

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 666469

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2025-11-19T08:01:04.531

Tytuł (teza): Brak możliwości skorzystania ze zwolnienia dotyczącego celów mieszkaniowych - wydatkowanie własnych oszczędności na zakup mieszkania, przed powstaniem przychodu z planowanego odpłatnego zbycia nieruchomości.

Autor informacji:

- Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2025-11-07T17:12:17.626

Sygnatura: 0115-KDIT2.4011.501.2025.1.MD

Słowa kluczowe:

- cel-cele mieszkaniowe
- lokal-lokal mieszkalny
- nieruchomości-sprzedaż nieruchomości
- oszczędności
- wydatek-wydatki mieszkaniowe
- zamiar
- zbycie-odpłatne zbycie
- środek-środki własne

Przepis:

- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 1-lit. a

Zagadnienie:

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

Załączniki: brak

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko nieprawidłowe

Szanowny Panie,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

8 września 2025 r. wpłynął Pana wniosek z 2 września 2025 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy możliwości skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzenia przyszłego

W styczniu 2022 r. otrzymał Pan w drodze darowizny mieszkanie położone w B przy ul. A 1. Ze względu na stan zdrowia (...) mieszkanie to stało się dla Pana nieprzystosowane, ponieważ znajduje się na II piętrze bez windy, a poruszanie się po schodach stanowi dla Pana bardzo duże obciążenie.

Z tego powodu w marcu 2023 r. zawarł Pan umowę z deweloperem i zakupił mieszkanie położone na parterze. Na zakup nowego mieszkania przeznaczył Pan własne środki finansowe zgromadzone przed sprzedażą poprzedniego lokalu.

Obecnie chce Pan sprzedać mieszkanie otrzymane w darowiźnie, tj. przed upływem 5 lat od jego nabycia. Środki ze sprzedaży mieszkania nie zostaną przeznaczone na zakup mieszkania, gdyż nabycie lokalu od dewelopera nastąpiło wcześniej.

Pytanie

Czy w opisanym stanie faktycznym ma Pan prawo do skorzystania z ulgi mieszkaniowej, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT, pomimo że zakup nowego mieszkania nastąpił przed sprzedażą mieszkania otrzymanego w darowiźnie, a więc środki uzyskane ze sprzedaży nie zostały przeznaczone na ten zakup, lecz de facto pokrył go Pan z własnych oszczędności?

Pana stanowisko w sprawie

Pana zdaniem, w przedstawionej sytuacji przysługuje Panu prawo do skorzystania ze zwolnienia podatkowego przewidzianego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT. Przepis nie uzależnia zwolnienia od kolejności zdarzeń (najpierw sprzedaż a następnie zakup). Istotne jest jedynie, aby przychód ze sprzedaży został przeznaczony na własne cele mieszkaniowe. W Pana przypadku zakup mieszkania nastąpił przed sprzedażą Pana mieszkania, lecz był finansowany z własnych oszczędności, które następnie zostaną zwrócone poprzez sprzedaż mieszkania z darowizny.

W orzecznictwie sądów administracyjnych (np. wyroki NSA: II FSK 3510/17, II FSK 2626/18, II FSK 1935/18) przyjmuje się, że kolejność czynności nie ma znaczenia – istotne jest, czy środki ze sprzedaży są przeznaczone na własne cele mieszkaniowe w przewidzianym terminie. Skoro sfinansował Pan zakup nowego mieszkania ze środków własnych, to środki ze sprzedaży w sensie ekonomicznym zostały przeznaczone na ten cel (refundacja poniesionych wydatków).

Pana sytuacja życiowa (...) dodatkowo uzasadnia konieczność wcześniejszego zakupu mieszkania bez oczekiwania na sprzedaż poprzedniego lokalu.

W związku z powyższym uważa Pan, że przysługuje Panu prawo do skorzystania z ulgi mieszkaniowej, a uzyskany ze sprzedaży przychód nie powinien być opodatkowany.

W przedstawionej sprawie należy interpretować przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w sposób zgodny z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej.

