2 ww. ustawy:

Dochodem ze źródła przychodów, jeżeli przepisy art. 23o, art. 23u, art. 24-24b, art. 24c, art. 24e, art. 30ca, art. 30da oraz art. 30f nie stanowią inaczej, jest nadwyżka sumy przychodów z tego źródła nad kosztami ich uzyskania osiągnięta w roku podatkowym. Jeżeli koszty uzyskania przekraczają sumę przychodów, różnica jest stratą ze źródła przychodów.

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

Źródłem przychodów jest odpłatne zbycie, z zastrzeżeniem ust. 2:

- a) nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości,
 - b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
 - c) prawa wieczystego użytkowania gruntów,
- jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie.

Powyższy przepis formułuje generalną zasadę, że nienastępująca w wykonaniu działalności gospodarczej 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 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie – nie jest źródłem przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a tym samym kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz ww. praw w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

Zatem, w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ww. ustawy, decydujące znaczenie w kwestii opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych ma moment i sposób ich nabycia.

W świetle powyższego stwierdzić należy, że sprzedaż przez Pana w grudniu 2021 r. lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, nabytego w lipcu 2021 r., w drodze darowizny, stanowi źródło przychodu w myśl art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, ponieważ odpłatne zbycie zostało dokonane przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie.

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

Od dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) podatek dochodowy wynosi 19% podstawy obliczenia podatku.

Stosownie do art. 30e ust. 2 ww. ustawy:

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

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

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

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

Pojęcie kosztów odpłatnego zbycia nie zostało przez ustawodawcę zdefiniowane w ustawie, należy zatem stosować językowe rozumienie tego wyrażenia, zgodnie z którym za koszty odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uważa się wszystkie wydatki poniesione przez zbywającego, które są konieczne, aby transakcja mogła dojść do skutku (wszystkie niezbędne wydatki bezpośrednio związane z tą czynnością). Można do takich kosztów zaliczyć np.: koszty wyceny sprzedawanej nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, koszty pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, wydatki związane ze sporządzeniem przez notariusza umowy cywilnoprawnej, koszty i opłaty sądowe, o ile były ponoszone przez zbywcę. Pomiedzy tymi wydatkami a dokonanym zbyciem musi istnieć związek przyczynowo-skutkowy.

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

Zgodnie z art. 22 ust. 6d ww. ustawy:

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

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

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

Jak wynika z powyższych przepisów, w przedstawionej sprawie 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. 6d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Stosownie do treści art. 30e ust. 4 ww. ustawy:

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

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

Z kolei, jak stanowi art. 30e ust. 5 ww. ustawy:

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

W myśl natomiast art. 30e ust. 7 ww. ustawy:

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

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

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

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

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

Katalog wydatków stanowiących własne cele mieszkaniowe podatnika wskazany w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ma charakter zamknięty – jest to wyliczenie enumeratywne. Ustawodawca w sposób jednoznaczny wskazał cele mieszkaniowe, których realizacja pozwala na zwolnienie z opodatkowania dochodu uzyskanego ze zbycia nieruchomości.

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

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

1) wydatki poniesione na:

- a) nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem,
- b) nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie,
- c) nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego lub udziału w takim gruncie, prawa użytkowania wieczystego takiego gruntu lub udziału w takim prawie, w tym również z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego, oraz nabycie innego gruntu lub udziału w gruncie, prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, jeżeli w okresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, grunt ten zmieni przeznaczenie na grunt pod budowę budynku mieszkalnego,
- d) budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego,

- e) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub adaptację na cele mieszkalne własnego budynku niemieszkalnego, jego części, własnego lokalu niemieszkalnego lub własnego pomieszczenia niemieszkalnego
- położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej.

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

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

W myśl art. 21 ust. 26 ww. ustawy:

Przez własny budynek, lokal lub pomieszczenie, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. d i e, rozumie się budynek, lokal lub pomieszczenie stanowiące własność lub współwłasność podatnika lub do którego podatnikowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udział w takich prawach. Przez własne budynek, lokal lub pomieszczenie, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. d i e, rozumie się również niestanowiące własności lub współwłasności podatnika budynek, lokal lub pomieszczenie, jeżeli w okresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, podatnik nabędzie ich własność lub współwłasność albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udział w takich prawach, jeżeli uprzednio prawo takie mu nie przysługiwało.

