

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	666577
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2025-11-25T07:21:34.845
Tytuł (teza):	Skutki podatkowe odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego w celu nabycia domku letniskowego całorocznego.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2025-11-17T12:20:31.018
Sygnatura:	0115-KDIT3.4011.726.2025.2.AK
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • dom-dom letniskowy • nieruchomości • nieruchomości-nieruchomość mieszkalna • zbycie
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
Zagadnienie:	• Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych
Załączniki:	brak

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko prawidłowe

Szanowny Panie,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

22 września 2025 r. wpłynął Pana wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełnił go Pan pismem z 7 października 2025 r. (wpływ) w odpowiedzi na wezwanie. Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzenia przyszłego

(...) 2025 r. sprzedał Pan lokal mieszkalny otrzymany w drodze darowizny (...) 2021 r., tj. przed upływem pięciu lat od daty jego nabycia. Sprzedany lokal mieszkalny stanowił Pana majątek osobisty. Środki pieniężne uzyskane ze sprzedaży w całości zamierza Pan przeznaczyć na nabycie nieruchomości zabudowanej budynkiem określonym w dokumentacji jako domek letniskowy całoroczny.

Wskazuje Pan, że przedmiotowy budynek, mimo oznaczenia formalnego jako „letniskowy”, w rzeczywistości spełnia wszystkie kryteria budynku mieszkalnego przeznaczonego do stałego zamieszkania:

- posiada pełne uzbrojenie w media (...),
- jest docieplony i przystosowany (...),
- wyposażony w (...),
- usytuowany jest na działce o powierzchni 10 arów z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej.

Nadmienia Pan, że nieruchomość nie będzie przedmiotem wynajmu ani nie będzie wykorzystywana w celach rekreacyjnych lub sezonowych. Domek ma służyć wyłącznie jako budynek mieszkalny całoroczny, w którym Pan wraz z rodziną zamierza realizować swoje potrzeby mieszkaniowe. Początkowo będzie on użytkowany jako drugi dom, jednak Pana celem jest osiedlenie się w nim na stałe i uczynienie z niego jedyne miejsce zamieszkania. Wykonuje Pan pracę w trybie zdalnym, co pozwala na zamieszkiwanie w nowym budynku w sposób ciągły, natomiast Pana małżonka pozostaje bezrobotna, co dodatkowo sprzyja przeniesieniu centrum życiowego rodziny do nowej lokalizacji.

Po nabyciu nieruchomości planowane jest dokonanie formalnego przekształcenia jej statusu w ewidencji na budynek mieszkalny, poprzez stosowne zgłoszenie do właściwego organu administracji. Planowane nabycie domku letniskowego całorocznego będzie stanowił Pana majątek osobisty.

Uzupełnienie wniosku

Sprzedaż lokalu nie nastąpi w ramach działalności gospodarczej (majątek prywatny).

Lokal w okresie posiadania służył wyłącznie Panu celom mieszkaniowym; nie był wynajmowany ani wykorzystywany w działalności gospodarczej.

Wydatkowanie środków na nabycie „nieruchomości”, nastąpi nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpi sprzedaż mieszkania otrzymanego w darowiźnie.

„Domek letniskowy całoroczny” będzie trwale związana z gruntem.

Opisany we wniosku domek letniskowy mieści się w definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartej w ustawie – Prawo budowlane.

Czynności administracyjne w celu potwierdzenia funkcji mieszkalnej powinny zostać zakończone najpóźniej do 31 grudnia 2028 r.

Przyłącze gazowe jest opcjonalne; budynek posiada niezależne źródło ogrzewania zapewniające całoroczne użytkowanie. Ewentualne przyłączenie gazu ma służyć dywersyfikacji źródeł ogrzewania, oraz możliwości gotowania posiłków.

Pytanie

Czy dochód uzyskany przez Pana ze sprzedaży lokalu mieszkalnego otrzymanego w darowiźnie przed upływem 5 lat od daty nabycia, będzie korzystał ze zwolnienia z podatku dochodowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, jeżeli cały przychód zostanie przeznaczony na nabycie domku letniskowego całorocznego, który w rzeczywistości spełnia cechy budynku mieszkalnego i

będzie wykorzystywany wyłącznie do zaspokojenia Pana własnych potrzeb mieszkaniowych (nie będzie wynajmowany ani używany w celach rekreacyjnych)?

