

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	669760
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2025-12-09T14:32:41.657
Tytuł (teza):	Możliwość zastosowania zwolnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2025-12-08T14:07:45.182
Sygnatura:	0112-KDSL1-1.4011.694.2025.1.MK
Słowa kluczowe:	• akt-akt notarialny • cel-cele mieszkaniowe • unieważnienie
Przepis:	• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych- Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131
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

Szanowna Pani,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

7 listopada 2025 r. wpłynął Pani wniosek z 6 listopada 2025 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych. Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

(...) listopada 2022 r. XY na mocy aktu notarialnego Rep. A nr (...) dokonała sprzedaży swojej nieruchomości za cenę (...) zł. Sprzedaż ww. nieruchomości odbyła się w okresie przed upływem 5 lat liczonych do końca roku kalendarzowego od daty zakupu tej nieruchomości przez XY, co zgodnie z dyspozycją art. 30e w zw. z art. 10 ust. 1 pkt 8a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych powoduje powstanie obowiązku podatkowego po stronie XY.

XY planowała przychód uzyskany z ww. sprzedaży przeznaczyć na własne cele mieszkaniowe, co zgodnie z dyspozycją art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jest przesłanką do zwolnienia jej z podatku dochodowego.

(...) 2023 r. XY złożyła do Urzędu Skarbowego zeznanie PIT-39, w którym zaznaczyła, iż skorzysta ona ze zwolnienia podatkowego w związku z przeznaczeniem przychodu (...) zł na własne cele mieszkaniowe.

(...) marca 2024 r. XY dokonała zakupu zabudowanej domkiem działki na mocy aktu notarialnego Rep. (...) za cenę (...) zł. Tym samym całość przychodu ze sprzedaży nieruchomości w roku 2022 została przeznaczona na własne cele mieszkaniowe XY, co odpowiada ustawowej dyspozycji zwolnienia od podatku dochodowego z tytułu sprzedaży w roku 2022.

Po zakupie nowej nieruchomości w 2024 r., kiedy to XY wraz z aktem notarialnym umowy sprzedaży stawiała się do Urzędu Miasta (...) w celu zgłoszenia nabycia nieruchomości w celach podatkowych, poinformowano ją, że musi donieść dokumenty m.in. wypis z rejestru gruntów. W urzędzie poinformowano ją, iż stan prawny dotyczący zabudowy na nabytej nieruchomości jest sporny. Domek, który zakupiła jest postawiony nielegalnie i będzie musiał podlegać rozbiórce.

XY została skierowana do Starostwa Powiatowego (...), gdzie poprosiła jako nowy właściciel o udostępnienie jej dokumentów dotyczących nieruchomości, którą nabyła. W przedstawionej jej dokumentacji była m.in. decyzja nr (...) Starosty Powiatowego (...) 2024 r. wraz ze sprzeciwem co do zgłoszenia przedmiotowej nieruchomości dokonanej przez sprzedającego. Decyzja ta, mimo iż została zgodnie z dokumentacją doręczona skutecznie sprzedającemu (...) 2024 r., była zatajona przed XY podstępnie przez sprzedającego.

Sprzedający, zawierając umowę przedwstępną, a następnie akt notarialny sprzedaży, miał świadomość, iż domek, który sprzedawał, jest postawiony na nieruchomości nielegalnie, zaś XY oczywiście takiej świadomości nie miała. W wyniku tego zdarzenia zostało wszczęte postępowanie sądowe przed sądem okręgowym (...) pod sygn. (...), które zakończyło się wydaniem wyroku (...) 2025 r. unieważniającym akt notarialny Rep. (...) z (...) 2024 r. Na mocy wyroku doszło do unieważnienia czynności zakupu nieruchomości przez XY. Z uwagi na fakt, iż padła ona ofiarą oszustwa (postępowanie w tej sprawie toczy się przed Sądem Okręgowym (...), pod sygn. (...) – aktualnie zakończone w I instancji nieprawomocnie wyrokiem skazującym sprzedającego).

XY nie odzyskała jeszcze środków finansowych, jakie spożytkowała na zakup nieruchomości (które pochodziły ze sprzedaży jej nieruchomości w 2022 r.). Obecnie pozostaje ona bez żadnej nieruchomości, w której mogłaby zamieszkać. Jest to wyjątkowa sytuacja, która jednak nie jest zawiniona przez XY, która padła ofiarą oszustwa, a którą doprowadziło do stanu, iż z uwagi na sądowe unieważnienie czynności zakupu nieruchomości, ostatecznie nie jest ona właścicielem nieruchomości, którą zakupiła na własne cele mieszkaniowe.