Art. 2 Konstytucji RP – zasada demokratycznego państwa prawnego: Zasada ta nakazuje organom podatkowym i sądom dokonywanie wykładni przepisów w sposób racjonalny i sprawiedliwy, z uwzględnieniem celu, jaki ustawodawca zamierzał osiągnąć.

Celem ulgi mieszkaniowej (art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT) jest wsparcie obywatela w zapewnieniu mu lokalu mieszkalnego, a nie karanie za kolejność czynności (najpierw sprzedaż, potem zakup). Zastosowanie wykładni wyłącznie formalistycznej (odmowa prawa do ulgi tylko dlatego, że zakup nastąpił przed sprzedażą) byłoby sprzeczne z zasadą państwa prawa i sprawiedliwości społecznej.

Art. 32 Konstytucji RP – zasada równości: Każdy obywatel ma prawo do równego traktowania przez władze publiczne.

W Pana sytuacji, jako osoby z poważną niepełnosprawnością ruchową, wymóg najpierw sprzedaży, a potem zakupu mieszkania stawiałby Pana w gorszej sytuacji niż osoby zdrowe, które mogłyby czasowo wynająć inne lokum. Takie rozumienie przepisów prowadziłoby do dyskryminacji osób niepełnosprawnych, co jest sprzeczne z Konstytucją.

Art. 68 ust. 3 Konstytucji RP – szczególna opieka nad osobami niepełnosprawnymi: Państwo ma obowiązek prowadzić politykę wspierającą osoby niepełnosprawne.

W Pana przypadku zakup mieszkania na parterze był koniecznością zdrowotną, a nie swobodną decyzją. Interpretacja prawa podatkowego powinna uwzględniać tę szczególną ochronę i nie może prowadzić do obciążenia Pana dodatkowym podatkiem tylko dlatego, że w związku z chorobą musiał Pan działać w określonej kolejności.

Art. 75 ust. 1 Konstytucji RP – polityka mieszkaniowa państwa: Państwo ma prowadzić politykę sprzyjającą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności osób w trudnej sytuacji.

Ulga mieszkaniowa jest narzędziem realizacji tej zasady konstytucyjnej. Jej interpretacja powinna być prowadzona w duchu tej zasady – wspierając realne potrzeby mieszkaniowe podatnika.

Mając na uwadze powyższe zasady konstytucyjne, należy uznać, że w opisanej sytuacji przysługuje Panu prawo do skorzystania ze zwolnienia podatkowego z tytułu sprzedaży mieszkania, nawet jeśli zakup nowego lokalu nastąpił przed sprzedażą poprzedniego.

Interpretacja odmienna, wykluczająca możliwość zastosowania ulgi, byłaby nie tylko sprzeczna z celem ustawy o PIT, ale także naruszałaby konstytucyjne zasady państwa prawa, równości, ochrony osób niepełnosprawnych i prowadzenia przez państwo polityki mieszkaniowej.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku, jest nieprawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

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

Na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 8 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,

d) innych rzeczy,

- jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w lit. a-c – przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, a innych rzeczy – przed upływem pół roku, licząc od końca miesiąca, w którym nastąpiło nabycie; w przypadku zamiany okresy te odnoszą się do każdej z osób dokonującej zamiany.

Wobec powyższego, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości i ww. praw majątkowych następuje przed upływem 5 lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie i nie zostaje dokonane w wykonywaniu działalności gospodarczej – stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Stosownie do 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.

Natomiast według art. 30e ust. 2 powołanej 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.

Art. 22 ust. 6d przywołanej ustawy stanowi, że:

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

Z art. 22 ust. 6e komentowanej ustawy wynika, że:

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.

Na mocy art. 30e ust. 4 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

Wedle art. 30e ust. 5 powołanej 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. 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Przepisy ust. 1-4 nie mają zastosowania, jeżeli:

- 1) budowa i sprzedaż budynków mieszkalnych lub lokali mieszkalnych oraz sprzedaż gruntów i prawa wieczystego użytkowania gruntów są przedmiotem działalności gospodarczej podatnika;
- 2) przychód ze sprzedaży nieruchomości i praw stanowi przychód z działalności gospodarczej lub z działów specjalnych produkcji rolnej w rozumieniu art. 14 ust. 2 pkt 1.