Pana stanowisko w sprawie

Pana zdaniem, wydatkowanie środków pieniężnych uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego otrzymanego w drodze darowizny na zakup budynku określanego formalnie jako domek letniskowy całoroczny, który faktycznie będzie pełnił funkcję budynku mieszkalnego i służył zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkaniowych rodziny, uprawnia do zastosowania zwolnienia z podatku dochodowego przewidzianego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Uzasadnienie Pana stanowiska.

1. Własne cele mieszkaniowe

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wolne od podatku są dochody uzyskane ze sprzedaży nieruchomości, jeżeli środki ze sprzedaży zostaną przeznaczone na własne cele mieszkaniowe podatnika, określone w art. 21 ust. 25 ustawy. Przepis ten wskazuje m.in. nabycie budynku mieszkalnego oraz budowę własnego budynku mieszkalnego.

Podkreśla Pan, że nabywana nieruchomość nie będzie wykorzystywana w celach rekreacyjnych ani sezonowych, ani też nie będzie wynajmowana osobom trzecim. Domek letniskowy całoroczny będzie służył wyłącznie jako budynek mieszkalny całoroczny, przeznaczony do stałego zamieszkiwania przez Pana rodzinę.

2. Stanowisko DKIS

Wskazuje Pan, że Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej w licznych interpretacjach indywidualnych potwierdza, że nabycie bądź budowa domku letniskowego całorocznego, który nie pełni funkcji rekreacyjnej, lecz mieszkalną, uprawnia do skorzystania ze zwolnienia podatkowego:

- Interpretacja z 29 grudnia 2020 r., sygn. 0115-KDIT2.4011.691.2020.1.RS – wydatkowanie środków na zakup działki i budowę całorocznego domku letniskowego przeznaczonego do zamieszkania przez podatnika i jego rodzinę stanowi realizację własnych celów mieszkaniowych i korzysta ze zwolnienia z PIT;
- Interpretacja z 24 marca 2021 r., sygn. 0115-KDIT2.4011.59.2021.2.KC – budowa domu całorocznego na działce oznaczonej w planie zagospodarowania jako teren zabudowy letniskowej (ML) może być celem mieszkaniowym, jeżeli obiekt służy faktycznie jako miejsce stałego zamieszkania podatnika i jego rodziny;
- Interpretacja indywidualna Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej z dnia 11 sierpnia 2025 r., sygn. 0112-KDSL1-1.4011.295.2025.4.JB, w której stwierdzono, że zakup działki zabudowanej domkiem letniskowym oraz zamiar jego adaptacji na budynek mieszkalny spełniają przesłankę „realizacji celu mieszkaniowego” i uprawniają do skorzystania z ulgi mieszkaniowej.

3. Funkcja budynku

Jak podkreślono w ww. interpretacjach, ustawa podatkowa nie definiuje „domu letniskowego”. Zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych (PKOB), domy letniskowe należą do kategorii budynków mieszkalnych. Dla oceny prawa do zwolnienia kluczowe znaczenie ma faktyczna funkcja budynku – tj. czy służy on zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych, czy jedynie celom rekreacyjnym. Jednoznacznie wskazuje Pan, że nabywany budynek będzie pełnił wyłącznie funkcję mieszkalną całoroczną, zaspokajając potrzeby mieszkaniowe rodziny.

4. Konkluzja

Mając na uwadze powyższe, w Pana ocenie wydatkowanie środków ze sprzedaży mieszkania na zakup domku letniskowego całorocznego, nieprzeznaczonego na cele

rekreacyjne ani wynajem, lecz wykorzystywanego wyłącznie w celu realizacji własnych potrzeb mieszkaniowych, stanowi podstawę do zastosowania zwolnienia podatkowego określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan 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 lit. a-c ww. ustawy źródłem przychodu jest odpłatne zbycie, z zastrzeżeniem ust. 2:

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

- jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane 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.

Powyższy przepis formułuje generalną zasadę, że odpłatne zbycie nieruchomości lub praw wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ww. ustawy, przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, skutkuje powstaniem przychodu.

