

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 666330
Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna
Status informacji: Aktualna
Data publikacji: 2025-11-14T10:37:41.378
Tytuł (teza): Możliwość skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego - cele mieszkaniowe (zakup nieruchomości, remonty) i możliwość skorzystania z ulgi termomodernizacyjnej.

Autor informacji:

- Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2025-11-07T22:34:59.710

Sygnatura: 0113-KDIPT2-2.4011.763.2025.3.EC

Słowa kluczowe:

- budynek
- cel-cele mieszkaniowe
- lokal-lokal mieszkalny
- odliczenia-prawo do odliczenia
- pompa
- remonty
- ulga-ulga mieszkaniowa
- ulga-ulga termomodernizacyjna

Przepis:

- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 1-lit. a
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 1-lit. d
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 6-art. 26h
- Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Podstawa obliczenia i wysokość podatku.-Ulga termomodernizacyjna.

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 zdarzenia przyszłego w podatku dochodowym od osób fizycznych w zakresie:

- możliwości zastosowania zwolnienia przedmiotowego określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z wydatkowaniem części przychodu z odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość na własne cele mieszkaniowe w odniesieniu do wydatków na nabycie nieruchomości (domu jednorodzinnego) w celu realizowania w nim potrzeb mieszkaniowych - jest prawidłowe,
- możliwości zastosowania zwolnienia przedmiotowego określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z wydatkowaniem przychodu z odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość na własne cele mieszkaniowe, w odniesieniu do wskazanych we wniosku wydatków na remont zakupionego domu i remont nieruchomości wcześniej posiadanej (dom A), tj. wydatków na wentylację, remont schodów wejściowych, remont łazienki (glazura, armatura), remont korytarza i remont ganku (podwieszenie sufitu, gładzie lub płyty g/k, malowanie, kafle), remont sypialni (gładzie, panele podłogowe, malowanie), wymiana drzwi wewnętrznych wraz z ościeżnicami, wymiana kotła gazowego, dodatkowe ocieplenie stropu nad pomieszczeniami ogrzewanymi, szpachlowanie ubytków ścian, malowanie całego domu wewnątrz, wymiana paneli podłogowych, ułożenie kafli w kuchni, wymiana listew przypodłogowych, modernizacja instalacji co, wod-kan oraz elektrycznej, remont schodów wewnętrznych, rolety na okna, remont łazienki (glazura, armatura), zlew z baterią, wydatki na materiały remontowe (glazura, farby, gładzie, płyty g/k, panele podłogowe, listwy przypodłogowe, elementy wentylacji), wydatki na kabinę prysznicową, wannę, zestaw podtynkowy wc - jest prawidłowe,
- możliwości zastosowania zwolnienia przedmiotowego określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z wydatkowaniem przychodu z odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość na własne cele mieszkaniowe, w odniesieniu do wskazanego we wniosku wydatku na zakup mebli modułowych, które będą przerobione i zamontowane w taki sposób jakby były na zamówienie - jest nieprawidłowe,
- możliwości skorzystania z ulgi termomodernizacyjnej - jest prawidłowe,
- z wyłączeniem możliwości zwolnienia od podatku dochodowego dochodu z odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość w związku z wydatkowaniem części przychodu na remont zakupionego domu i remont nieruchomości wcześniej posiadanej (dom A), tj. wydatki na: zakup sprzętów do zabudowy, zakup zmywarki do zabudowy, zakup okapu, zakup szafki stanowiącej

element mocowania umywalki będącej kompletem z tą umywalką, zakup kuchennych mebli wolnostojących, wymianę oświetlenia (oczek halogenowe, lampy wiszące oraz klinkiety/plafony montowane do ściany).

Zakres wniosku wspólnego o wydanie interpretacji indywidualnej

4 sierpnia 2025 r. wpłynął Państwa wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełnili go Państwo pismem złożonym 10 września 2025 r. oraz pismem złożonym 5 października 2025 r. – w odpowiedzi na wezwania. Treść wniosku wspólnego jest następująca:

Zainteresowani, którzy wystąpili z wnioskiem

1) Zainteresowana będąca stroną postępowania:

...

....

....

2) Zainteresowany niebędący stroną postępowania:

....

....

....

Opis zdarzenia przyszłego

Od 2003 r. Wnioskodawczyni (Zainteresowana będąca stroną postępowania) wraz z mężem (... – Zainteresowanym niebędącym stroną postępowania) jest właścicielem domu jednorodzinnego, zlokalizowanego w miejscowości A, dla którego Sąd ... w prowadzi księgę wieczystą nr

W 2020 r. do swojego majątku osobistego Wnioskodawczyni dokonała nabycia za kwotę 90 000,00 zł lokalu mieszkalnego, zlokalizowanego w miejscowości C. Numer księgi wieczystej tego lokalu to ... Lokal ten był wynajmowany w ramach najmu długoterminowego.

Następnie w 2022 r. Wnioskodawczyni wraz z mężem do majątku wspólnego nabyła lokal mieszkalny w miejscowości D, dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze

Zakup związany był z realizacją własnych celów mieszkaniowych i częściowo sfinansowany środkami pochodzącymi z kredytu hipotecznego - nieruchomość zakupiono za kwotę 250 000,00 zł, a kredyt wyniósł 200 000,00 zł. Mieszkanie oraz jego otoczenie wymagało gruntownego remontu, co zostało wykonane. W lokalu w D Wnioskodawcy się nie meldowali, jednak to właśnie w nim realizowali wyłącznie własne potrzeby mieszkaniowe, czego świadectwem są umowy na media oraz ich zużycie.

Dom A Wnioskodawcy wykorzystywali weekendowo, realizując wtedy własne potrzeby mieszkaniowe, a na co dzień mieszka w nim Ich syn.

Następnie w 2024 r. Wnioskodawczyni podjęła decyzję o sprzedaży lokalu mieszkalnego w C. Sprzedaż nastąpiła w okresie krótszym niż 5 lat od momentu jego nabycia, a uzyskana kwota ze sprzedaży to 186 000,00 zł. Całą kwotę w zeznaniu za 2024 r. Wnioskodawczyni rozliczyła wykorzystując zwolnienie przedmiotowe z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT. W chwili obecnej, spłata kredytu oraz nakłady na nieruchomość wyniosły już około 180 000,00 zł. Niestety korzystanie z lokalu w C okazało się być niemożliwe, z uwagi na fakt, że właściciele drugiego lokalu w budynku zorganizowali „apartamenty na doby”. Osoby korzystające z tych noclegów są hałaśliwe, naruszają prywatność Wnioskodawców oraz nietykalność Ich mieszkania. Taki stan rzeczy powoduje, że nie da się w tym lokalu mieszkać, a brak uregulowania rynku tego najmu praktycznie uniemożliwia Wnioskodawcom skuteczną obronę Ich praw.

Z uwagi na powyższe, Wnioskodawcy podjęli decyzję o sprzedaży lokalu za kwotę 565 000, 00 zł. Wartość uzyskaną ze sprzedaży Wnioskodawcy chcą przeznaczyć na inną nieruchomość, która ma służyć zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych - domu jednorodzinnego, aby wyeliminować możliwość powstania w ich budynku „apartamentów na doby”. W nowej nieruchomości Wnioskodawcy będą zaspakając wyłącznie własne potrzeby mieszkaniowe, nie będzie ona miała charakteru inwestycyjnego.

Ponadto, Wnioskodawcy chcą dokonać termomodernizacji domu w miejscowości A i z uwagi na ten cel skorzystać z ulgi termomodernizacyjnej, określonej w art. 26h ustawy o PIT.

Z obu nieruchomości Wnioskodawcy chcą korzystać w opisany wyżej sposób.

W uzupełnieniu wniosku Wnioskodawczyni wskazuje, że nie prowadziła i nie prowadzi działalności gospodarczej.

Na pytanie Organu: „Czy dokonywała Pani kiedykolwiek wcześniej sprzedaży innych nieruchomości – jeżeli tak, to należy podać – kiedy i w jaki sposób weszła Pani w posiadanie tych nieruchomości, w jakim celu nieruchomości te zostały nabyte przez Panią, w jaki sposób były wykorzystywane przez Panią od momentu wejścia w ich posiadanie do chwili sprzedaży?”, Wnioskodawczyni wskazała: „Tak. Dnia 23 grudnia 1997 roku nabyłam lokal mieszkalny zlokalizowany w miejscowości z zasobu Urzędu Miasta. Lokal ten został nabyty aby w nim mieszkać i tak w rzeczywistości było. Wymieniony lokal został zbyty 21 sierpnia 2003 roku, gdyż dnia 02 lipca 2003 roku zakupiony został dom w A. Następnie, dnia 17 czerwca 2010 roku, na podstawie protokołu dziedziczenia zostałam właścicielem 1 /6 mieszkania zlokalizowanego w Spadek ten nabyłam po mojej zmarłej mamie, ... Swoje udziały zbyłam na rzecz mojego brata, ... i zdarzenie to miało miejsce dnia 31 października 2010 roku.”