Stosownie do 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.

Z kolei, zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 omawianej ustawy:

Wolne od podatku są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 30e, w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli 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.

Stosownie do 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 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.

Z art. 21 ust. 25a przywołanej ustawy wynika, że:

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.

Na mocy art. 21 ust. 26 omawianej 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.

W świetle art. 21 ust. 27 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

W przypadku ponoszenia wydatków na cele mieszkaniowe w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, zwolnienie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, stosuje się pod warunkiem istnienia podstawy prawnej wynikającej z umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub innych ratyfikowanych umów międzynarodowych, których stroną jest Rzeczpospolita Polska, do uzyskania przez organ podatkowy informacji podatkowych od organu podatkowego państwa, na którego terytorium podatnik ponosi wydatki na cele mieszkaniowe.

Ponadto z art. 21 ust. 28 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że:

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.

W tym miejscu wskazać należy, że wszelkiego rodzaju ulgi czy zwolnienia są odstępstwem od konstytucyjnej zasady równości i powszechności opodatkowania, w sposób szczegółowy uregulowanymi w przepisach materialnego prawa podatkowego. Są one przywilejami, z których podatnik ma prawo, a nie obowiązek skorzystania. Zatem oceniając ciążące na nim obowiązki wynikające z zastosowania danej ulgi czy zwolnienia podatkowego należy dokonać ścisłej, literalnej wykładni przepisu regulującego daną ulgę czy zwolnienie.

Z przedstawionego we wniosku opisu zdarzenia wynika, że w styczniu 2022 r. otrzymał Pan w drodze darowizny mieszkanie znajdujące się na II piętrze, położone w B. W marcu 2023 r. zakupił Pan mieszkanie położone na parterze. Na zakup tego mieszkania przeznaczył Pan własne środki finansowe zgromadzone przed sprzedażą poprzedniego lokalu. Obecnie chce Pan sprzedać mieszkanie otrzymane w darowiźnie, tj. przed upływem 5 lat od jego nabycia. Pana wątpliwość budzi kwestia czy zakup w 2023 r. mieszkania na parterze za zgromadzone przez Pana własne środki finansowe stanowi wydatek na własne cele mieszkaniowe i w konsekwencji uprawniony Pan będzie do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Z istoty rozwiązania zawartego w zacytowanym art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że podstawową okolicznością decydującą o możliwości skorzystania z przedmiotowego zwolnienia jest przeznaczenie przychodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości lub praw 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.

Przy czym, samo poniesienie wydatku nie świadczy jeszcze o tym, że została spełniona przesłanka do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania. Podstawowym warunkiem zwolnienia podatkowego jest wydatkowanie przez podatnika przychodu uzyskanego z odpłatnego zbycia nieruchomości na własne cele mieszkaniowe.

Choć ustawodawca nie mówi o zaspokojeniu własnych celów mieszkaniowych konkretnie za środki finansowe otrzymane z tytułu sprzedaży nieruchomości lub praw majątkowych, stanowi jednak o przeznaczeniu na preferowany cel przychodu rozumianego zgodnie z art. 19 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a więc kwoty w wysokości (wartości) pozostającej w granicach umówionej ceny sprzedaży nieruchomości przez podatnika.

Ponadto wprowadzie z przepisu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych nie wynika, aby dla skorzystania ze zwolnienia musiała zaistnieć chronologia zdarzeń – najpierw odpłatne zbycie, a następnie poniesienie wydatków na własne cele mieszkaniowe, to istotnym jest jednak, czy w momencie dokonywania wydatków na własne cele mieszkaniowe podatnik dysponuje/uzyskał już przychód ze sprzedaży.