Zatem, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości lub ww. praw następuje po upływie 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie – nie jest źródłem przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a tym samym przychód uzyskany z odpłatnego zbycia nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub praw w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

Ponadto ww. przepis dotyczy zbycia nieruchomości lub praw, które nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej.

Z przedstawionych we wniosku okoliczności wynika, że (...) 2025 r. sprzedał Pan mieszkanie, które otrzymał Pan na podstawie umowy darowizny, z (...) 2021 r. (...).

Kwestie związane z darowizną regulują przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.)

Zgodnie z art. 888 § 1 ww. ustawy Kodeks cywilny:

Przez umowę darowizny darczyńca zobowiązuje się do bezpłatnego świadczenia na rzecz obdarowanego kosztem swego majątku.

Zgodnie z prawem cywilnym darowizna dochodzi do skutku w drodze umowy jednostronnie zobowiązującej, której treścią jest zarówno zobowiązanie darczyńcy do spełnienia świadczenia pod tytułem darmym na rzecz obdarowanego, czyli do dokonania rozporządzenia i wydania przedmiotu darowizny, jak i oświadczenie obdarowanego o

przyjęciu darowizny. Jeżeli przedmiotem darowizny jest nieruchomość, to umowa darowizny pod rygorem nieważności, powinna mieć formę aktu notarialnego. Tym samym zawarcie umowy darowizny nieruchomości powoduje przejście jej własności na obdarowanego z chwilą zawarcia aktu notarialnego, w którym darczyńca daruje tę nieruchomość obdarowanemu, a obdarowany darowiznę przyjmuje.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że skoro sprzedaż tej nieruchomości ma być dokonana przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jej nabycie w formie darowizny, będzie stanowiła ona dla Pana źródło przychodu, o którym mowa w ww. art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku od osób fizycznych.

Przechodząc więc do skutków podatkowych w zakresie planowanej sprzedaży nieruchomości należy wskazać, co następuje:

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

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

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

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

Wedle art. 30e ust. 4 przywołanej ustawy:

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

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

Dochód ze sprzedaży nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 tej ustawy – może zostać objęty zwolnieniem z opodatkowania przy spełnieniu warunków określonych w tym przepisie. Przepis ten stanowi, że:

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

Powyższe zwolnienie obejmuje taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości 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 ze sprzedaży, W - wydatki poniesione na cele mieszkaniowe wymienione w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, P - przychód ze sprzedaży.

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

Tym samym, aby dochód z tytułu sprzedaży nieruchomości był w całości zwolniony z podatku dochodowego, cały równowartość przychodu ze zbytej nieruchomości musi być wydatkowana na własne cele mieszkaniowe, wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.

Cele mieszkaniowe, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uprawnia do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, wymienione zostały m.in. w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Z art. 21 ust. 25 pkt 1 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:

- 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 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

Z art. 21 ust. 26 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika natomiast, 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 własny 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.

Podkreślam, że zwolnienia podatkowe oraz ulgi są wyjątkiem od zasady powszechności opodatkowania, dlatego do interpretacji przepisów ustanawiających zwolnienia podatkowe, jak również ulgi, należy stosować wykładnię ścisłą, która nie wychodzi poza literalne brzmienie przepisów.

Stąd też, korzystanie z przedmiotowego zwolnienia przysługuje podatnikowi tylko i wyłącznie w sytuacji spełnienia wszystkich przesłanek wskazanych w przepisie prawa. Należy również zastrzec, 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.

W myśl 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.

Ww. zwolnienie jest wyjątkiem od zasady powszechności opodatkowania, co oznacza, że wszelkie odstępstwa od tej zasady, muszą bezwzględnie wynikać z przepisów prawa i być interpretowane ściśle z jego literą. W związku z tym, tylko wydatkowanie przychodu (jego równowartości) uzyskanego 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.

Z opisu sprawy wynika, że w okresie trzech lat od daty zbycia nieruchomości przeznaczy Pan uzyskany przychód na nabycie nieruchomości zabudowanej budynkiem określonym w dokumentacji jako domek letniskowy całoroczny. Domek ma służyć wyłącznie jako budynek mieszkalny całoroczny, w którym Pan wraz z rodziną zamierza realizować swoje potrzeby mieszkaniowe.