Uzupełnienie wniosku w odniesieniu do art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych

Lokal w C nabyty w 2020 r. był lokalem mieszkalnym stanowiącym odrębną nieruchomość (posiadał własną księgę wieczystą i znajdował się w budynku wielorodzinnym). Lokal nabyty został z myślą, że Wnioskodawczyni sama w nim zamieszka, z uwagi na kryzys w związku małżeńskim, który jednak został przezwyciężony. W związku z tym lokal został wynajęty. Przychód z najmu był opodatkowany ryczałtem, stawka 8,5%. Wnioskodawczyni nie posiada żadnych innych nieruchomości, niż te wskazane we wniosku. Przychód z najmu lokalu w C był opodatkowany ryczałtem, stawka 8,5%. Lokal w D i dom A nigdy nie były wynajmowane.

Lokal zakupiony w 2020 r. zbyty został dokładnie dnia 8 maja 2024 r. Odpłatne zbycie lokalu nie nastąpiło w wykonywaniu działalności gospodarczej.

W chwili sporządzania tego uzupełnienia wniosku nieruchomość w D została zbyta (dokładnie 27 sierpnia 2025 r.). Obecnie z mężem Wnioskodawczyni posiada wyłącznie dom A. Dom A ani lokal mieszkalny w D nigdy nie były nikomu wynajmowane, dzierżawione, ani nie były przedmiotem umowy o podobnym charakterze. Lokal położony w D, a nabyty w 2022 r., był lokalem mieszkalnym stanowiącym odrębną nieruchomość (posiadał własną księgę wieczystą i znajdował się w budynku dwurodzinnym). Lokal w D został już zbyty dnia 27 sierpnia 2025 r. za kwotę 563 000,00 zł. Odpłatne zbycie lokalu nie nastąpiło w wykonywaniu działalności gospodarczej.

Przychód uzyskany ze sprzedaży lokalu mieszkalnego w D, w okresie nie później niż trzech lat, Wnioskodawczyni wydatkuje w głównej mierze na nabycie innej nieruchomości oraz prace remontowe. Wygląda to w ten sposób, że zadatek otrzymany za lokal w D, tj. 5 000,00 zł został wydatkowany jako zadatek na poczet zakupu nowej nieruchomości w B o wartości 760 000,00 zł. Pozostała kwota uzyskana ze sprzedaży lokalu w D, tj. 558 000,00 zł zostaje rozdysponowana w ten sposób, że 485 000,00 zł trafia jako wkład własny do zakupu nieruchomości w B, 20 000,00 zł zostaje założone jako koszty notariusza wraz z

PCC. Kwota 53 000,00 zł pozostaje na remont nowo nabywanej nieruchomości, lecz częściowo może być też przeznaczona na prace w A - w zależności od pojawiających się potrzeb, lecz z pewnością zostanie wydatkowana w całości. Brakująca kwota na zakup domu w B pochodzić będzie z kredytu. Niewykluczone jest to, że 53 000,00 zł zostanie przeznaczone na remont samego domu w B, więc wtedy nie będą brane pod uwagę wydatki na dom w A.

Środki ze sprzedaży nieruchomości w D zostają w pierwszej kolejności przeznaczone na nabycie nieruchomości w B oraz koszty związane z jej zakupem. Jednocześnie Wnioskodawczyni przyznaje, że z rachunku bankowego, na który wpłynęły środki ze sprzedaży nieruchomości w D (na tym rachunku znajdowały się również wcześniej zgromadzone środki), została wydatkowana kwota 41 100,00 zł na montaż pompy ciepła w A. Wydatek ten Wnioskodawczyni zamierza jednak rozliczyć wyłącznie w ramach ulgi termomodernizacyjnej, a nie w ramach ulgi mieszkaniowej. Równocześnie Wnioskodawczyni zapewnia, że co najmniej równowartość tej kwoty zostanie w całości przeznaczona na inne wydatki związane z remontem nieruchomości w B oraz w A, które nie będą podlegały uldze z tytułu termomodernizacji. Przychód ze sprzedaży lokalu w D nie zostanie przeznaczony na termomodernizację. Przychód ten ma być przeznaczony na zakup nowej nieruchomości, jej remont oraz remont w domu w A, w zakresie nieobjmującym termomodernizację.

Otwarcie jednak w powyższym punkcie Wnioskodawczyni opisała chronologię wpływów wraz z inwestycją w pompę ciepła, gdyż nie wie czy konkretne środki mają być przypisane do konkretnego wydatku, tym bardziej, że końcowy bilans nakładów na zakup nieruchomości w B oraz remonty inne niż termomodernizacja, nie będzie niższy niż środki uzyskane ze sprzedaży lokalu w D..

W odniesieniu do nabycia nowej nieruchomości, Wnioskodawczyni zamierza nabyć dom jednorodzinny i będzie jego właścicielem wraz z mężem. Nabywana nieruchomość zlokalizowana jest w B przy ulicy Dom w A oznaczony jest numerem ... Odległość pomiędzy domami według ... wynosi 5,4 km.

Nieruchomość zlokalizowana pod adresem B, ul., nabywana jest z zamiarem zamieszkania w niej. Poprzedzone to musi być jednak przeprowadzeniem prac remontowych. Realizacją własnych celów w tej nieruchomości będzie więc fizyczne zamieszkiwanie w niej. Nowo nabywana nieruchomość znajduje się w bliskiej odległości do A, toteż ich relatywnie bliskie sąsiedztwo umożliwia ich równoległe użytkowanie przez małżonków (Wnioskodawców). Fizyczna bliskość nieruchomości ułatwia więc codzienne funkcjonowanie i pozwala na płynne korzystanie z obu domów w zależności od potrzeb życiowych. Istotne jest również to, że mąż Wnioskodawczyni pracuje w systemie zmianowym, w godzinach nocnych, toteż dwie nieruchomości pozwalają mu na regenerację po tychże zmianach. Wnioskodawczyni dodaje, że nieruchomość w B ma spełniać rolę bardziej dostosowanego do wieku - lokum posiada mniej stromą klatkę schodową, równą działkę i łatwiejszy dostęp do podstawowej infrastruktury i komunikacji, co jest szczególnie istotne z uwagi na pogorszający się stan zdrowia i wiek.

Reasumując, nowy dom ma zapewnić Wnioskodawcom w przyszłości wyższy komfort życia. Obecnie, po remoncie, Wnioskodawcy zamierzają mieszkać w nim „na tygodniu”. Nadto tata męża Wnioskodawczyni przeszedł na przestrzeni ostatnich lat dwa udary, które znacznie upośledziły zdolność do jego samoegzystencji. Jego mama z kolei jest osobą o schorzeniach natury ortopedycznej, które znacznie ograniczają jej mobilność. Mając na uwadze, że rodzice męża Wnioskodawczyni mają coraz większe trudności aby samemu egzystować, Wnioskodawcy są świadomi, że w niedługim czasie może nastąpić konieczność ich przyjęcia, tym bardziej, że mąż nie może liczyć na wsparcie swoich dwóch siostr, które wyjechały za granicę i nie uczestniczą w opiece nad rodzicami.

Wnioskodawcy zamierzają korzystać z obu nieruchomości. Dom w A będzie zajmowany przez Wnioskodawców głównie na weekendy, albowiem pełni funkcję tradycyjnego, rodzinnego miejsca zamieszkania, gdzie wychowali syna, gdzie mają możliwość oderwania

się od codzienności i pełnego wypoczynku. Ponadto, jak Wnioskodawczynie wskazała wyżej, mąż pracuje w systemie zmian nocnych, po których udawał się wypoczywać do nieruchomości, w której nikt nie przebywał w trakcie dnia co pozwalało mu na pełną regenerację - system ten się do tej pory wyśmienicie sprawdzał. Nadto w przypadku przyjęcia do domu w B rodziców męża Wnioskodawczynie, posiadanie domu w A pozwoli na to, by w wolnym czasie swobodnie odpocząć, albowiem opieka nad schorowanymi osobami w podeszłym wieku jest obciążająca psychicznie i fizycznie.

Uzupełnienie wniosku w odniesieniu do art. 26h ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych

Nabycie domu w A nastąpiło do majątku wspólnego małżonków. Między małżonkami istnieje i zawsze istniała wspólność majątkowa małżeńska.

Na pytanie Organu: „Czy ww. budynek jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418)?”, Wnioskodawczynie wskazała: „Tak, omawiany budynek jest budynkiem jednorodzinnym w myśl prawa budowlanego.”

