

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 668072

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2025-12-01T12:49:39.057

Tytuł (teza): Możliwość skorzystania z ulgi na własne cele mieszkaniowe oraz możliwość zaliczenia do kosztów uzyskania przychodów ceny nabycia zbywanej nieruchomości.

Autor informacji:

- Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2025-11-21T09:19:48.724

Sygnatura: 0115-KDIT1.4011.731.2025.2.DB

Słowa kluczowe:

- budowa-budowa budynków
- budowa-działka pod budowę
- cel-cele mieszkaniowe
- mieszkanie-zakup mieszkania
- najem-najem mieszkań
- nieruchomości-sprzedaż 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 4-art. 22-ust. 6d

Zagadnienie:

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

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

20 września 2025 r. wpłynął Pani wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełniła go Pani 27 października 2025 r. – w odpowiedzi na wezwanie. Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

W 2018 r. Wnioskodawczynie otrzymała od rodziców darowiznę w postaci mieszkania (dalej: mieszkanie nr 1), które sprzedała w 2021 r. Całą uzyskaną kwotę, tj. (...) zł, Wnioskodawczynie zadeklarowała jako dochód zwolniony od opodatkowania na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 163 ze zm., dalej: ustawa o PIT). Mieszkanie Wnioskodawczynie otrzymała w darowiźnie, wobec czego nie zadeklarowała kosztów uzyskania przychodu.

Część środków pochodzących ze sprzedaży mieszkania nr 1 Wnioskodawczynie przeznaczyła na zakup kolejnego mieszkania (dalej: mieszkanie nr 2) w 2021 r. Samo mieszkanie kosztowało (...) zł, a dodatkowe wydatki na własne cele mieszkaniowe wyniosły (...) zł. Łącznie na własne cele mieszkaniowe związane z zakupem mieszkania nr 2 Wnioskodawczynie przeznaczyła zatem (...) zł.

Po jakimś czasie Wnioskodawczynie wraz z mężem podjęli decyzję o powiększeniu swojej rodziny, wobec czego Wnioskodawczynie zdecydowała się na zakup kolejnego, większego mieszkania w 2022 r. (dalej: mieszkanie nr 3). Zakup mieszkania nr 3 był finansowany z pozostałych środków pochodzących ze sprzedaży mieszkania nr 1, a także ze środków pochodzących z darowizny od rodziców Wnioskodawczynie w kwocie (...) zł oraz pożyczki od Jej dziadków w wysokości (...) zł. Wszystkie czynności były właściwie zgłoszone do organów podatkowych. Mieszkanie Wnioskodawczynie nabyła za kwotę (...) zł. Przeprowadzkę do mieszkania nr 3 Wnioskodawczynie z mężem planowali po narodzinach drugiego dziecka. Do tego czasu próbowali wynajmować mieszkanie na pokoje. Dochód z tytułu najmu został właściwie opodatkowany.

W 2023 roku pojawiła się możliwość wybudowania domu w bardzo atrakcyjnej okolicy w rodzinnym mieście Wnioskodawczynie, wobec czego ostatecznie zdecydowała się sprzedać mieszkania nr 2 i 3. Uzyskane środki przeznaczyła w pierwszej kolejności na spłatę pożyczki, dokonała również darowizny na rzecz swoich rodziców w kwocie (...) zł.

Mieszkanie nr 2 Wnioskodawczynie zbyła za kwotę (...) zł. Podatkowe koszty uzyskania przychodów związane z nabyciem oraz zbyciem mieszkania nr 2 wyniosły łącznie (...) zł. W przypadku mieszkania nr 3 przychód ze sprzedaży wyniósł (...) zł, a podatkowe koszty uzyskania przychodów (...) zł. Dochód z tytułu zbycia mieszkania nr 2 wyniósł zatem (...) zł, a mieszkania nr 3 – (...) zł.

Początkowo Wnioskodawczynie zadeklarowała zarówno dochód uzyskany z mieszkania nr 2, jak i nr 3 jako zwolniony z opodatkowania na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT. Wnioskodawczynie ma jednak zamiar dokonać korekty zeznania, w której jako zwolniony z opodatkowania pozostawi jedynie dochód uzyskany ze zbycia mieszkania nr 2, a dochód uzyskany ze zbycia mieszkania nr 3 rozliczy i zapłaci należny podatek wraz z odsetkami. Korekty Wnioskodawczynie dokona, jeżeli odpowiedzi na pytania zawarte we wniosku będą pozytywne.