Pytanie

Czy biorąc pod uwagę opisany powyżej stan faktyczny, XY jest zobowiązana do zapłaty podatku dochodowego od sprzedaży nieruchomości w 2022 r., mimo iż zgodnie z dyspozycją przepisu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych dokonała zakupu nieruchomości na własne cele mieszkaniowe, która to

czynność prawna została następnie unieważniona wyrokiem sądowym z uwagi na oszustwo zastosowane wobec XY przez sprzedającego?

Pani stanowisko w sprawie

W ocenie Wnioskującej, XY spełnia przesłanki z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, co skutkuje zwolnieniem jej z obowiązku zapłaty podatku dochodowego z tytułu sprzedaży swojej nieruchomości w roku 2022.

XY dokonała wszelkiej staranności, aby zrealizować deklarowany plan spożytkowania przychodu ze sprzedaży swojej nieruchomości w 2022 r. na własne cele mieszkaniowe – był to już plan XY w chwili dokonywania sprzedaży swojego mieszkania zwłaszcza, iż nie posiadała innej nieruchomości, w której mogłaby zamieszkać. Bezwiednie padła jednak ofiarą oszustwa co skutkowało ostatecznie unieważnieniem czynności zakupu nieruchomości na cele mieszkaniowe, a faktycznie pozostawiło XY bez własności nieruchomości do zamieszkania oraz bez środków pieniężnych, m.in. tych, które uzyskała pierwotnie jako przychód ze sprzedaży swojego mieszkania w roku 2022. Ze swojej strony wypełniła ona więc warunki do skorzystania z ulgi mieszkaniowej.

Zgodnie z poglądem przyjętym w najnowszym orzecznictwie, należy brać pod uwagę czy podatnik swoim zachowaniem zachował warunki skorzystania z ulgi mieszkaniowej, zaś skuteczność samej czynności spożytkowania przychodu ze sprzedania mieszkania na własne cele mieszkaniowe – jeśli warunkowana jest zachowaniem drugiej strony czynności prawnej, a jest niezależna od działań podatnika – nie powinna pozbawiać go prawa do ulgi mieszkaniowej.

Taki wniosek wynika m.in. z orzeczenia Naczelnego Sądu Administracyjnego w wyroku z 4 marca 2025 r. II FSK 1569/24: „przesłanki zastosowania ulgi mieszkaniowej dotyczą podatnika, jako beneficjenta ulgi, nie zaś dewelopera. Jeśli więc podatnik wykonał postanowienia umowy deweloperskiej, a jednocześnie zachował warunki przyznania ulgi mieszkaniowej, to ostateczne nieziszczenie się tych przesłanek spowodowane nieterminowością dewelopera, nie powinno skutkować pozbawieniem prawa do preferencji podatkowej.”

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawiła Pani 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 (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 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, 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.

Przepis art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy formułuje generalną zasadę, zgodnie z którą sprzedaż nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz praw określonych w tym przepisie przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, jeżeli nie następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej, skutkuje powstaniem przychodu.

Z przedstawionego opisu sprawy wynika, że (...) listopada 2022 r. sprzedała Pani swoją nieruchomość przed upływem 5 lat od jej zakupu.

Zatem sprzedaż nieruchomości stanowiła dla Pani źródło przychodu podlegające opodatkowaniu na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ponieważ nastąpiła przed upływem 5 lat liczonych od końca roku, w którym nabyto nieruchomość.

Na podstawie art. 30e ust. 1 wskazanej 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.

Art. 30e ust. 2 cytowanej ustawy stanowi, że:

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.

Według art. 19 ust. 3 ww. ustawy:

Wartość rynkową, o której mowa w ust. 1, rzeczy lub praw majątkowych określa się na podstawie cen rynkowych stosowanych w obrocie rzeczami lub prawami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem w szczególności ich stanu i stopnia zużycia oraz czasu i miejsca odpłatnego zbycia.

Stosownie do 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.

Zgodnie z art. 30e ust. 5 ww. ustawy:

Dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c nie łączy się z dochodami (przychodami) z innych źródeł.

W myśl natomiast 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.

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 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 poczynając 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 majątkowego, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych. W sytuacji, gdy przychód z odpłatnego zbycia tej nieruchomości lub tego prawa majątkowego 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 przychód ze zbytej nieruchomości musi być wydatkowany 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.

Katalog wydatków stanowiących własne cele mieszkaniowe podatnika wskazany w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ma charakter zamknięty – jest to wyliczenie enumeratywne. Ustawodawca w sposób jednoznaczny wskazał cele mieszkaniowe, których realizacja pozwala na zwolnienie z opodatkowania dochodu uzyskanego ze zbycia nieruchomości.