Termomodernizacja rozpoczęła się od sporządzenia audytu energetycznego dnia 27 lipca 2025 r., a jej przewidywany koniec to druga połowa września 2025 r. Termomodernizacja polega na wymianie źródła ciepła na pompę ciepła, wymianie stolarki drzwiowej oraz okiennej oraz ociepleniu przegród budowlanych – ścian. W ramach ulgi termomodernizacyjnej, Wnioskodawczynie chce odliczyć pompę ciepła wraz z jej montażem, co zawiera również niezbędną modyfikację instalacji grzewczej, zakup oraz montaż stolarki okiennej i drzwiowej oraz wykonanie ocieplenia ścian wraz z materiałem.

W wyniku przeprowadzonej inwestycji zmniejszy się zużycie nośników energii potrzebnych do ogrzania budynku. Według audytu wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową EU spadnie z 225,16 kWh/(m²rok) do 122,60 kWh/(m²rok).

Na pytanie Organu: „Czy planowane przez Panią wydatki związane będą z realizacją przedsięwzięcia termomodernizacyjnego w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 438 ze zm.)?”, Wnioskodawczynie wskazała: „Tak.”

Na pytanie Organu: „Czy będzie posiada Pani imienne faktury potwierdzające poniesienie przez Panią ww. wydatków?”, Wnioskodawczynie wskazała: „Tak, przy czym faktury będą wystawione na dane męża, który w UG składał wniosek o dofinansowanie w ramach programu „....”.

Wedle wiedzy Wnioskodawczynie wykonawcy są czynnymi podatnikami VAT. Źródłem finansowania wydatków na przedsięwzięcie termomodernizacyjne są środki własne oraz w dalszej kolejności środki pochodzące z kredytu, który aktualnie jest procedowany. Wnioskodawczynie ponawia, że część kwoty za pompę ciepła, tj. 41 100,00 zł została uiszczona z rachunku bankowego, na który wpłynęły również środki ze sprzedaży lokalu mieszkalnego w D, więc doszło do ich wymieszania. Wydatek ten jednak nie będzie rozliczany w ramach ulgi mieszkaniowej, a w ramach ulgi termomodernizacyjnej, czyli ulgi nie będą się wzajemnie pokrywać.

Wnioskodawcy chcą skorzystać z programu „....”, wniosek został już złożony. Dofinansowanie ma mieć postać bezzwrotnej dotacji w kwocie około 30 000,00 zł.

Wnioskodawczynie chce skorzystać z ulgi termomodernizacyjnej w kwocie pomniejszonej o przyznaną dotację, wydatki te nie będą uwzględniane jednocześnie w ramach ulgi mieszkaniowej, Wnioskodawczynie nie będzie ich zaliczać do kosztów uzyskania przychodu ani odliczać na podstawie ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym.

Koszt modernizacji wyniesie około 110 000,00 zł. Dofinansowanie około 30 000,00 zł. Oznacza to, że kwota przekroczy 53 000,00 zł, jednak Wnioskodawczynie rozlicza się

wspólnie z mężem, a więc jest niższa niż 106 000,00 zł. Podatek Wnioskodawczyni odprowadza według skali podatkowej.

Uzupełnienie wniosku w odniesieniu do przeprowadzonego remontu

Na pytanie Organu: „Czy przychód, który uzyskała Pani ze sprzedaży mieszkania nabytego w 2020 r., wydatkuje Pani, w okresie nie później niż trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie lokalu, na remont zakupionej nieruchomości i remont domu w miejscowości A?”, Wnioskodawczyni wskazała: „Tak, przy czym chronologia zdarzeń prezentuje się w ten sposób, że po sprzedaży mieszkania nabytego w 2020 roku (a sprzedanego w 2024 roku) uzyskany z tytułu tej transakcji przychód przeznaczyłam na spłatę kredytu za mieszkanie zakupione w 2022 roku oraz prowadzone w nim prace remontowe. W chwili obecnej cały przychód ze sprzedaży lokalu nabytego w 2020 roku został już wydatkowany. Teraz cały przychód z mieszkania zakupionego w 2022 roku (na który rozliczono ulgę mieszkaniową z tytułu sprzedaży lokalu zakupionego w 2020 roku) w okresie nie później niż trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie lokalu w D, został w sporej części wydatkowany na zakup nieruchomości w B, a pozostała część będzie wydatkowana na jej remont oraz remont domu w miejscowości A.”

Zakres wydatków dla nieruchomości w A: wentylacja, remont schodów wejściowych, remont łazienki (glazura, armatura), remont korytarza (podwieszenie sufitu, gładzie lub płyty g/k, malowanie, kafle), remont ganku (podwieszenie sufitu, gładzie lub płyty g/k, malowanie, kafle), remont sypialni (gładzie, panele podłogowe, malowanie).

Zakres wydatków dla nieruchomości w B: wymiana drzwi wewnętrznych wraz z ościeżnicami, wymiana kotła gazowego, dodatkowe ocieplenie stropu nad pomieszczeniami ogrzewanymi, szpachlowanie ubytków ścian, malowanie całego domu wewnątrz, wymiana paneli podłogowych, ułożenie kafli w kuchni, wymiana listew przypodłogowych, modernizacja instalacji co, wod-kan oraz elektrycznej, remont schodów wewnętrznych, rolety na okna, gdy wystarczy środków - remont łazienki (glazura, armatura) oraz kuchni w tym wymiana mebli. Wnioskodawczyni planuje kupować sprzęty do zabudowy. W chwili obecnej do nieruchomości w B zakupiona już została zmywarka do zabudowy. Dokupiony zostanie jeszcze okap oraz zlew z baterią. Rodzaj materiałów do remontu, tak jak Wnioskodawczyni opisała w punkcie b - czyli glazura, farby, gładzie, płyty g/k, panele podłogowe, listwy przypodłogowe, elementy wentylacji.

Na pytanie Organu: „Czy wydatki na remont będą obejmowały wyposażenie łazienki jak np. zakup szafki stanowiącej element mocowania umywalki będącej kompletem z tą umywalką, inne - jakie?”, Wnioskodawczyni odpowiedziała: „Tak. Wydatki będą obejmowały wyposażenie łazienki takie jak wskazane szafki z umywalkami, kabinę prysznicową, wannę, armaturę, podtynkowy zestaw wc.”

Na pytanie Organu: „Czy wydatki na remont będą obejmowały zakup mebli (np. kuchennych), które będą trwale związane z obiektem budowlanym lub jego częścią, będą wykonane na Pani indywidualne zamówienie?”, Wnioskodawczyni wskazała: „Tak, gdy wystarczy środków to w nieruchomości w B chcę wymienić meble kuchenne. Mebli tych jednak nie chcę wykonywać na indywidualne zamówienie, lecz, co wcześniej już stosowałam - kupować meble modułowe np. z serii „...” z firmy Z racji tego, iż mój mąż zajmował się zawodowo montażem mebli, potrafi meble modułowe przerobić i zamontować w taki sposób, jakby to były meble na zamówienie. Tak zamontowane meble liczę, że również są uznawane za trwale związane z domem, tym bardziej, iż na szafki zawsze kładziemy blat w jednym arkuszu, a meble są skręcane do siebie i do blatu.”

Na pytanie Organu: „Czy zakupione meble będą np. meblami w zabudowie czy zabudową wolnostojącą?”, Wnioskodawczyni wskazała: „Tak jak w punkcie e - mąż zabudowuje meble, lecz nie są one zamawiane na wymiar. Planuję kupować również meble wolnostojące, lecz ich nie zamierzam uwzględniać w rozliczeniu, gdyż nie będą trwale związane z domem.”

Na pytanie Organu: „Czy prace remontowe będą związane z wykonaniem oświetlenia w tym, czy będzie to oświetlenie sufitowe i ścienne wewnętrzne, w tym taśmy LED i oczka halogenowe, z wyłączeniem lamp wolnostojących?“, Wnioskodawczyni wskazała: „Tak, prace w obu nieruchomościach mają obejmować wymianę oświetlenia. Będą to oczka halogenowe, lampy wiszące oraz klinkiety/plafony montowane do ściany.”

Wnioskodawczyni będzie posiadała faktury VAT potwierdzające poniesione wydatki na prace remontowe. Faktury wystawiane są głównie na Wnioskodawczynię, lecz są też faktury wystawione na męża Wnioskodawczyni.

Pytania

Czy można ponownie skorzystać ze zwolnienia przedmiotowego określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT, biorąc pod uwagę, że dochody z odpłatnego zbycia mieszkania w C przeznaczono na mieszkanie zlokalizowane w D, które teraz muszą sprzedać, a dochód z jego odpłatnego zbycia zamierzają przeznaczyć na zakup innej nieruchomości, która ma służyć realizacji własnych celów mieszkaniowych?

Czy mogą skorzystać z ulgi termomodernizacyjnej na remont nieruchomości w miejscowości A, biorąc pod uwagę, że chcą zakupić drugą nieruchomość i obie mają służyć zaspokojeniu własnego celu mieszkaniowego?