W 2024 r. teściowa Wnioskodawczynie podjęła decyzję o przeprowadzce do rodzinnego miasta Wnioskodawczynie, przede wszystkim aby pomóc Jej i mężowi w wychowywaniu dzieci. Wnioskodawczynie postanowiła wspólnie z nią nabyć mieszkanie (dalej: mieszkanie nr 4), przeznaczając ze swojej strony na nabycie mieszkania (...) zł. Wnioskodawczynie wraz ze swoją rodziną będą w nim okresowo mieszkać do czasu wybudowania domu. Z

początku Wnioskodawczyni wraz z mężem nie wiedzieli, jak długo potrwa budowa. Zakładali, że może być to nawet kilka lat. Wraz z rodziną mieszkają obecnie na co dzień u rodziców Wnioskodawczyni, aczkolwiek potrzebowali zabezpieczenia w postaci miejsca do życia „na wszelki wypadek”. W mieszkaniu nr 4 spędzają praktycznie każdy weekend, również tam nocują. Teściowa Wnioskodawczyni w tym czasie wraca do swojego rodzinnego miasta (...). Taka sytuacja utrzymuje się od momentu zakończenia remontu mieszkania nr 4, tj. od maja 2024 r. i będzie trwała jeszcze jakiś czas, być może nawet ponad rok. Dzieci bardzo lubią spędzać tam czas, (...). Poza tym dzięki takiemu rozwiązaniu rodzice Wnioskodawczyni mogą trochę od nich „odpocząć”. Wnioskodawczyni z mężem zakładają, że będą spędzali weekendy w mieszkaniu nr 4 nawet po przeprowadzce do nowego domu.

Znaczna część środków pochodzących ze sprzedaży mieszkania nr 2 została już wydatkowana na własne cele mieszkaniowe związane z budową domu. Na chwilę składania wniosku są to koszty zakupu działki pod budowę domu w wysokości (...) zł oraz (...) zł przeznaczone na zapłatę faktur wystawionych przez firmę budowlaną. Zakładając dokonanie wspomnianej korekty zeznania, rozliczenie ulgi mieszkaniowej z mieszkań nr 1 i 2 przedstawiać się będzie – zdaniem Wnioskodawczyni – następująco:

- (...) zł (przychód/dochód ze sprzedaży mieszkania nr 1) – (...) zł (łącznie wydatki na własne cele mieszkaniowe związane z zakupem mieszkania nr 2) = (...) zł;
- (...) zł – (...) zł (koszty nabycia współwłasności mieszkania nr 4) = (...) zł;
- (...) zł (wydatki na własne cele mieszkaniowe związane z budową domu) – (...) zł = (...) zł (pozostałe).

Zgodnie z powyższymi wyliczeniami przychód z mieszkania nr 1 został w całości przeznaczony na własne cele mieszkaniowe, a zatem został w całości skutecznie zwolniony z opodatkowania. Co do mieszkania nr 2: (...) – (...) (nieodliczone wydatki związane z budową domu) = (...) zł pozostałe do wydania.

Powyższa kwota zostanie przeznaczona na prace wykończeniowe domu.

Uzupełnienie wniosku

Sprzedaż żadnego z mieszkań, tj. nr 1, nr 2 oraz nr 3 nie była dokonywana w ramach działalności gospodarczej.

Mieszkanie nr 2 jest zlokalizowane w A przy ul. B. W mieszkaniu tym Wnioskodawczyni mieszkała wspólnie z mężem w okresie od września 2021 r. do maja 2023 r. Mieszkanie zostało sprzedane 30 maja 2023 r.

Mieszkanie nr 3 jest zlokalizowane w A przy ul. C. Mieszkanie to ostatecznie było wykorzystywane wyłącznie w celach najmu. Mieszkanie było zakupione z zamiarem wykorzystania go do realizacji własnych celów mieszkaniowych, aczkolwiek ostatecznie nie doszło do ich realizacji w mieszkaniu nr 3. Mieszkanie zostało sprzedane 28 lipca 2023 r.