Wskazał Pan, że przedmiotowy budynek, mimo oznaczenia formalnego jako „letniskowy”, w rzeczywistości spełnia wszystkie kryteria budynku mieszkalnego przeznaczonego do stałego zamieszkania. Nieruchomość nie będzie przedmiotem wynajmu ani nie będzie wykorzystywana w celach rekreacyjnych lub sezonowych. Celem Pana jest osiedlenie się w nim na stałe i uczynienie z niego jedynego miejsca zamieszkania.

W uzupełnieniu wniosku wskazał Pan, że „domek letniskowy całoroczny” będzie trwale związany z gruntem, mieści się w definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartej w ustawie – Prawo budowlane. Dodatkowo wskazał Pan, że najpóźniej w okresie do 31 grudnia 2028 r. zakończą się czynności administracyjne w celu potwierdzenia funkcji mieszkalnej domku letniskowego.

Odnosząc się do przedstawionego opisu sprawy należy zauważyć, że do celów mieszkaniowych – wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 1 ww. ustawy – których

sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uprawnia do skorzystania z omawianego zwolnienia, ustawodawca zakwalifikował m.in. wydatki poniesione na nabycie budynku mieszkalnego oraz nieruchomości gruntowej pod budynek mieszkalny.

Przepisy art. 21 ust. 1 pkt 131 oraz ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych nie zawierają definicji legalnej pojęcia budynku mieszkalnego. Z wykładni systemowej można wywieść, że w pojęciu tym mieści się także pojęcie domu rekreacji indywidualnej, tj. tak zwanego domu letniskowego. Ani ustawa dotycząca prawa budowlanego ani ustawa podatkowa nie zawiera definicji „domu letniskowego”. Co do zasady, o tym czy dom można uznać za letniskowy czy za budynek mieszkalny, decyduje jego przeznaczenie. Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) (Dz. U. Nr 112 poz. 1316 ze zm.), dom letniskowy należy do klasy budynków mieszkalnych, jednakże dla oceny możliwości skorzystania z ulgi istotne jest ustalenie, czy w danym budynku podatnik będzie realizował swoje cele mieszkaniowe, czy jedynie potrzeby związane z rekreacją i wypoczynkiem.

Dom letniskowy może być zaliczony do kategorii budynków mieszkalnych tylko wtedy, gdy będzie użytkowany faktycznie przez właściciela i jego bliskich, służąc tym samym zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkaniowych. Jeżeli podatnik korzysta z domu jedynie w celach wypoczynkowych sezonowo, wówczas dom taki uznać należy za letniskowy, rekreacyjny. Zatem budynek mieszkalny ma stanowić ośrodek zaspokajania codziennych potrzeb związanych z zamieszkiwaniem i typowymi funkcjami mieszkania. Nie chodzi bowiem o wykorzystywanie budynku tylko okresowo, podczas wypoczynku, urlopów, dni wolnych itp.

Zgodnie z przywołanym wyżej art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a i c ustawy o podatku dochodowego od osób fizycznych, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki poniesione na nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem oraz wydatki poniesione na 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.

Jak wynika z opisu sprawy, posadowiony na działce budowlanej domek letniskowy mieścić się będzie w definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartej w ustawie – Prawo budowlane, a ponadto w najpóźniej w okresie do 31 grudnia 2028 r. zakończą się czynności administracyjne w celu potwierdzenia funkcji mieszkalnej domku letniskowego.

Zatem, wydatkowanie przez Pana – nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpi sprzedaż mieszkania otrzymanego w darowiźnie – równowartości przychodu uzyskanego z dokonanej w 2025 r. sprzedaży nieruchomości (mieszkania) na zakup opisanej we wniosku działki budowlanej zabudowanej domkiem letniskowym, uprawnia Pana do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 pkt 1 ww. ustawy.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, gdy rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywać się będzie ze stanem faktycznym/zdarzeniem przyszłym opisanym przez Pana w złożonym wniosku. W związku z tym, w przypadku zmiany któregośkolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu sprawy, udzielona odpowiedź traci swoją aktualność.

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

- Funkcję ochronną interpretacji indywidualnych określają przepisy art. 14k-14n 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.