

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	666535
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2025-11-20T10:48:11.776
Tytuł (teza):	Możliwość skorzystania z ulgi na cele mieszkaniowe - remont domu.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2025-11-17T08:47:08.030
Sygnatura:	0115-KDIT3.4011.748.2025.2.RS
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • mieszkanie-sprzedaż mieszkania • nieruchomości-nabycie nieruchomości
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. d
Zagadnienie:	• Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych- Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.-Sprzedaż nieruchomości i praw majątkowych. • Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych- Źródła przychodów.-Specyfika źródeł przychodów.- Odpłatne zbycie nieruchomości, prawa wieczystego użytkowania gruntów i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
Załączniki:	brak

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko prawidłowe

Szanowna Pani,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

29 września 2025 r. wpłynął Pani wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełniła go Pani pismem z 22 października 2025 r. (data wpływu 27 października 2025 r.) – w odpowiedzi na wezwanie. Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

W dniu (...) 2023 r. umową ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia praw własności lokalu w formie aktu notarialnego repertorium a numer (...) sporządzonym przy udziale pełnomocnika (...) ustanowiono względem Pani odrębną własność lokalu mieszkalnego numer 1 w X przy ulicy A1 oraz przeniesiono na Panią prawo własności do ww. lokalu jako członka Spółdzielni.

Przedmiotowe prawo do lokalu nabyła Pani (wraz z byłym mężem) od Spółdzielni w 1992 r. zaś obecnie na skutek ustania wspólności ustawowej na skutek ustania małżeństwa przez rozwód i podziału majątku wspólnego przedmiotowe prawo do ww. lokalu przysługiwało tylko Pani.

W dniu (...) marca 2025 r. zawarła Pani przedwstępną umowę sprzedaży wspomnianej nieruchomości przy ulicy A1 m 1, a następnie na podstawie aktu notarialnego nr (...) sporządzonego w dniu (...) 2025 r. nieruchomość tą Pani sprzedała za kwotę 000 000,00 zł.

Dnia (...) lipca 2025 r. na podstawie zawartego aktu notarialnego nr (...) nabyła Pani udział wynoszący 1/2 część w zabudowanej nieruchomości położonej w X przy ulicy B1 za cenę 000 000,00 zł.

Zgodnie ze stanem faktycznym już od marca 2025 r. ponosiła Pani nakłady na remont nieruchomości położonej w X przy ul. B1 na co posiada dokumenty w postaci faktur na zakup materiałów budowlanych wystawionych na swoje nazwisko.

Pomimo, iż dopiero w lipcu 2025 r. nabyła Pani formalnie zgodnie z aktem notarialnym numer (...) prawo własności 1/2 części ww. nieruchomości, nakłady te były przez Panią poczynione z uwagi na to, iż właścicielem pozostałej części tej nieruchomości od lutego 2025 r. jest Pani syn z którym od samego początku planowała Pani tam zamieszkać i uczestniczyć w całości remontu nieruchomości.

Uzupełnienie wniosku

W uzupełnieniu wniosku podaje Pani, że:

- Do (...) 2023 r. przysługiwało Pani spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, od 1992 r.;
- Sprzedaż lokalu mieszkalnego nie nastąpiła w wykonaniu działalności gospodarczej, lecz jako osoby fizycznej prywatnej;
- Podział majątku wspólnego nastąpił w 2003 r., przy czym wyrokiem sądu, byłego męża spłaciła Pani w kwocie 00.000 zł. Również sama spłaciła Pani kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię do 2012 r.;
- Na remont części nieruchomości, którą nabyła Pani (...) lipca 2025 r. wydatkowała Pani z zadatku otrzymanego przy podpisaniu umowy przedwstępnej z 5 marca 2025 r. w kwocie 00.000 zł, bieżących dochodów oraz ze sprzedaży mieszkania (...) maja 2025 r.;
- Wydatki jakie poniosła Pani na remont nieruchomości to wydatki na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych, tj. m.in. wymiana instalacji elektrycznej, hydrauliki, wymiana podłóg i drzwi, na farby, gładzie, armaturę sanitarną, glazurę, terakotę, oświetlenie stałe;

