

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	669837
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2025-12-10T09:31:16.838
Tytuł (teza):	Cele mieszkaniowe - spłata rat i nadpłata rodzinnego kredytu oraz remont zakupionego lokalu mieszkalnego.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2025-12-05T01:07:09.340
Sygnatura:	0113-KDIPT2-2.4011.883.2025.2.ST
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • darowizna • kredyt-spłata kredytu • lokal-lokal mieszkalny • nabycie-nabycie nieodpłatne • remonty • zbycie-odpłatne zbycie
Przepis:	• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 10-ust. 1-pkt 8-lit. b • [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 • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 2-lit. a
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

Szanowny Panie,

stwierdzam, że Pana stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanego stanu faktycznego w podatku dochodowym od osób fizycznych w zakresie możliwości skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego w związku z wydatkowaniem przychodu uzyskanego z odpłatnego zbycia udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego na:

- spłatę rat i nadpłatę rodzinnego kredytu budowlano-hipotecznego zaciągniętego w dniu 21 maja 2025 r. na zakup mieszkania jest prawidłowe,
- zakupy dotyczące remontu/wykończenia zakupionego mieszkania, tj.: materiały budowlane (gładzie, farby, hydroizolacje, kleje, unigrunt, wylewki, fugi, płyty karton-gips), panele podłogowe (w tym podkłady pod panele i listy przypodłogowe), płytki podłogowe i ścienne, adaptacja łazienki (tj.: płytki, armatura łazienkowa (umywalka, toaleta, geberit), kabina prysznicowa, gniazdko, włączniki światła, lustro zabudowane w ścianie, elementy instalacyjne (tj. elektryczne i wodno-kanalizacyjne (przewody, rury, zawory), drzwi wewnętrzne wraz z klamkami i ościeżnicami do montażu, klimatyzację składającą się z jednostki zewnętrznej i jednej jednostki wewnętrznej w mieszkaniu (urządzenie wraz z kosztem usługi instalacji wykonanej przez firmę specjalizującą się w tym), markizę balkonową (zakup i montaż) jest prawidłowe,
- usługi remontowe, tj. usługa wykonania remontu łazienki oraz usługa ułożenia paneli podłogowych jest prawidłowe;
- z wyłączeniem wydatkowania przychodu uzyskanego z odpłatnego zbycia udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego na zakup i montaż: mebli łazienkowych pod wymiar mieszkania, szafy w zabudowie pod wymiar mieszkania, zabudowy meblowej kuchennej oraz sprzętów AGD w zabudowie kuchennej, tj. płyta indukcyjna, piekarnik, lodówka, zmywarka.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

29 września 2025 r. wpłynął Pana wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych w zakresie możliwości skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego. Uzupełnił go Pan pismem z 5 listopada 2025 r. (data wpływu 6 listopada 2025 r.) – w odpowiedzi na wezwanie.

Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

W dniu 2 lipca 2025 r. Pana mama aktem notarialnym tytułem umowy darowizny, przekazała Panu i Pana bratu po ½ udziałów w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego (wartość lokalu 340 000 zł).

W dniu 12 września 2025 r. aktem notarialnym przekazany Panu 50% udział w przedmiotowym spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego sprzedał Pan za kwotę 170 000 zł bratu oraz jego małżonce. W dniu 16 września 2025 r. otrzymał Pan na wskazany w akcie sprzedaży rachunek bankowy kwotę 170 000 zł.

Chciałby Pan całą kwotę wydatkować na własne cele mieszkaniowe, tj.: 14 maja 2025 r. podpisał Pan razem z żoną akt notarialny stanowiący umowę deweloperską, pomiędzy deweloperem a Przedmiotem umowy jest lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 62,47m², komórka lokatorska, balkon oraz zewnętrzne miejsce postojowe. W przytoczonej umowie deweloper zobowiązuje się wybudować budynek oraz ustanowić odrębną własność lokalu mieszkalnego, a następnie przenieść jego własność na Nabywcę.

W umowie deweloper zobowiązuje się:

- przekazać oraz wydać do współposiadania Nabywcy przedmiot umowy po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie Budynku, w którym znajdować się będzie Lokal Mieszkalny,
- przenieść na Nabywcę własność Lokalu Mieszkalnego wraz z udziałem w Terenie Wspólnym wraz z Prawami do korzystania, na podstawie Umowy Przeniesienia w terminie do 30 października 2026 r.

Na zakup mieszkania w dniu 21 maja 2025 r. zawarł Pan wspólnie z żoną umowę rodzinnego kredytu budowlano-hipotecznego na sfinansowanie inwestycji. Całkowita kwota kredytu wynosi 547 000 zł. Wpłat dokonuje Pan wraz z małżonką, transzami. Na dzień 17 września 2025 r. dokonaliście opłaty rezerwacyjnej i zgodnie z harmonogramem dokonaliście zapłaty I transzy w wysokości 54 179,58 zł – z kredytu. Pozostałe transze zostaną wypłacone zgodnie z harmonogramem, tak aby ostatnia transza została przekazana X-XI 2026 r.