Podkreślenia wymaga, że za uprawniające do zwolnienia przedmiotowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 wyżej powołanej ustawy, uznać można tylko takie wydatki, które poniesione zostaną na „własne cele mieszkaniowe”. Podatnik, wydatkując przychód ze sprzedaży nieruchomości na ww. cele powinien faktycznie w nowo zakupionej nieruchomości realizować własne cele mieszkaniowe, a więc mieszkać i być jej właścicielem lub współwłaścicielem.

Art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych stanowi, 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.

W myśl 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.

Ponadto art. 21 ust. 28 powołanej ustawy stanowi, 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.

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, prawo do 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.

Jak wynika z powołanych wyżej przepisów wolne od podatku dochodowego są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy, jeśli nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia danej nieruchomości lub prawa majątkowego zostanie wydatkowany na własne cele mieszkaniowe.

Z opisu sprawy wynika, że (...) listopada 2022 r. sprzedała Pani nieruchomość przed upływem 5 lat od jej zakupu. 27 lutego 2023 r. złożyła Pani do Urzędu Skarbowego zeznanie PIT-39, w którym zaznaczyła, iż skorzysta Pani ze zwolnienia podatkowego w związku z przeznaczeniem przychodu na własne cele mieszkaniowe. (...) marca 2024 r. dokonała Pani zakupu zabudowanej domkiem działki na mocy aktu notarialnego Rep. A nr (...). (...) 2025 r. w sądzie okręgowym (...) został wydany wyrok unieważniający akt notarialny Rep. A (...) z (...) marca 2024 r. Na mocy wyroku doszło do unieważnienia czynności zakupu nieruchomości przez Panią. Nie odzyskała Pani jeszcze środków finansowych, jakie spożytkowała na zakup nieruchomości. Z uwagi na sądowe unieważnienie czynności zakupu nieruchomości, ostatecznie nie jest Pani właścicielem nieruchomości, którą zakupiła Pani na własne cele mieszkaniowe.

W świetle przywołanych powyżej przepisów należy stwierdzić, że skutkiem stwierdzenia przez Sąd nieważności aktu notarialnego z (...) marca 2024 r. jest to, że akt ten traktować należy jako nigdy niezawarty.

Tym samym, skoro czynność zakupu została unieważniona przez sąd – nie jest Pani właścicielem działki zabudowanej domkiem.

W związku z powyższym, wydatkowanie przychodu z tytułu sprzedaży przez Panią w 2022 r. nieruchomości na zakup zabudowanej domkiem działki na podstawie aktu notarialnego Rep. (...), który został unieważniony przez sąd, nie stanowi wydatku na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. W konsekwencji, nie może Pani skorzystać ze zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy w związku z przeznaczeniem przychodu na zakup zabudowanej domkiem działki, ponieważ w wyniku unieważnienia transakcji przez sąd nie jest Pani właścicielem tej nieruchomości i nie może Pani z jej udziałem realizować własnych celów mieszkaniowych.

Zatem, przychód uzyskany ze sprzedaży nieruchomości w 2022 r. podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym na zasadach określonych w art. 30e ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Tym samym, w stanie faktycznym przedstawionym we wniosku ma Pani obowiązek zapłaty podatku dochodowego z tytułu sprzedaży nieruchomości.

Niemniej zauważam, że pomimo tego co wywiedziono powyżej, iż ma Pani obowiązek zapłaty podatku dochodowego z tytułu sprzedaży w 2022 r. nieruchomości, to w przedmiotowej sprawie w dalszym ciągu do końca 2025 r. występuje możliwość skorzystania przez Panią ze zwolnienia przedmiotowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Zwolnienie, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, 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 odpowiadającej cenie sprzedaży nieruchomości przez podatnika.

Zatem, nawet jeżeli nie odzyskała Pani jeszcze środków finansowych wydanych na zakup zabudowanej domkiem działki, może Pani do końca 2025 r. wydatkować na własne cele mieszkaniowe kwotę odpowiadającą przychodowi z tytułu sprzedaży nieruchomości w 2022 r. i przy spełnieniu warunków określonych w powołanych przepisach art. 21 ust. 1 pkt 131 i art. 21 ust. 25-30a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych zachować prawo do zwolnienia od podatku określonego w tych przepisach.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, gdy rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie z opisem stanu faktycznego podanym przez Panią w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregośkolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu sprawy, udzielona interpretacja traci swoją aktualność.

W odniesieniu do powołanego przez Panią wyroku sądu należy wskazać, że dotyczy on odmiennego stanu faktycznego od stanu przedstawionego w niniejszej sprawie, a rozstrzygnięcie w nim zawarte dotyczy tylko konkretnej, indywidualnej sprawy i nie ma zastosowania ani konsekwencji wiążących w odniesieniu 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 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 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.