Stanowisko to potwierdza orzecznictwo, czego przykładem jest wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z 22 stycznia 2025 r. sygn. akt I SA/Sz 529/24, w którym Sąd wyjaśnił, że „zwolnienie podatkowe, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 u.p.d.o.f. uwarunkowane jest bowiem wydatkowaniem przychodu, w okresie trzech lat od zbycia nieruchomości, na własne cele mieszkaniowe. Ustawodawca jednoznacznie zatem wskazuje, że źródłem finansowania wydatków na cele mieszkaniowe ma być przychód osiągnięty ze zbycia nieruchomości „... przychód uzyskany ze zbycia nieruchomości został wydatkowany.” Oznacza to, w ocenie Sądu, że wydatkowanie na cele wskazane przez ustawodawcę kwot, których wartość odpowiada wprowadzie wartości przyszłego, planowanego dopiero przez podatnika przychodu ze zbycia (brak nie tylko umowy

sprzedaży ale i umowy przedwstępnej), ale źródło ich pochodzenia jest tym samym inne niż zbycie nieruchomości nie daje podstawy do zastosowania zwolnienia. Podatnik musi zatem na dzień czynienia wydatków dysponować środkami ze zbycia nieruchomości, nawet jeżeli formalny aspekt tego zbycia nastąpił dopiero po poczynieniu przez podatnika wydatków na własne cele mieszkaniowe. Przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 u.p.d.o.f. wskazuje, że chodzi w nim o wydatkowanie dochodu, który został uzyskany z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości, bowiem jego treść odnosi się jednoznacznie do tego źródła przychodu. Jeżeli zatem podatnik na dzień dokonywania wskazanych przez ustawodawcę wydatków na własne cele mieszkaniowe nie dysponuje jakimkolwiek przychodem ze zbycia nieruchomości, ani też wierzytelnością z tego tytułu, bo sprzedaż tą planuje dopiero w przyszłości a wysokość przychodu z tego tytułu jest również w sferze planów i pokrywa je środkami z innego źródła to, w ocenie Sądu, nie zostają spełnione przesłanki spornego zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 u.p.d.o.f.”

Mając zatem na uwadze przedstawiony opis zdarzenia oraz powołane regulacje prawne wskazać należy, że zakupu od dewelopera mieszkania położonego na parterze nie można uznać za wydatek na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Wydatkowanie przez Pana środków finansowych na ten cel nastąpiło bowiem z Pana oszczędności, przed powstaniem przychodu z planowanego odpłatnego zbycia darowanego lokalu mieszkalnego, dlatego też nie będzie uprawniać Pana do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w tym przepisie.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

W odniesieniu zaś do przywołanych przez Pana wyroków wskazać należy, że wydane zostały one w indywidualnych sprawach i nie mają zastosowania ani konsekwencji wiążących do żadnego innego zaistniałego stanu faktycznego czy też 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: Pana sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego i zastosuje się Pan do interpretacji.
- Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej:

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

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

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

Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację

Ma Pan prawo do zaskarżenia tej interpretacji indywidualnej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Zasady zaskarzania interpretacji indywidualnych reguluje ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 935 ze zm.; dalej jako „PPSA”).

Skargę do Sądu wnosi się za pośrednictwem Dyrektora KIS (art. 54 § 1 PPSA). Skargę należy wnieść w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia interpretacji indywidualnej (art. 53 § 1 PPSA):

- w formie papierowej, w dwóch egzemplarzach (oryginał i odpis) na adres: Krajowa Informacja Skarbowa, ul. Warszawska 5, 43-300 Bielsko-Biała (art. 47 § 1 PPSA), albo
- w formie dokumentu elektronicznego, w jednym egzemplarzu (bez odpisu), na adres Krajowej Informacji Skarbowej na platformie ePUAP: /KIS/wnioski albo /KIS/SkrytkaESP (art. 47 § 3 i art. 54 § 1a PPSA).

Skarga na interpretację indywidualną może opierać się wyłącznie na zarzucie naruszenia przepisów postępowania, dopuszczeniu się błędu wykładni lub niewłaściwej oceny co do zastosowania przepisu prawa materialnego. Sąd jest związany zarzutami skargi oraz powołaną podstawą prawną (art. 57a PPSA).

Podstawa prawna dla wydania interpretacji

Podstawą prawną dla wydania tej interpretacji jest art. 13 § 2a oraz art. 14b § 1 Ordynacji podatkowej.