Całą kwotę 170 000 zł ze sprzedaży udziałów, chciałby Pan przeznaczyć na wydatki związane z zakupem i remontem mieszkania od dewelopera. Mieszkanie to stanowić będzie miejsce stałego zamieszkania Pana i Pana rodziny.

Zwraca się Pan z prośbą o wydanie interpretacji zapisów dotyczących zwolnienia z uiszczenia podatku dochodowego z tytułu sprzedaży udziałów w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego w związku z przeznaczeniem całej otrzymanej kwoty na własne cele mieszkaniowe zgodnie z opisaną sytuacją.

W uzupełnieniu wniosku na zadane przez Organ pytania udzielił Pan następujących odpowiedzi:

- a) czy posiada Pan nieograniczony obowiązek podatkowy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w myśl art. 3 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 163 ze zm.)?

Odpowiedź: Tak, posiada Pan nieograniczony obowiązek podatkowy na terytorium RP.

- b) miejsce położenia lokalu mieszkalnego, którego udział nabył Pan w darowiźnie od matki?

Odpowiedź:

- c) czy odpłatne zbycie przez Pana 12 września 2025 r. udziału 1/2 w ww. lokalu mieszkalnym nastąpiło w ramach wykonywania działalności gospodarczej?

Odpowiedź: Nie.

- d) czy do końca 2028 r., tj. w terminie 3 lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym dokonał Pan sprzedaży ww. udziału 1/2 w lokalu mieszkalnym nabytego w darowiźnie od Pana matki, przeznaczy Pan kwotę uzyskaną z ww. sprzedaży na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, tj. na spłatę rat i nadpłatę kredytu zaciągniętego na zakup lokalu mieszkalnego od dewelopera i jego remont/wykończenie?

Odpowiedź: Tak.

- e) czy będzie Pan właścicielem czy współwłaścicielem ww. lokalu nabytego od dewelopera?

Odpowiedź: Zgodnie z treścią aktu notarialnego Repertorium A nr ... zawartego w dniu 14 maja 2025 r. z deweloperem (Umowa deweloperska) Pan - ... wraz z żoną ... staliście się nabywcami nieruchomości. Nie posiadacie jako małżonkowie rozdzielności majątkowej.

f) miejsce położenia ww. lokalu mieszkalnego;

Odpowiedź:

g) czy wskazane we wniosku „miejsce postojowe” i „balkon” oraz „komórka lokatorska” będą przynależne do lokalu mieszkalnego nabytego od dewelopera, zgodnie z art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048)?

Odpowiedź: Zgodnie z treścią aktu notarialnego Rep. A nr ... zawartego w dniu 14 maja 2025 r. z deweloperem (Umowa deweloperska), przedmiotem umowy jest:

- Lokal mieszkalny nr ..., usytuowany w budynku oznaczonym przez Dewelopera literą ... na trzecim piętrze, składający się z pokoju dziennego z aneksem kuchennym, dwóch sypialni, łazienki i komunikacji;
- komórki lokatorskiej nr ..., znajdującej się na kondygnacji podziemnej Budynku, która stanowi pomieszczenie przynależne do Lokalu Mieszkalnego;
- prawo do wyłącznego korzystania z balkonu bezpośrednio przylegającego do Lokalu Mieszkalnego;
- prawo do wyłącznego korzystania z części Terenu Wspólnego w postaci Zewnętrznego Miejsca postojowego na terenie wspólnym.

h) czy w akcie notarialnym dotyczącym przeniesienia własności zostanie wyodrębniona osobna cena za ww. lokal mieszkalny oraz osobna cena za komórkę lokatorską, zewnętrzne miejsce postojowe i/lub balkon?

Odpowiedź: Deweloper w akcie notarialnym zwyczajowo kwituje cenę pełnej transakcji z wyszczególnieniem za miejsce postojowe.

i) czy dla ww. miejsca postojowego, komórki lokatorskiej i balkonu założona zostanie odrębna księga wieczysta?

Odpowiedź: Nie. Lokal + balkon + komórka będą w tej samej księdze wieczystej, a jeśli chodzi o miejsce postojowe to w księdze wieczystej dla nieruchomości gruntowej osiedla w dziale III (roszczenia) będzie Pan miał wpis o prawie wyłącznego korzystania z konkretnego miejsca - jest to umowa o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej (quoad usum).

j) czy i kiedy podpisze Pan protokół zdawczo-odbiorczy ww. lokalu mieszkalnego? Jakie uprawnienia do ww. lokalu mieszkalnego nabędzie Pan po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego?