Czy środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego usytuowanego w D, można rozliczyć jako nakłady remontowe na posiadaną od 2003 r. nieruchomość w A oraz zakup nowej nieruchomości w ramach ulgi mieszkaniowej?

Przedmiotem niniejszej interpretacji jest rozstrzygnięcie wniosku w części dotyczącej możliwości zastosowania zwolnienia przedmiotowego określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z wydatkowaniem przychodu z odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość na własne cele mieszkaniowe, w odniesieniu do wskazanych we wniosku wydatków na nabycie nieruchomości (domu jednorodzinnego) w celu realizowania w nim potrzeb mieszkaniowych, wydatków poniesionych na remont nieruchomości obejmujący wydatki na wentylację, remont schodów wejściowych, remont łazienki (glazura, armatura), remont korytarza i remont ganku (podwieszenie sufitu, gładzie lub płyty g/k, malowanie, kafle), remont sypialni (gładzie, panele podłogowe, malowanie), wymiana drzwi wewnętrznych wraz z ościeżnicami, wymiana kotła gazowego, dodatkowe ocieplenie stropu nad pomieszczeniami ogrzewanymi, szpachlowanie ubytków ścian, malowanie całego domu wewnątrz, wymiana paneli podłogowych, ułożenie kafli w kuchni, wymiana listew przypodłogowych, modernizacja instalacji co, wod-kan oraz elektrycznej, remont schodów wewnętrznych, rolety na okna, remont łazienki (glazura, armatura), zlew z baterią, wydatki na materiały remontowe (glazura, farby, gładzie, płyty g/k, panele podłogowe, listwy przypodłogowe, elementy wentylacji), wydatki na kabinę prysznicową, wannę, zestaw podtynkowy wc oraz w zakresie możliwości skorzystania z ulgi termomodernizacyjnej.

Natomiast odrębne rozstrzygnięcie zostanie wydane w odniesieniu do wydatków na zakup sprzętów do zabudowy, zakup zmywarki do zabudowy, zakup okapu, zakup szafki stanowiącej element mocowania umywalki będącej kompletem z tą umywalką, zakup kuchennych mebli wolnostojących, wymianę oświetlenia (oczka halogenowe, lampy wiszące oraz klinkiety/plafony montowane do ściany), ze względu na wydaną interpretację 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.

Państwa stanowisko w sprawie

Zdaniem Wnioskodawców, można ponownie skorzystać ze zwolnienia przedmiotowego wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT, ponieważ literalna analiza treści wskazanego przepisu wskazuje, że zwolnienie nie określa ilości zdarzeń. Mieszkanie kupione w 2022 r., na które rozliczono ulgę z mieszkania zakupionego w 2020 r., a sprzedanego w 2024 r., służy wyłącznie realizacji własnych celów mieszkaniowych.

Środki ze sprzedaży mieszkania w D Wnioskodawcy zamierzają spożytkować na zakup innej nieruchomości, również celem realizacji własnych celów mieszkaniowych oraz na remont już wcześniej posiadanej nieruchomości w A.

Działania Wnioskodawców, w Ich opinii są uzasadnione życiowo, nie wykazują systematyczności typowej dla zorganizowanej działalności handlowej, a sprzedaż mieszkania w D jest konsekwencją niedających się przewidzieć trudności sąsiedzkich, a nie celowych działań inwestycyjnych.

Reasumując, środki w wysokości 565 000,00 zł ze sprzedaży mieszkania w miejscowości D, Wnioskodawcy chcą przeznaczyć na zakup innej nieruchomości, w której będą realizować własne cele mieszkaniowe, bez uciążliwego sąsiedztwa oraz termomodernizować już wcześniej posiadaną nieruchomość. Obawy początkowo budziło to, że działanie polegające na skorzystaniu z omawianej ulgi w dwóch latach pod rząd, może być uznane za rodzaj działalności, lecz wszystkie okoliczności uzasadniają działania Wnioskodawców tym bardziej, że nigdzie nie określono, że cele mieszkaniowe podatnika muszą ograniczać się do posiadania tylko jednej nieruchomości mieszkalnej. Takie stanowisko zostało przedstawione m.in. w interpretacjach Dyrektora KIS oraz w wyrokach sądów.

Twierdzą ponadto, że jednocześnie można skorzystać z ulgi termomodernizacyjnej pod kątem nieruchomości w A, ponieważ obie nieruchomości związane będą z realizacją własnych potrzeb mieszkaniowych oraz syna Wnioskodawców.

Ocena stanowiska

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

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z przepisem art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 163 ze zm.):

Opodatkowaniu podatkiem dochodowym podlegają wszelkiego rodzaju dochody, z wyjątkiem dochodów wymienionych w art. 21, 52, 52a i 52c oraz dochodów, od których na podstawie przepisów Ordynacji podatkowej zaniechano poboru podatku.

Źródła przychodów

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

- a) nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości,
- b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- c) prawa wieczystego użytkowania gruntów,
 - jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonywaniu 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.

Podkreślam, że przepis art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy 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, jeżeli nie następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej, 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 i nie następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej – 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, przychód z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości lub jej części oraz udziału w nieruchomości nie powstanie w podatku dochodowym od osób fizycznych, jeżeli spełnione są łącznie dwa warunki:

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

Wobec powyższego, w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ww. ustawy, decydujące znaczenie w kwestii opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych uzyskanego z tego tytułu dochodu ma moment i sposób ich nabycia.

Z opisu sprawy wynika, że w 2022 r. nabyli Państwo do majątku wspólnego małżonków lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość (mieszkanie w D). Zakup związany był z realizacją własnych celów mieszkaniowych i częściowo sfinansowany środkami pochodzącymi z kredytu hipotecznego. Mieszkanie oraz jego otoczenie wymagało gruntownego remontu, co zostało wykonane. W lokalu tym Państwo się nie meldowali, jednak to właśnie w nim realizowali wyłącznie własne potrzeby mieszkaniowe, czego świadectwem są umowy na media oraz ich zużycie. Nieruchomość ta nigdy nie była przedmiotem najmu, nie była dzierżawiona, ani nie była przedmiotem umowy o podobnym charakterze. Podjęli Państwo decyzję o sprzedaży tej nieruchomości, ze względu na uciążliwe sąsiedztwo. Sprzedaż została dokonana 27 sierpnia 2025 r. i nie nastąpiła w wykonywaniu działalności gospodarczej. Nigdy nie była prowadzona działalność gospodarcza.

W świetle powyższego stwierdzam, że nienastępująca w wykonywaniu działalności gospodarczej, sprzedaż 27 sierpnia 2025 r. przez Państwa lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (mieszkania w D), nabytego do majątku wspólnego w 2022 r., przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jego nabycie, stanowi źródło przychodu, w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Odpłatne zbycie lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (mieszkanie w D)

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.

W myśl art. 19 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

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 dokonaniem zbycia 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.

Na gruncie art. 22 ust. 6c cytowanej ustawy:

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

Zgodnie z art. 22 ust. 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.

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 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.

Zwolnienie przedmiotowe

Zgodnie z 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 wymienione w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych,

P – przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa.

Wyjaśniam, że powyższe zwolnienie obejmuje taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia. W sytuacji, gdy przychód z ww. odpłatnego zbycia zostanie w całości przeznaczony na określone w ustawie cele mieszkaniowe, to wówczas uzyskany z tego tytułu dochód będzie w całości korzystał ze zwolnienia od podatku dochodowego.

Cele mieszkaniowe, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uprawnia do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, zostały enumeratywnie wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1-3 w zw. z ust. 30a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

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.

Natomiast 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.

Wskazuję w tym miejscu, 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 przychodu 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 środków uzyskanych 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.

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.

Celem takim może być zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a) ww. ustawy, wydatek poniesiony na nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem.

Wskazali Państwo, że przychód uzyskany ze sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (mieszkanie w D), w okresie nie później niż trzech lat, wydatkują Państwo w głównej mierze na nabycie innej nieruchomości (w B) oraz prace remontowe w zakupionej nieruchomości i drugiego domu, którego są Państwo właścicielami (dom w A). Jednak środki ze sprzedaży nieruchomości w D zostają w pierwszej kolejności przeznaczone na nabycie nieruchomości (w B) oraz koszty związane z jej zakupem. Wskazano, że z rachunku bankowego, na który wpłynęły środki ze sprzedaży nieruchomości w D (na tym rachunku znajdowały się również wcześniej zgromadzone środki), została wydatkowana kwota 41 100,00 zł na montaż pompy ciepła w domu w A. Wydatek ten zamierzają Państwo jednak rozliczyć wyłącznie w ramach ulgi termomodernizacyjnej, a nie w ramach ulgi mieszkaniowej. Co najmniej równowartość tej kwoty zostanie w całości przeznaczona na inne wydatki związane z remontem nieruchomości w B oraz w A, które nie będą podlegały uldze z tytułu termomodernizacji.