Wskazać w tym miejscu należy, że ulgi i zwolnienia są wyjątkiem od zasady powszechności opodatkowania wynikającej z art. 84 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 1997 r. Nr 78 poz. 483 ze zm.) stanowiącego, że:

Każdy jest obowiązany do ponoszenia ciężarów i świadczeń publicznych, w tym podatków, określonych w ustawie.

Oznacza to, że wszelkie odstępstwa od tej zasady muszą bezwzględnie wynikać z przepisów prawa i być interpretowane ściśle z jego literą. Tym samym podkreślenia wymaga fakt, że tylko określone zdarzenia prawne, bądź spełnienie określonych przesłanek, od których ustawodawca uzależnia prawo do zwolnienia z opodatkowania, skutkuje zwolnieniem dochodu z opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych. Oznacza to, że w prawie podatkowym w stosunku do wszelkich ulg i zwolnień zabronione jest stosowanie rozszerzającej wykładni przepisów.

Z istoty rozwiązania zawartego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że podstawową okolicznością decydującą o możliwości skorzystania z przedmiotowego zwolnienia jest przeznaczenie przychodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości i określonych praw majątkowych nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym została ona dokonana, na wskazane w art. 21 ust. 25 ww. ustawy własne cele mieszkaniowe. Zawarte w tych przepisach wyliczenie tzw. wydatków mieszkaniowych, których realizacja uprawnia do zastosowania ww. zwolnienia ma charakter enumeratywny (wyczerpujący).

W związku z tym, tylko wydatkowanie środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości i określonych 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.

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.

Zatem, przy zwolnieniu uwzględnić można tylko takie wydatki, które poniesione zostaną na „własne cele mieszkaniowe”. Przy czym „własne cele mieszkaniowe” należy rozumieć jednoznacznie zgodnie z wykładnią literalną. Podkreślenia wymaga bowiem, że ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wypływa daleko idąca konsekwencja zawarta w stwierdzeniu „własne cele mieszkaniowe”. U podstaw omawianego zwolnienia legło bowiem założenie, że nie powinny być opodatkowane środki wydane na realizację własnego celu mieszkaniowego zbywającego. Powyższy warunek wynika wprost z brzmienia przepisu normującego zwolnienie. Warunkiem zwolnienia podatkowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jest wykazanie przez podatnika, że wydatek poniesiony został na zrealizowanie jego własnych celów mieszkaniowych. Wydatkowanie przychodu na własne cele mieszkaniowe oznacza, według stanowiska prezentowanego w orzecznictwie i doktrynie, że celem podatnika jest realizacja potrzeby zapewnienia sobie tzw. „dachu nad głową”.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi w wyroku z 12 kwietnia 2022 r. sygn. akt I SA/Łd 74/22 wskazał:

(...) należy mieć na uwadze, że w toku postępowania podatkowego Podatniczka wyjaśniała powody zakupu mieszkania przy ul. (...). Stwierdziła, że "mieszkanie nie było kupione w celu wynajęcia ani w ramach działalności gospodarczej. Sytuacja życiowo doprowadziła do tego, że lokal został wynajęty. Planowany był gruntowny remont mieszkania, aby uzyskać środki na ten cel wynajęłam je. Pieniądze z aktualnie wynajmowanego mieszkania odkładałam na jego remont." A zatem Skarżąca na różnych etapach postępowania podatkowego podnosiła, że pierwotnie nabyła lokal w celu zamieszkania w nim, a dopiero później okoliczności życiowe zmusiły ją do weryfikacji pierwotnego planu. Organ powinien wyjaśnić te okoliczności, czyli okoliczności wskazujące na pierwotny zamiar Podatniczki co do realizacji własnego celu mieszkaniowego w lokalu przy ul. (...). Decydujący jest bowiem pierwotny zamiar w chwili wydatkowania pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży lokalu (...).

Pojęcie celu związane jest z wewnętrzną postawą człowieka, określaną najczęściej mianem chęci, woli, dążenia, zamiaru, postawy motywującej (powodującej) ludzkie działanie. Zatem, wydatek poniesiony na własne cele mieszkaniowe, to wydatek dokonany w zamiarze zaspokajania własnych potrzeb mieszkaniowych.