Mieszkanie nr 4 jest zlokalizowane w E przy ul. D.

Działkę pod budowę domu Wnioskodawczyni nabyła z majątku prywatnego. Każda nieruchomość nabyta przez Wnioskodawczynię była nabyta z Jej majątku prywatnego, co każdorazowo było podkreślane w akcie notarialnym.

Wydatki na budowę domu oraz jego wykończenie zostały poniesione w następujących datach:

- Kwota (...) zł 26 listopada 2023 r.;
- Kwota (...) zł 28 grudnia 2023 r.;
- Kwota (...) zł 7 października 2024 r.;
- Kwota (...) zł 21 listopada 2024 r.;

- Kwota (...) zł 3 grudnia 2024 r.;
- Kwota (...) zł 10 grudnia 2024 r.;
- Kwota (...) zł 8 września 2025 r.;
- Kwota (...) zł 11 września 2025 r.;
- Kwota (...) zł 16 września 2025 r.;
- Kwota (...) zł 19 września 2025 r.

Kolejne wydatki na budowę domu oraz jego wykończenie zostały już poniesione, między innymi:

- Kwota (...) zł 11 października 2025 r. na rzecz firmy budowlanej zajmującej się budową domu;
- Kwota (...) zł 11 października 2025 r. na rzecz firmy wykończeniowej;
- Kwota (...) zł 11 sierpnia 2025 r. na rzecz (...) za materiały wykończeniowe (kwota (...) zł została pomniejszona o (...) fakturą korygującą z 30 sierpnia 2025 r.).

Wnioskodawczyni ponosiła również inne wydatki, np. na zakup sprzętu AGD.

Działka, na której Wnioskodawczyni buduje dom jest zlokalizowana w E przy ul. F. Budowany dom będzie służył celom mieszkaniowym Wnioskodawczyni przez co najmniej kilkanaście lat.

Posługując się zwrotem „skutecznie w całości zwolniony z opodatkowania” każdorazowo Wnioskodawczyni miała na myśli to, że całość dochodów ze sprzedaży nieruchomości będzie wolna od podatku na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Pytania

1. Czy wydatki związane z zakupem mieszkania nr 4 stanowią wydatki na własne cele mieszkaniowe?
2. Czy zgodnie z przedstawionymi wyliczeniami, pod warunkiem złożenia korekty zeznania za 2023 r. w sposób przedstawiony w opisie stanu faktycznego, dochód uzyskany ze sprzedaży mieszkania nr 1 zostanie w całości zwolniony z opodatkowania?
3. Czy zgodnie z przedstawionymi wyliczeniami, pod warunkiem złożenia korekty zeznania za 2023 r. w sposób przedstawiony w opisie stanu faktycznego oraz pod warunkiem przeznaczenia całej pozostałej kwoty na prace wykończeniowe domu, dochód uzyskany ze sprzedaży mieszkania nr 2 zostanie w całości zwolniony z opodatkowania?
4. Czy koszty zakupu mieszkania nr 2 mogą być zaliczone do kosztów uzyskania przychodów pomimo, że środki na zakup tych mieszkań pochodziły ze sprzedaży mieszkania nr 1 otrzymanego w darowiźnie?

Pani stanowisko w sprawie

Ad 1

Wydatki związane z zakupem mieszkania nr 4 stanowią wydatki na własne cele mieszkaniowe.

Na podstawie art. 21 ust. 21 pkt 131 ustawy o PIT, 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.

Zgodnie z art. 21 ust. 25 ustawy o PIT, 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.

Przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT wiąże skutek prawny w postaci zwolnienia określonego dochodu od opodatkowania podatkiem dochodowym zarówno z terminem wydatkowania środków pieniężnych, jak i z faktem dysponowania przez podatnika tytułem własności lub współwłasności.

Wskazując jako cel mieszkaniowy na wydatki poniesione na nabycie lokalu mieszkalnego ustawa o PIT nie określa kiedy i jak długo podatnik powinien mieszkać w nabytym lokalu mieszkalnym, żeby nastąpiła realizacja celu mieszkaniowego. 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.