- W nabytej nieruchomości zamieszkała Pani z meldunkiem stałym i taki był cel, że po sprzedaży mieszkania za pieniądze z transakcji odkupi 1/2 części domu wraz z działką;
- Pojęcie „udział wynoszący 1/2 części zabudowanej nieruchomości” oznacza, że jest Pani współwłaścicielem nieruchomości gruntowej wraz z budynkiem mieszkalnym, którą Pani odkupiła od syna, żeby tam zamieszkać.

Pytanie

Czy faktury na remont nieruchomości przy ulicy B1 poniesione przez Panią w okresie od marca 2025 r. do (...) lipca 2025 r. mogą stanowić podstawę do zwolnienia w deklaracji PIT-39 jako wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe?

Pani stanowisko w sprawie

Pani zdaniem, wydatki które poniosła na remont lokalu mieszkalnego przy ulicy B1 w X w okresie od marca 2025 r. do (...) lipca 2025 r. mogą stanowić podstawę do zwolnienia w PIT-39 jako wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawiła Pani we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

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

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

W myśl art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy:

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

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

Tym samym zgodnie z generalną zasadą, każda czynność prawna, której przedmiotem jest odpłatne zbycie nieruchomości lub praw wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c cytowanej ustawy, stanowi źródło przychodów w rozumieniu tego przepisu, jeżeli nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostanie dokonane w określonym czasie, tj. przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie.

Jednocześnie w myśl 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 poczynawszy 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.

Zwolnienie, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych obejmuje taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia.

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.

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

Z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że:

Za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki poniesione na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego – położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej.

budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego.

Z kolei z art. 21 ust. 26 ww. ustawy wynika, że:

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.**

Przy czym zgodnie z art. 21 ust. 28 powołanej na wstępie 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.

Ustawodawca uzależnia prawo do skorzystania ze zwolnienia od wydatkowania przez podatnika w ściśle określonym czasie, środków uzyskanych z odpłatnego zbycia

nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c na realizację własnego celu mieszkaniowego. Omawiane zwolnienie jest wyjątkiem od zasady powszechności opodatkowania, co oznacza, że wszelkie odstępstwa od tej zasady muszą bezwzględnie wynikać z przepisów prawa i być interpretowane ściśle z jego literą. W związku z tym, tylko wydatkowanie środków uzyskanych z odpłatnego zbycia – w terminie i na cele wskazane w art. 21 ust. 1 pkt 131, a szczegółowo opisane w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – pozwala na zastosowanie przedmiotowego zwolnienia.

Zgodnie z przywołanym wyżej art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d 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 budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego.

Stosownie do art. 3 pkt 8 ustawy z 7 lipca 1994 r. o Prawie budowlanym (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418):

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

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie odwołuje się do przepisu art. 3 pkt 8 ustawy o Prawie budowlanym. Tym samym, definicja „remontu” funkcjonująca na gruncie Prawa budowlanego nie może być wprost przenoszona na grunt omawianej ustawy podatkowej. Może być natomiast uwzględniona jako jeden z elementów służących ustaleniu znaczenia pojęcia „remontu” dla celów podatku dochodowego od osób fizycznych.

Za „remont” 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.

Zwolnieniem, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, mogą być objęte również przychody uzyskane na poczet ceny z odpłatnego zbycia (zaliczka, zadek, przedpłata) i wydatkowane na własne cele mieszkaniowe przed zawarciem definitywnej umowy sprzedaży, jeżeli ich otrzymanie przez sprzedawcę zostało udokumentowane w sposób przyjęty w obrocie cywilnoprawnym. Zadek, zaliczka, które zostały otrzymane tytułem umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości zbywanej, a następnie wydatkowane na cele mieszkaniowe wskazane w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych przed zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży mogą być uznane za wydatki na własne cele mieszkaniowe.