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

Z informacji przedstawionych we wniosku wynika m.in., że 2 lipca 2021 r. nabył Pan w drodze darowizny od rodziców do majątku prywatnego lokal mieszkalny (Nieruchomość 1) położony w miejscowości A. Nieruchomość 1 została przez Pana sprzedana 8 grudnia 2021 r. Sprzedaż Nieruchomości 1 nie nastąpiła w ramach działalności gospodarczej. Z uwagi na fakt, że sprzedaż Nieruchomości 1 nastąpiła przed upływem pięciu lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie, osiągnął Pan z tego tytułu dochód opodatkowany podatkiem dochodowym od osób fizycznych. Z tytułu przedmiotowej sprzedaży, złożył Pan w ustawowym terminie zeznanie PIT-39, w którym to zeznaniu wskazał, że dochód ze sprzedaży będzie w całości korzystał ze zwolnienia z PIT na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym

od osób fizycznych, tzw. ulgi mieszkaniowej. Był Pan zainteresowany zakupem lokalu mieszkaniowego z rynku pierwotnego na terenie tej samej miejscowości A. W konsekwencji powyższego, 16 sierpnia 2024 r. dokonał Pan na mocy aktu notarialnego zakupu położonego w miejscowości A. lokalu mieszkalnego w budynku wielomieszkaniowym oraz przynależnego temu lokalowi miejsca parkingowego (Nieruchomości 2). Cały dochód ze sprzedaży Nieruchomości 1 został przeznaczony na zakup Nieruchomości 2. Dokonał Pan zakupu przedmiotowej Nieruchomości 2 celem zamieszkania w tym lokalu po dokonaniu odpowiednich prac wykończeniowych. Planował Pan, po oddaniu Mu Nieruchomości 2 przez dewelopera, dokonać w niej stosownych adaptacji, celem zamieszkania w tym lokalu, tj. realizacji własnych celów mieszkaniowych. Pana życie zawodowe było bowiem związane z miejscowością A.

Należy podkreślić, że ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych daje możliwość skorzystania ze zwolnienia podatkowego poprzez przeznaczenie przychodu ze sprzedaży nieruchomości na wskazane w tej ustawie cele mieszkaniowe, o jakich mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w tym 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 (art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a).

Biorąc pod uwagę powyższe, nienastępująca w ramach działalności gospodarczej, sprzedaż w grudniu 2021 r. lokalu mieszkalnego (Nieruchomości 1) nabytego przez Pana w lipcu 2021 r., w drodze darowizny, stanowi dla Pana źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych podlegające opodatkowaniu podatkiem dochodowym, ponieważ ww. sprzedaż nastąpiła przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lokalu mieszkalnego (Nieruchomości 1) i podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym na zasadach określonych w art. 30e tej ustawy.

Natomiast wydatkowanie przez Pana przychodu z ww. odpłatnego zbycia Nieruchomości 1, na nabycie w 2024 r. na własne cele mieszkaniowe lokalu mieszkalnego oraz przynależnego temu lokalowi miejsca parkingowego (Nieruchomości 2), uprawnia Pana do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Nieruchomość 2 została bowiem zakupiona z zamiarem realizacji Pana własnych celów mieszkaniowych. Jednocześnie należy stwierdzić, że ewentualna sprzedaż Nieruchomości 2 zakupionej przez Pana na własne cele mieszkaniowe, nie pozbawi Pana prawa do zastosowania zwolnienia dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości, o którym mowa art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, który Pan przedstawił i stanu prawnego, który obowiązywał w dacie zaistnienia zdarzenia.

Należy wskazać, że interpretacja dotyczy tylko sprawy będącej przedmiotem wniosku w kontekście zadanego pytania i własnego stanowiska, natomiast nie rozstrzyga innych kwestii wynikających z opisu sprawy, które nie były przedmiotem pytania i własnego stanowiska w sprawie oceny prawnej.

Organ podkreśla, że procedura wydawania indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego nie podlega regułom przewidzianym dla postępowania podatkowego, czy kontrolnego. Organ wydający interpretację opiera się wyłącznie na opisie stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego przedstawionego we wniosku – nie prowadzi postępowania dowodowego. Postępowanie w sprawie wydania interpretacji indywidualnej

ma na celu wyjaśnienie wątpliwości co do sposobu zastosowania przepisów prawa podatkowego materialnego do określonego stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego. Przedmiotem interpretacji wydanej na podstawie art. 14b ustawy 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.

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.