Jednocześnie ustawa nie ogranicza prawa do zwolnienia co do liczby posiadanych nieruchomości, jednakże wyraźnie wskazuje, że skorzystanie ze zwolnienia odnosi się tylko i wyłącznie do tych nieruchomości, które faktycznie służą zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych.

Z punktu widzenia ustawodawcy istotne jest więc, aby wydatkowanie przychodu było ukierunkowane na zrealizowanie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika. Tym

samym brak jest podstaw do uznania, że podatnik nie realizuje celu mieszkaniowego w przypadku, gdy nabył lokal mieszkalny w celu zamieszkania w nim, ale w lokalu tym – z różnych powodów – będzie mieszkał tylko przez pewien czas, np. w weekendy.

Organy podatkowe oraz sądy administracyjne wielokrotnie potwierdzały, że zamieszkiwanie lokalu w niepełnym wymiarze czasowym (w opisywanym przypadku – w weekendy) stanowi realizację własnych celów mieszkaniowych, m.in. w interpretacji indywidualnej z dnia 14 lipca 2020 r., znak: 0115-KDIT2.4011.422.2020.2.ŁS. Ponadto zauważyć należy, że ustawodawca nie zastrzegł w treści analizowanych przepisów, że własny cel mieszkaniowy w zakupionym lokalu ma być realizowany nieprzerwanie od daty jego nabycia. Tak wypowiadał się m.in. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 29 listopada 2016 r., sygn. akt II FSK 3126/14. Również możliwość realizowania własnych celów mieszkaniowych w więcej niż jednym lokalu mieszkalnym była szeroko analizowana zarówno przez organy podatkowe, jak i sądy administracyjne. Warto wskazać chociażby na stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego w wyroku z dnia 17 maja 2017 r., sygn. akt II FSK 1053/15, zgodnie z którym: „Ustawodawca w żaden sposób nie limituje bowiem lokali, które podatnik może nabyć. To zaś, czy podatnik w drodze nabytych lokali realizuje własne cele mieszkaniowe, bądź jego działania wypełniają znamiona prowadzenia działalności gospodarczej, wymaga indywidualnej oceny w konkretnym stanie faktycznym”.

Wnioskodawczyni spędza w mieszkaniu nr 4 dużo czasu, również tam nocuje. Faktem jest, że sytuacja ta nie będzie trwała wiecznie i z czasem, kiedy dzieci podrosną, Wnioskodawczyni wraz z rodziną najpewniej przestaną realizować w mieszkaniu nr 4 własne cele mieszkaniowe. Na chwilę obecną oraz w najbliższej przyszłości te cele są jednak bez wątpienia realizowane, a czasowy charakter tej sytuacji, zgodnie z powszechną praktyką interpretacyjną (oraz zgodnie z linią orzecniczą w tej kwestii), tego nie neguje.

Ad 2

Pod warunkiem złożenia korekty zeznania za 2023 r. w sposób przedstawiony w opisie stanu faktycznego dochód uzyskany ze sprzedaży mieszkania nr 1 zostanie skutecznie w całości zwolniony z opodatkowania.

Ad 3

Pod warunkiem przeznaczenia całej pozostałej kwoty na prace wykończeniowe domu oraz złożenia korekty zeznania za 2023 r. dochód uzyskany ze sprzedaży mieszkania nr 2 zostanie skutecznie w całości zwolniony z opodatkowania.

Ad 4

Koszty zakupu mieszkania nr 2 mogą być zaliczone do kosztów uzyskania przychodów z jego sprzedaży.

Zgodnie z art. 22 ust. 6c ustawy o PIT, 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.

Natomiast zgodnie z art. 22 ust. 6d ustawy o PIT, 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.

Przytoczone przepisy nie odnoszą się w żaden sposób do dalszego dysponowania środkami uzyskanymi z odpłatnego zbycia nieruchomości uzyskanej w sposób

nieodpłatny. W związku z tym, na podstawie art. 22 ust. 6c ustawy o PIT należy uznać, że koszty poniesione na zakup mieszkania nr 2 stanowią koszty uzyskania przychodu z tytułu jego odpłatnego zbycia.