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 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 wpływa 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”. Ustawodawca wyraźnie wskazał, że nabycie musi być dokonane na własne cele mieszkaniowe, a te realizowane są w dłuższym okresie czasu.

Sądy administracyjne podkreślają, że zwolnienie z opodatkowania dochodów opisanych w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ma charakter mieszany, podmiotowo-przedmiotowy: wydatkowanie środków na określony przedmiot w połączeniu z funkcją, jaką ten przedmiot realizuje na rzecz nabywcy – zaspokojenie jego niezaspokojonych celów mieszkaniowych.

W świetle powyższego, co do zasady, podatnik może skorzystać z omawianego zwolnienia w związku z zakupem nieruchomości na cele mieszkalne w sytuacji, gdy nabył tę nieruchomość w celu realizacji własnych celów mieszkaniowych.

Wyjaśniam, że wskazując jako cel mieszkaniowy wydatki poniesione na nabycie nieruchomości, ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie określa kiedy i jak długo podatnik powinien mieszkać w nabytej nieruchomości, żeby nastąpiła realizacja celu mieszkaniowego. Tym samym brak jest podstaw do uznania, że podatnik nie realizuje celu mieszkaniowego w przypadku, gdy nabył nieruchomość w celu zamieszkania w niej, ale – z różnych powodów – zamieszka po upływie określonego czasu. W takim przypadku, prawa do zwolnienia nie pozbawia podatnika okoliczność, że np. przez jakiś czas nieruchomość czy lokal będzie wynajmowany. Ważne jest jedynie to, że nieruchomość została nabyta w celu realizacji własnego celu mieszkaniowego – czy to od razu po jej nabyciu, czy też w czasie późniejszym.

Wskazuję również, że ustawodawca regulując omawiane zwolnienie nie ograniczył wydatkowania przychodu z tytułu zbycia nieruchomości lub praw tylko do podatników, którzy nie będą posiadać innych nieruchomości (budynków/lokalii mieszkalnych), nie limituje celów które można zrealizować, czy też liczby budynków/lokalii, które podatnik może nabyć. Ustawa nie ogranicza prawa do zwolnienia co do liczby posiadanych nieruchomości mieszkalnych, jednakże wyraźnie wskazuje, że skorzystanie ze zwolnienia odnosi się tylko i wyłącznie do tych nieruchomości, które faktycznie służą zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych. W świetle takiego wyjaśnienia osoba, która posiadając własne miejsce zamieszkania nabywa kolejną nieruchomość zaspokaja w ten sposób swoje własne cele mieszkaniowe. Podatnik, który uzyskał przychód ze sprzedaży nieruchomości lub praw może przeznaczyć go na zakup nieruchomości lub prawa, pomimo że jest właścicielem lub współwłaścicielem innych nieruchomości, zachowując przy tym prawo do ww. zwolnienia, jednakże zakup ma służyć faktycznemu zaspokajaniu własnych potrzeb mieszkaniowych tego podatnika.

Pojęcie celu związane jest z wewnętrzną postawą człowieka, określaną najczęściej mianem chęci, woli, dążenia, zamiaru, postawy motywującej (powodującej) ludzkie działanie. Zatem, wydatek poniesiony na własne cele mieszkaniowe, to wydatek dokonany w zamiarze zaspokajania własnych potrzeb mieszkaniowych. Utwierdza to w przekonaniu, że istotny jest zamiar nabycia nieruchomości na cele mieszkaniowe, który powinien prowadzić do zamieszkania w nabytej nieruchomości.

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.

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych dopuszcza możliwość skorzystania ze zwolnienia podatkowego poprzez przeznaczenie przychodu ze sprzedaży na wskazane w tej ustawie cele mieszkaniowe, o jakich mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z art. 21 ust. 25 pkt 1. Niemniej jednak, aby podatnik mógł wywodzić prawo do zastosowania przedmiotowego zwolnienia, a tym samym z niego skorzystać, to musi spełnić wynikające z tego przepisu warunki.

Nieruchomość w B będzie nabyta z zamiarem zamieszkania w niej. Poprzedzone to musi być jednak przeprowadzeniem prac remontowych. Nowo nabywana nieruchomość znajduje się w bliskiej odległości od domu w miejscowości A, toteż ich relatywnie bliskie sąsiedztwo umożliwia ich równoległe użytkowanie przez małżonków. Zainteresowany pracuje w systemie zmianowym, w godzinach nocnych, toteż dwie nieruchomości pozwalają Mu na regenerację po tych zmianach. Nabyta nieruchomość ma spełniać rolę bardziej dostosowanego do wieku - lokum posiada mniej stromą klatkę schodową, równą działkę i łatwiejszy dostęp do podstawowej infrastruktury i komunikacji, co jest szczególnie istotne z uwagi na pogorszający się stan zdrowia i wiek. Nowy dom ma zapewnić Państwu w przyszłości wyższy komfort życia.

Państwa wątpliwość budzi kwestia ponownego skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego, określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131, w sytuacji gdy dochód z odpłatnego zbycia mieszkania w C (zakupionego do Pani majątku odrębnego) przeznaczyła Pani na nabycie z mężem do majątku wspólnego mieszkania zlokalizowanego w D, które teraz muszą sprzedać, a dochód z jego odpłatnego zbycia przeznaczyć na zakup innej nieruchomości, która ma służyć realizacji własnych celów mieszkaniowych.

Wskazuję, że w przedstawionej sytuacji podatnik 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, bowiem ustawa nie przewiduje utraty prawa do ulgi określonej tym przepisem, w przypadku sprzedaży bądź wynajmu nieruchomości nabytej na własne cele mieszkaniowe.

W rezultacie, jeżeli z powodu okoliczności życiowych i konieczności zmiany miejsca zamieszkania, podatnik sprzedaje kolejną nieruchomość, to przy spełnieniu ustawowych warunków może ponownie skorzystać z tego samego zwolnienia (określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy), w zakresie dochodu ze sprzedaży tej kolejnej nieruchomości. Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie ogranicza bowiem w żaden sposób zastosowania ulgi (ww. zwolnienia) co do czasu ani co do kwoty (limitu).

Odnosząc zatem przedstawione powyżej uregulowania prawne na grunt rozpatrywanej sprawy stwierdzam, że nienastępujące w wykonywaniu działalności gospodarczej, odpłatne zbycie 27 sierpnia 2025 r. przez Państwa lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (mieszkania w D), nabytego do majątku wspólnego w 2022 r., stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych na zasadach określonych w art. 30e ww. ustawy, gdyż zostało dokonane przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie.

Jednakże wydatkowanie w ustawowym terminie części przychodu uzyskanego z ww. sprzedaży nieruchomości na nabycie do wspólności ustawowej małżeńskiej nieruchomości (domu), którego będą Państwo właścicielami, w celu realizacji własnych potrzeb mieszkaniowych, będzie wydatkiem, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, uprawniającym do zwolnienia na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy.

Wydatkowanie przychodu na remont nieruchomości

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

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

Pojęcie remontu zostało zdefiniowane w art. 3 pkt 8 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 418 ze zm.):

Ilekróć 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.

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

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.

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 Państwa przypadku, jak zostało wskazane w opisie sprawy, mają Państwo wspólność majątkową, będą Państwo posiadali faktury VAT potwierdzające poniesione wydatki na prace remontowe, które będą wystawiona na Panią, jak i Pani męża.

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 lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (mieszkania w D) na remont zakupionej nieruchomości (domu jednorodzinnego) oraz na remont nieruchomości już posiadanej (domu w A) obejmujący wydatki na wentylację, remont schodów wejściowych, remont łazienki (glazura, armatura), remont korytarza i remont ganku (podwieszenie sufitu, gładzie lub płyty g/k, malowanie, kafle), remont sypialni (gładzie, panele podłogowe, malowanie), wymianę drzwi wewnętrznych wraz z ościeżnicami, wymianę kotła gazowego, dodatkowe ocieplenie stropu nad pomieszczeniami ogrzewanymi, szpachlowanie ubytków ścian, malowanie całego domu wewnątrz, wymianę paneli podłogowych, ułożenie kafli w kuchni, wymianę listew przypodłogowych, modernizację instalacji co, wod-kan oraz elektrycznej, remont schodów wewnętrznych, rolety na okna, remont łazienki (glazura, armatura), zlew z baterią, wydatki na materiały remontowe (glazura, farby, gładzie, płyty g/k, panele podłogowe, listwy przypodłogowe, elementy wentylacji), wydatki na kabinę prysznicową, wannę, zestaw podtynkowy wc, mieści się w kategorii wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wydatków poniesionych na remont budynków mieszkalnych, w których będą Państwo realizowali własne cele mieszkaniowe. Tym samym wydatki te są wydatkami związanymi z celami mieszkaniowymi i uprawniają Państwa do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Odnosząc się do wydatków na wymianę drzwi wewnętrznych wraz z ościeżnicami i dodatkowe ocieplenie stropu nad pomieszczeniami ogrzewanymi, w opisie sprawy wskazali Państwo również, że planują przeprowadzić termomodernizację domu w miejscowości A. Termomodernizacja polega na wymianie źródła ciepła na pompę ciepła, wymianie stolarki drzwiowej oraz okiennej oraz ociepleniu przegród budowlanych – ścian. W ramach ulgi termomodernizacyjnej chcą Państwo odliczyć pompę ciepła wraz z jej montażem, co zawiera również niezbędną modyfikację instalacji grzewczej, zakup oraz montaż stolarki okiennej i drzwiowej oraz wykonanie ocieplenia ścian wraz z materiałem.