Zatem omawiane zwolnienie wymaga przeznaczenia równowartości przychodu ze sprzedaży nieruchomości lub praw majątkowych na preferowane przez ustawodawcę cele, a takim przychodem jest wartość wyrażona w umówionej cenie sprzedaży, nie zaś faktycznie otrzymane środki finansowe. W art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ustawodawca nie mówi o zaspokojeniu własnych celów mieszkaniowych konkretnie za środki finansowe otrzymane z tytułu sprzedaży nieruchomości lub praw majątkowych. Stanowi natomiast 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.

Istotne jest aby ponosząc wydatki podatnik dysponował przychodem (w tym m.in. zadatkiem) ze sprzedaży nieruchomości lub określonego prawa oraz **w okresie, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131, podatnik nabył m.in. - jak to ma miejsce w Pani sytuacji - współwłasność domu, jeżeli uprzednio prawo takie mu nie przysługiwało.**

Z treści wniosku wynika, że:

- 2023 r., na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia prawa własności, stała się Pani właścicielką lokalu numer 1 w X przy ulicy A1;
- marca 2025 r. zawarła Pani przedwstępną umowę sprzedaży ww. lokalu, w związku z którą otrzymała Pani zadatek;
- maja 2025 r. dokonała Pani sprzedaży tego lokalu;
- lipca 2025 r. nabyła Pani od syna 1/2 udziału w budynku mieszkalnym w X przy ulicy B1;
- Przed nabyciem tego udziału ponosiła Pani wydatki remontowe, polegające m.in. na wymianie instalacji elektrycznej, hydrauliki, wymianie podłóg i drzwi, na zakup farby, gładzi, armaturę sanitarną, glazurę, terakotę, oświetlenie stałe.

W konsekwencji skoro nabyła Pani (...) lipca 2025 r. ½ udziału w budynku mieszkalnym w X przy ulicy B1, tj. w okresie, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, to poniesione przed tym dniem wydatki na jego remont znajdujące pokrycie w przychodzie (w tym zadatku), którym Pani w tym czasie dysponowała w związku ze sprzedażą lokalu mieszkalnego numer 1 w X przy ulicy A1 mogą zostać uwzględnione w rozliczeniu ulgi, o której mowa w tym przepisie w zw. z art. art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d i art. 21 ust. 26 ww. ustawy.

W omawianej sprawie prawo do zastosowania ulgi mieszkaniowej wynika zatem z faktu, że w okresie ponoszenia wydatków zaistniały okoliczności warunkujące zastosowanie ww. ulgi, tzn. powstał przychód (w tym tytułem zadatku) z odpłatnego zbycia nieruchomości w rozumieniu art. 19 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Jak wynika bowiem z art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy, wolne od podatku dochodowego są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 30e ustawy.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, który Pani przedstawiła i stanu prawnego, który obowiązywał w dacie zaistnienia zdarzenia.

Wskazuję również, że procedura wydawania indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego nie podlega regułom przewidzianym dla postępowania podatkowego, czy kontrolnego. Tym samym wydając interpretację opieram się wyłącznie na opisie stanu faktycznego przedstawionego we wniosku. Przedmiotem interpretacji wydanej na podstawie art. 14b ustawy Ordynacji podatkowej jest sam przepis prawa. Prawo do zwolnienia podlega szczegółowej i ostatecznej weryfikacji przez organ podatkowy w toku postępowania podatkowego.

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

- Funkcję ochronną interpretacji indywidualnych określają przepisy art. 14k-14nb ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.). Interpretacja będzie mogła pełnić funkcję ochronną, jeśli Pani sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego i zastosuje się Pani 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 Pani 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 oraz art. 14b § 1 Ordynacji podatkowej.