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 2021 r. poz. 1128 ze zm.):

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

Stosownie do treści art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, jednym ze źródeł przychodów jest:

odpłatne zbycie, z zastrzeżeniem ust. 2:

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

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

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

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

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

Pojęcie kosztów odpłatnego zbycia (sprzedaży) nie zostało przez ustawodawcę zdefiniowane w ustawie. Należy zatem stosować językowe rozumienie tego wyrażenia. I tak, za koszty odpłatnego zbycia nieruchomości uważa się takie wydatki poniesione przez sprzedającego, które były konieczne, aby transakcja sprzedaży mogła dojść do skutku (wszystkie niezbędne wydatki bezpośrednio związane z tą czynnością, np. koszty notarialne, koszty wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, prowizje pośredników w sprzedaży nieruchomości).

Kosztów odpłatnego zbycia nie należy utożsamiać z kosztami uzyskania przychodu. Ustalenie kosztów uzyskania przychodu odbywa się:

- zgodnie z art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – jeśli zbywana nieruchomość była nabyta odpłatnie,

- zgodnie z art. 22 ust. 6d ustawy – jeśli nieruchomość była nabyta nieodpłatnie.

Stosownie do art. 22 ust. 6c ww. 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.

Wysokość nakładów, o których mowa w ust. 6c, ustala się na podstawie faktur VAT w rozumieniu przepisów o podatku od towarów i usług oraz dokumentów stwierdzających poniesienie opłat administracyjnych (art. 22 ust. 6e ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych).

Wobec tego do kosztów uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia mieszkania nr 2 ma Pani prawo zaliczyć kwotę, którą wydatkowała Pani na jej nabycie.

W przypadku osiągnięcia dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości podatnik ma prawo skorzystać ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, jeśli przeznaczy przychód uzyskany ze sprzedaży na własne cele mieszkaniowe. Zgodnie z tym przepisem:

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.

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 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Stosownie do treści tej regulacji:

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.

Ponadto art. 21 ust. 25a powyższej ustawy stanowi, 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.

Stosownie do 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.

Z kolei na podstawie art. 21 ust. 28 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.

Z przedstawionych powyżej uregulowań prawnych wynika, że podstawową okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w stosunku do dochodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości jest fakt wydatkowania środków z ich odpłatnego zbycia – począwszy od dnia sprzedaży i nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż – wyłącznie na enumeratywnie (wyczerpująco) wskazane w ustawie cele mieszkaniowe. Jednocześnie dla skorzystania z przedmiotowej ulgi konieczne jest wydatkowanie równowartości przychodu osiągniętego ze sprzedaży nieruchomości.

Odnosząc powyższe do rozpatrywanej sprawy:

- wydatki poniesione przez Panią na zakup mieszkania nr 4 stanowią dla Pani wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych;
- środki pochodzące ze sprzedaży mieszkania nr 1 przeznaczone przez Panią w całości na zakup mieszkania nr 2, nabycie udziału w mieszkaniu nr 4 oraz budowę domu również stanowią dla Pani wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe na podstawie ww.

ustawy, w konsekwencji czego uzyskany przez Panią z tej sprzedaży dochód może w całości podlegać zwolnieniu z opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych;

- przeznaczenie przez Panią całości przychodu ze sprzedaży mieszkania nr 2 na zakup działki pod budowę domu, wydatki na budowę domu oraz jego wykończenie także mieszczą się w dyspozycji art. 21 ust. 1 pkt 131 omawianej ustawy, zatem dochód uzyskany z tej sprzedaży również może w całości podlegać zwolnieniu na podstawie ww. artykułu.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

Nie analizowałem wskazanych przez Panią we wniosku obliczeń. Ewentualne obliczenia, jakich należałoby dokonać, nie należą do mojej kompetencji. Zgodnie bowiem z zasadą samoopodatkowania, obowiązującą w polskim systemie podatkowym, na podatniku spoczywa obowiązek dokonania oceny własnej sytuacji prawnopodatkowej, a po jej dokonaniu zachowania się zgodnie z przepisami prawa podatkowego, bowiem prawidłowość takiego rozliczenia podlega weryfikacji przez organ podatkowy.

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 lub zdarzenia przyszłego 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.