Zgodnie z art. 21 ust. 30 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

Ponadto jak trafnie zauważa orzecznictwo - tytułem przykładu wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 21 marca 2017 r., sygn. akt II FSK 358/15:

Ulgą podatkową w rozumieniu Ordynacji podatkowej są przewidziane w przepisach prawa podatkowego zwolnienia, odliczenia, obniżki albo zmniejszenia, których zastosowanie powoduje obniżenie podstawy opodatkowania lub wysokości podatku,

z wyjątkiem obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego, w rozumieniu przepisów o podatku od towarów i usług, oraz innych odliczeń stanowiących element konstrukcji tego podatku (art. 3 pkt 6 OrdPU). Wydatki mają być faktycznie uwzględnione przy korzystaniu z wcześniejszej ulgi. Ustawodawca użył bowiem czasu przeszłego: „które podatnik uwzględnił”. Dodatkowo wskazał, że zwolnienie nie dotyczy tylko tej części wydatków, która została uwzględniona przy korzystaniu z ulg podatkowych. Ustawodawca wyłączył zatem stosowanie art. 21 ust. 1 pkt 131 PDoFizU tylko w takim zakresie, w jakim podatnik już rzeczywiście (w odniesieniu do konkretnych wydatków) skorzystał z innej ulgi, związanej z realizacją własnych celów mieszkaniowych podatnika. Przepis zapobiegać miał zatem więcej niż jednokrotnemu wykorzystaniu tego samego wydatku do skorzystania z ulgi.

Kierując się więc zakresem wyżej wskazanej regulacji (art. 21 ust. 30 cytowanej ustawy), stwierdzam, że będą Państwo mogli wydatki na wymianę drzwi wewnętrznych wraz z ościeżnicami i dodatkowe ocieplenie stropu nad pomieszczeniami ogrzewanymi wykazać w ramach zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, jeżeli opisane wydatki nie zostaną przez Państwa rozliczone w ramach ulgi termomodernizacyjnej, o której mowa w art. 26h ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Wyjaśnienia również 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.

W tej interpretacji ogólnej wskazano, że: (...) podstawową funkcją zwolnienia przewidzianego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jest rozwój określonej dziedziny życia gospodarczego i społecznego. Dlatego też, badając przesłanki wypełnienia „własnego celu mieszkaniowego”, należy mieć na uwadze wsparcie państwa w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli. Przepisy art. 21 ust. 25 powołanej ustawy mają charakter nieostry, elastyczny, właśnie z uwagi na konieczność dostosowania regulacji podatkowych do dynamicznych zmian zachodzących na rynku obrotu nieruchomościami, w tym do zmian technologii stosowanych w budownictwie oraz pewnych współcześnie przyjętych standardów wykończeniowych. Wydatki będące podstawą do skorzystania z ulgi mieszkaniowej muszą zatem uwzględniać społeczny cel przedmiotowego zwolnienia, a tym samym nie mogą być kwalifikowane w oderwaniu od realiów społecznych.

Co istotne, z uwagi na nieostry charakter pojęcia „własnych celów mieszkaniowych” należy uznać, że sam „cel mieszkaniowy” w danym budynku (lokalu) realizowany jest pośrednio dzięki możliwości zabezpieczenia i realizacji w nim podstawowych potrzeb życiowych człowieka.

W praktyce zaspokojenie własnych celów (potrzeb) mieszkaniowych polega więc także na realizacji prac remontowych/wykończeniowych obejmujących swym zakresem zakup podstawowych sprzętów gospodarstwa domowego (sprzętu AGD), gdyż z realizacją potrzeb mieszkaniowych nierozzerwalnie związane są pozostałe potrzeby egzystencjalne.

W interpretacji tej wskazano zatem, że aby w budynku (lokalu) możliwa była realizacja własnych celów mieszkaniowych, w pierwszej kolejności budynek (lokal) ten musi być przystosowany do realizacji i zabezpieczenia podstawowych potrzeb życiowych człowieka.

Ponadto, w ww. interpretacji ogólnej wskazano, że to meble trwale związane z budynkiem (lokałem), wykonane na indywidualne zlecenie „pod wymiar” charakteryzują się funkcjonalnością przystosowaną wyłącznie do budynku (lokalu), w którym zostały pierwotnie zamontowane. W przypadku dokonania odpłatnego zbycia nieruchomości wyposażonej w takie meble zwykle pozostają one w danym budynku (lokalu) i stanowią

część składową osiągniętego przychodu, jak również – pod warunkiem posiadania stosownej dokumentacji – mogą stanowić koszty uzyskania przychodu jako nakłady zwiększające wartość nieruchomości. Pod względem funkcjonalności należy je zatem traktować jako elementy konstrukcyjne budynku (lokalu).

Odnosząc się więc do Państwa wydatków na zakup i montaż gotowych mebli modułowych (czyli takich, które nie zostały wykonane na indywidualne zamówienie), uznać należy je za wydatki na wyposażenie budynku mieszkalnego, a te nie mieszczą się w katalogu wydatków uprawniających do zastosowania zwolnienia przedmiotowego wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Konieczność przymocowania większego mebla do ściany za pomocą odpowiednich uchwytów nie daje podstaw aby uznać je za element konstrukcyjny budynku, czy też aby uznać, że charakteryzuje się funkcjonalnością przystosowaną wyłącznie do budynku (lokalu), w którym został pierwotnie zamontowany.

Wobec powyższego, należy uznać, że wydatki, które ponieśli lub poniosą Państwo w budynkach mieszkalnych, w których realizują Państwo własne cele mieszkaniowe, na zakup oraz montaż mebli modułowych, które będą przerobione i zamontowane, tak jakby były meblami na zamówienie, nie mieszczą się w kategorii wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Tym samym wydatki te nie uprawniają Państwa do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy.

Możliwość skorzystania z ulgi termomodernizacyjnej

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

Podatnik będący właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego ma prawo odliczyć od podstawy obliczenia podatku, ustalonej zgodnie z art. 26 ust. 1 lub art. 30c ust. 2, wydatki poniesione w roku podatkowym na materiały budowlane, urządzenia i usługi, związane z realizacją przedsięwzięcia termomodernizacyjnego w tym budynku, określone w przepisach wydanych na podstawie ust. 10, które zostanie zakończone w okresie 3 kolejnych lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym poniesiono pierwszy wydatek.

Adresatami ulgi termomodernizacyjnej są podatnicy podatku dochodowego opłacający podatek według skali podatkowej, 19% stawki podatku, będący właścicielami lub współwłaścicielami jednorodzinnych budynków mieszkalnych, ponoszący wydatki na realizację przedsięwzięć termomodernizacyjnych. Prawo do odliczenia przedmiotowej ulgi przysługuje także podatnikom opłacającym ryczałt od przychodów ewidencjonowanych w myśl art. 11 ust. 1 i 2 ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne.

Stosownie do art. 5a pkt 18b ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Ilekoć w ustawie jest mowa o budynku mieszkalnym jednorodzinnym - oznacza to budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725, 834, 1222, 1847 i 1881).

Zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy Prawo budowlane:

Ilekoć w ustawie jest mowa o budynku mieszkalnym jednorodzinnym - należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

Art. 5a pkt 18c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych definiuje przedsięwzięcie termomodernizacyjne jako:

Przedsięwzięcie termomodernizacyjne w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków.

W myśl art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1446 ze zm.):

Użyte w ustawie określenie przedsięwzięcia termomodernizacyjne oznacza przedsięwzięcia, których przedmiotem jest:

- a) ulepszenie, w wyniku którego następuje zmniejszenie zapotrzebowania na energię dostarczaną na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej oraz ogrzewania do budynków mieszkalnych, budynków zbiorowego zamieszkania oraz budynków stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego służących do wykonywania przez nie zadań publicznych,
- b) ulepszenie, w wyniku którego następuje zmniejszenie strat energii pierwotnej w lokalnych sieciach ciepłowniczych oraz zasilających je lokalnych źródłach ciepła, jeżeli budynki wymienione w lit. a), do których dostarczana jest z tych sieci energia, spełniają wymagania w zakresie oszczędności energii, określone w przepisach prawa budowlanego, lub zostały podjęte działania mające na celu zmniejszenie zużycia energii dostarczanej do tych budynków,
- c) wykonanie przyłącza technicznego do scentralizowanego źródła ciepła, w związku z likwidacją lokalnego źródła ciepła, w wyniku czego następuje zmniejszenie kosztów pozyskania ciepła dostarczanego do budynków wymienionych w lit. a),
- d) całkowita lub częściowa zamiana źródeł energii na źródła odnawialne lub zastosowanie wysokosprawnej kogeneracji.

Zgodnie z art. 26h ust. 10 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw klimatu, ministrem właściwym do spraw gospodarki oraz ministrem właściwym do spraw finansów publicznych określi, w drodze rozporządzenia, wykaz rodzajów materiałów budowlanych, urządzeń i usług związanych

z realizacją przedsięwzięć termomodernizacyjnych, o których mowa w ust. 1, mając na uwadze zapewnienie poprawy efektywności energetycznej przedsięwzięć termomodernizacyjnych oraz ich wpływ na poprawę jakości powietrza.

Katalog wydatków podlegających odliczeniu znajduje się w załączniku do rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 21 grudnia 2018 r. w sprawie określenia wykazu rodzajów materiałów budowlanych, urządzeń i usług związanych z realizacją przedsięwzięć termomodernizacyjnych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1943).

Zgodnie z ww. rozporządzeniem, w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2025 r., odliczeniu podlegają następujące wydatki na materiały budowlane i urządzenia:

- 1) materiały budowlane wykorzystywane do docieplenia przegród budowlanych, płyt balkonowych, dachów oraz fundamentów wchodzące w skład systemów dociepleń lub wykorzystywane do zabezpieczenia przed zawilgoceniem;
- 2) węzeł cieplny wraz z programatorem temperatury i układem automatycznej regulacji pogodowej;
- 3)(uchylony)
- 4)(uchylony)
- 5)(uchylony)

- 6) kocioł przeznaczony wyłącznie do spalania biomasy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 4a lit. c ustawy z dnia 25 sierpnia 2006 r. o systemie monitorowania i kontrolowania jakości paliw (Dz. U. z 2022 r. poz. 1315, 1576, 1967, 2411 i 2687), spełniający co najmniej wymagania określone w rozporządzeniu Komisji (UE) 2015/1189 z dnia 28 kwietnia 2015 r. w sprawie wykonania dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/125/WE w odniesieniu do wymogów dotyczących ekoprojektu dla kotłów na paliwo stałe (Dz. Urz. UE L 193 z 21.07.2015, str. 100, z późn. zm.) - jeżeli eksploatacji takiego kotła nie zakazuje uchwała przyjęta na podstawie art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 i 2687);
- 7) przyłączy do sieci ciepłowniczej lub sieci gazowej wykorzystującej jako źródło energii biogaz lub biometan;
- 8) materiały budowlane wchodzące w skład instalacji ogrzewczej;
- 9) materiały budowlane wchodzące w skład instalacji przygotowania ciepłej wody użytkowej;
- 10) materiały budowlane wchodzące w skład systemu ogrzewania elektrycznego;
- 11) pompa ciepła wraz z infrastrukturą niezbędną do jej funkcjonowania, pod warunkiem że pompa ta jest częścią instalacji wykorzystywanej do ogrzewania pomieszczeń lub przygotowania ciepłej wody użytkowej;
- 12) kolektor słoneczny wraz z infrastrukturą niezbędną do jego funkcjonowania;
- 13) ogniwo fotowoltaiczne wraz z infrastrukturą niezbędną do jego funkcjonowania;
- 13a) magazyn energii lub magazyn ciepła wraz z infrastrukturą niezbędną do ich funkcjonowania;
- 13b) system zarządzania energią;
- 14) stolarka okienna i drzwiowa, w tym okna, okna połaciowe wraz z systemami montażowymi, drzwi balkonowe, drzwi zewnętrzne, bramy garażowe, powierzchnie przezroczyste nieotwieralne;
- 15) materiały budowlane składające się na system wentylacji mechanicznej wraz z odzyskiem ciepła lub odzyskiem ciepła i chłodu.

Zgodnie z ww. rozporządzeniem, odliczeniu podlegają następujące wydatki na usługi:

- 1) wykonanie audytu energetycznego budynku przed realizacją przedsięwzięcia termomodernizacyjnego;
- 2) wykonanie analizy termograficznej budynku;
- 3) wykonanie dokumentacji projektowej związanej z pracami termomodernizacyjnymi;
- 4) wykonanie ekspertyzy ornitologicznej i chiropterologicznej;
- 5) docieplenie przegród budowlanych lub płyt balkonowych, lub dachów, lub fundamentów;
- 5a) montaż węzła cieplnego wraz z programatorem temperatury i układem automatycznej regulacji pogodowej;
- 6) montaż i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, w tym okien, okien połaciowych wraz z systemami montażowymi, drzwi balkonowych, drzwi zewnętrznych, bram garażowych, powierzchni przezroczystych nieotwieralnych;
- 7) wymiana elementów istniejącej instalacji ogrzewczej lub instalacji przygotowania ciepłej wody użytkowej lub wykonanie nowej instalacji wewnętrznej ogrzewania lub instalacji przygotowania ciepłej wody użytkowej;
- 8) (uchylony)

9)(uchylony)

10)montaż pompy ciepła oraz infrastruktury niezbędnej do jej funkcjonowania, pod warunkiem że pompa ta jest częścią instalacji wykorzystywanej do ogrzewania pomieszczeń lub przygotowania ciepłej wody użytkowej;

11)montaż kolektora słonecznego oraz infrastruktury niezbędnej do jego funkcjonowania;

12)montaż systemu wentylacji mechanicznej z odzyskiem ciepła z powietrza wywiewanego;

13)montaż ogniwa fotowoltaicznego oraz infrastruktury niezbędnej do jego funkcjonowania;

13a)montaż magazynu energii lub magazynu ciepła oraz infrastruktury niezbędnej do ich funkcjonowania;

13b)montaż systemu zarządzania energią;

14)uruchomienie i regulacja źródła ciepła oraz analiza spalin;

14a)wykonanie przyłącza do sieci ciepłowniczej lub sieci gazowej wykorzystującej jako źródło energii biogaz lub biometan;

15)regulacja i równoważenie hydrauliczne instalacji;

16)demontaż źródła ciepła na paliwo stałe.

Analiza powyższych przepisów oraz załącznika do wskazanego wyżej rozporządzenia zawierającego wykaz rodzajów materiałów, urządzeń i usług, na które przysługuje ulga prowadzi do wniosku, że wskazana ulga dotyczy wydatków ściśle związanych z termomodernizacją istniejącego budynku, poniesionych na jego docieplenie i modernizację systemu grzewczego.

W myśl art. 26h ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Kwota odliczenia nie może przekroczyć 53 000 zł w odniesieniu do wszystkich realizowanych przedsięwzięć termomodernizacyjnych w poszczególnych budynkach, których podatnik jest właścicielem lub współwłaścicielem.

Stosownie do art. 26h ust. 3 ww. ustawy:

Wysokość wydatków ustala się na podstawie faktur wystawionych przez podatnika podatku od towarów i usług niekorzystającego ze zwolnienia od tego podatku.

Na podstawie art. 26h ust. 4 ww. ustawy:

Jeżeli poniesione wydatki były opodatkowane podatkiem od towarów i usług, za kwotę wydatku uważa się wydatek wraz z podatkiem od towarów i usług, o ile podatek ten nie został odliczony na podstawie ustawy o podatku od towarów i usług. Za datę poniesienia wydatku uważa się dzień wystawienia faktury.

Natomiast, zgodnie z art. 26h ust. 5 cytowanej ustawy:

Odliczeniu nie podlegają wydatki w części, w jakiej zostały:

1) sfinansowane (dofinansowane) ze środków Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej lub wojewódzkich funduszy ochrony środowiska i gospodarki wodnej lub zwrócone podatnikowi w jakiejkolwiek formie;

2) zaliczone do kosztów uzyskania przychodów, odliczone od przychodu na podstawie ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym lub uwzględnione przez podatnika w związku z korzystaniem z ulg podatkowych w rozumieniu Ordynacji podatkowej.

Powyższa regulacja wskazuje na brak możliwości odliczenia wydatków, których podatnik nie poniósł, gdyż zostały mu zrefinansowane (zwrócone). Odliczeniu podlegają te wydatki,

których ciężar ekonomiczny ponosi podatnik (uszczuplają jego majątek). Nie ma także możliwości odliczenia wydatków, które w jakiegokolwiek formie pomniejszyły już zobowiązanie podatkowe podatnika.

Art. 26h ust. 6 ww. ustawy stanowi, że:

Odliczenia dokonuje się w zeznaniu za rok podatkowy, w którym poniesiono wydatki.

W myśl art. 26h ust. 7 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Kwota odliczenia nieznajdująca pokrycia w rocznym dochodzie podatnika podlega odliczeniu w kolejnych latach, nie dłużej jednak niż przez 6 lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym poniesiono pierwszy wydatek.

Zgodnie z art. 26h ust. 8 ww. ustawy:

Podatnik, który po roku, w którym dokonał odliczeń, otrzymał zwrot odliczonych wydatków na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, jest obowiązany doliczyć odpowiednio kwoty poprzednio odliczone do dochodu za rok podatkowy, w którym otrzymał ten zwrot.

Stosownie zaś do art. 26h ust. 9 cytowanej ustawy:

W przypadku niezrealizowania przedsięwzięcia termomodernizacyjnego w terminie, o którym mowa w ust. 1, podatnik dolicza kwoty poprzednio odliczone do dochodu za rok podatkowy, w którym upłynął ten termin.

Z zacytowanych przepisów wynika zatem, że ulga termomodernizacyjna przysługuje właścicielowi lub współwłaścicielowi istniejącego już budynku mieszkalnego jednorodzinnego w rozumieniu art. 3 pkt 2a ustawy Prawo budowlane. Podatnik będący właścicielem lub współwłaścicielem takiego budynku mieszkalnego jednorodzinnego ma prawo odliczyć od podstawy obliczenia podatku, wydatki poniesione w roku podatkowym na materiały budowlane, urządzenia i usługi, związane z realizacją przedsięwzięcia termomodernizacyjnego w tym budynku, które zostanie zakończone w okresie 3 kolejnych lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym poniesiono pierwszy wydatek. Katalog wydatków podlegających odliczeniu znajduje się w załączniku do rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju w sprawie określenia wykazu rodzajów materiałów budowlanych, urządzeń i usług związanych z realizacją przedsięwzięć termomodernizacyjnych i wyłącznie w zakresie tych wydatków, podatnikowi przysługuje ulga termomodernizacyjna. Wydatki podlegające odliczeniu w ramach omawianej ulgi należy rozliczyć w zeznaniu podatkowym składanym za rok, w którym poniesiono wydatki. Kwota odliczenia nie może przekroczyć 53 000 zł w odniesieniu do wszystkich realizowanych przedsięwzięć termomodernizacyjnych w poszczególnych budynkach, których podatnik jest właścicielem lub współwłaścicielem. Wysokość wydatków ustala się na podstawie faktur wystawionych przez podatnika podatku od towarów i usług niekorzystającego ze zwolnienia od tego podatku.

Ponadto podkreślić należy, że limit ulgi nie jest związany z jedną inwestycją lub jednym przedsięwzięciem termomodernizacyjnym, lecz jest określony dla danego podatnika, niezależnie od liczby inwestycji termomodernizacyjnych. Limit ten dotyczy każdego z małżonków odrębnie, czyli każdemu z nich przysługuje odliczenie w maksymalnej wysokości 53 000 zł.

Podatnik może skorzystać z powyższego odliczenia wtedy, gdy w wyniku realizowanego przedsięwzięcia termomodernizacyjnego nastąpi zmniejszenie zapotrzebowania na energię dostarczaną na potrzeby ogrzewania budynku i efekt ten zostanie uzyskany za pomocą materiałów budowlanych, urządzeń oraz usług wymienionych w załączniku do rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 21 grudnia 2018 r. w sprawie określenia wykazu rodzajów materiałów budowlanych, urządzeń i usług związanych z realizacją przedsięwzięć termomodernizacyjnych.

W katalogu wydatków podlegających odliczeniu znajdującym się w załączniku do rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju w sprawie określenia wykazu rodzajów materiałów budowlanych, urządzeń i usług związanych z realizacją przedsięwzięć termomodernizacyjnych w części 1 w punkcie 11 wymieniono pompę ciepła wraz z infrastrukturą niezbędną do jej funkcjonowania, pod warunkiem, że pompa ta jest częścią instalacji wykorzystywanej do ogrzewania pomieszczeń lub przygotowania ciepłej wody użytkowej, natomiast w części 2 w 10 wskazano montaż pompy ciepła oraz infrastruktury niezbędnej do jej funkcjonowania, pod warunkiem że pompa ta jest częścią instalacji wykorzystywanej do ogrzewania pomieszczeń lub przygotowania ciepłej wody użytkowej.

Z opisu sprawy wynika m.in., że:

- od 2003 r. są Państwo właścicielami domu jednorodzinnego w miejscowości A,
- nieruchomość jest budynkiem jednorodzinnym w myśl ustawy Prawo budowlane,
- w budynku zostaje przeprowadzone przedsięwzięcie termomodernizacyjne, które rozpoczęło się od sporządzenia w lipcu 2025 r. audytu energetycznego, przewidywane zakończenie przedsięwzięcia to wrzesień 2025 r., termomodernizacja polega na wymianie źródła ciepła na pompę ciepła, wymianie stolarki drzwiowej oraz okiennej oraz ociepleniu przegród budowlanych – ścian,
- w ramach ulgi termomodernizacyjnej chcą Państwo odliczyć pompę ciepła wraz z jej montażem,
- w wyniku przeprowadzonej inwestycji zmniejszy się zużycie nośników energii potrzebnych do ogrzania budynku,
- planowane wydatki będą związane z realizacją przedsięwzięcia termomodernizacyjnego w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków,
- mają Państwo wspólność majątkową,
- wydatki będą udokumentowane fakturami wystawionymi na Pani męża,
- źródłem finansowania wydatków na przedsięwzięcie termomodernizacyjne są środki własne oraz w dalszej kolejności środki pochodzące z kredytu, który aktualnie jest procedowany, Pani mąż złożył wniosek o dofinansowanie,
- wydatek na pompę ciepła będzie rozliczany wyłącznie w ramach ulgi termomodernizacyjnej,
- kwota Państwa odliczenia w stosunku do wszystkich realizowanych przedsięwzięć termomodernizacyjnych nie przekroczy kwoty 106 000 zł.

Podsumowując stwierdzam, że mogą Państwo odliczyć w zeznaniu rocznym, w ramach ulgi termomodernizacyjnej określonej w art. 26h ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, wydatki poniesione w 2025 r. na przedsięwzięcie termomodernizacyjne, jakim jest zakup i montaż pompy ciepła w budynku mieszkalnym, którego są Państwo właścicielami od 2003 r.

Przy czym, jak wcześniej wskazałem, zgodnie z art. 26h ust. 5 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, odliczeniu nie podlegają wydatki w części, w jakiej zostały/zostaną sfinansowane (dofinansowane) ze środków Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej lub wojewódzkich funduszy ochrony środowiska i gospodarki wodnej lub zwrócone podatnikowi w jakiejkolwiek formie. Zatem w przedmiotowej sprawie, odliczeniu mogą podlegać tylko te wydatki, które nie zostaną Państwu dofinansowane (zwrócone). Wydatki, których podatnik nie poniósł, gdyż zostały mu zrefinansowane (zwrócone) nie mogą być odliczone w ramach ulgi termomodernizacyjnej. Odliczeniu podlegają tylko te wydatki, których ciężar ekonomiczny

ponosi podatnik (uszczuplają jego majątek). Nie ma także możliwości odliczenia wydatków, które w jakiegokolwiek formie pomniejszyły już zobowiązanie podatkowe podatnika.

Należy również pamiętać, że aby powyższe odliczenie było możliwe, to imienne faktury dokumentujące poniesienie ww. wydatków na zakup i montaż pompy ciepła, muszą być fakturami wystawionymi przez podatników niekorzystających ze zwolnienia od podatku od towarów i usług, gdyż zgodnie z art. 26h ust. 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, wysokość wydatków ustala się na podstawie faktur wystawionych przez podatnika podatku od towarów i usług niekorzystającego ze zwolnienia od tego podatku.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

Interpretacja dotyczy tylko sprawy będącej przedmiotem wniosku w kontekście zadanego pytania (pytań), natomiast nie rozstrzyga innych kwestii wynikających z opisu sprawy, które nie były przedmiotem pytania (pytań) i własnego stanowiska w sprawie oceny prawnej (w szczególności nie odnosi się do skutków podatkowych sprzedaży lokalu mieszkalnego dokonanej w 2024 r.).

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. 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, przedstawione we wniosku zdarzenie przyszłe będzie różniło się od występującego w rzeczywistości, wówczas wydana interpretacja nie będzie Państwa chroniła w zakresie rzeczywiście zaistniałego zdarzenia przyszłego.

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 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 Zainteresowanego, który jest stroną postępowania

Pani ... (Zainteresowana będąca stroną postępowania – art. 14r § 2 Ordynacji podatkowej) ma prawo do zaskarżenia tej interpretacji indywidualnej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. 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.