Odpowiedź: 1 grudnia 2025 r. - Termin wyznaczony i potwierdzony przez dewelopera na spisanie protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu mieszkalnego. Po podpisaniu protokołu będzie Pan posiadaczem lokalu. Z informacji uzyskanych od dewelopera wie Pan, że spółka będzie się bardzo starać żeby jeszcze w grudniu rozpocząć przenoszenie własności.

k) jakie konkretne wydatki poniesie Pan na remont/wykończenie ww. lokalu; jakie prace remontowe zostaną wykonane oraz jakie rodzaje materiałów i/lub sprzętów/urządzeń Pan zakupi?

Odpowiedź: Wydatki:

- Podłogi w pokojach:
- panele podłogowe,

- mata izolacyjna pod panele,
- listwy przypodłogowe,
- śruby do trwałego montażu listew.
- Ściany w pokojach i przedpokoju:
 - uni-grunt (do gruntowania przed gładzią gipsową),
 - gładzie gipsowe,
 - farby,
 - tynki dekoracyjne wewnętrzne,
 - gniazdka i włączniki elektryczne,
 - parapety wewnętrzne przy oknach,
 - przewody elektryczne wmurowane w ściany,
 - oświetlenie stale wbudowane w sufit do zabudowy,
 - urządzenie klimatyzacyjne wewnętrzne i zewnętrzne naścienne stale przymocowane do ściany.
- Łazienka:
 - płytki podłogowe i ściennie,
 - kleje do płytek,
 - fugi do płytek,
 - sylikony do wykończenia,
 - oświetlenie wbudowane w sufit,
 - przewody elektryczne na stałe wbudowane w sufit,
 - WC Geberit zestaw podtynkowy do zabudowy,
 - profile stalowe do zabudowy płyt karton gips,
 - płyty karton gips,
 - śruby i wkręty do montażu profili stalowych i montażu płyt karton gips,
 - brodzik i kabina prysznicowa stale zamontowana do ściany i posadzki,
 - rury kanalizacyjne do podłączenia sanitariatów,
 - szafka umywalkowa stanowiąca element mocowania umywalki będącej kompletem z tą szafką oraz bateria trwale zamontowana do umywalki,
 - sedes do zestawu ...,
 - baterie umywalkowe i prysznicowe,
 - rury wentylacyjne do zabudowy,
 - drzwi pokojowe z futrynami stale montowane do muru (zestaw).
- Pozostałe:
 - zakup i montaż mebli kuchennych w zabudowie stanowiących element mocowania sprzętów AGD: lodówki, płyty indukcyjnej, piekarnika, kuchenki mikrofalowej, zmywarki i okapu, stanowiące całość i komplet z ww. sprzętami AGD. Komplet stanowią również blaty kuchenne, listwy mocujące oraz elementy mocujące na stałe do ścian budynku,
 - zakup i montaż zabudowy szaf w przedpokoju trwale zamontowanych do ściany budynku.

l) w jakim okresie/w jakich terminach zostaną poniesione przez Pana ww. wydatki?

Odpowiedź: Od 1 grudnia 2025 r.

m) czy i które z niżej wymienionych wydatków zamierza Pan odliczyć w ramach ulgi mieszkaniowej:

- zakup i montaż kuchenki gazowej, kuchenki elektrycznej lub gazowo-elektrycznej, płyty indukcyjnej, płyty ceramicznej, piekarnika, zmywarki, pralki, lodówki – w zabudowie lub wolnostojących,
- zakup i montaż szafki stanowiącej element mocowania umywalki będącej kompletem z tą umywalką,
- zakup i montaż oświetlenia sufitowego i ściennego wewnętrznego, w tym taśm LED i oczek halogenowych, z wyłączeniem lamp wolnostojących,
- zakup i montaż okapów kuchennych - wyciągów i pochłaniaczy, w tym okapu podszafrkowego,
- zakup i montaż mebli, które charakteryzuje trwały związek z obiektem budowlanym lub jego częścią (lokałem), wykonanych na indywidualne zlecenie, tj. szafy wnękowe, pawlacze, zabudowa garderoby,
- zakup i montaż mebli w zabudowie kuchennej, tj. zabudowa kuchenna „pod wymiar” i zabudowa kuchenna wolnostojąca?

Odpowiedź: W ramach ulgi mieszkaniowej zamierza Pan odliczyć nw. wydatki:

- zakup i montaż płyty indukcyjnej, piekarnika, zmywarki, lodówki w zabudowie,
- zakup i montaż szafki stanowiącej element mocowania umywalki będącej kompletem z tą umywalką,
- zakup i montaż oświetlenia sufitowego i ściennego wewnętrznego, w tym taśm LED i oczek halogenowych,
- zakup i montaż okapu kuchennego - wyciągu i pochłaniacza, w tym okapu podszafrkowego,
- zakup i montaż mebli, które charakteryzuje trwały związek z obiektem budowlanym lub jego częścią (lokałem), wykonanych na indywidualne zlecenie tj. szafy wnękowe, pawlacze, zabudowa garderoby,
- zakup i montaż mebli w zabudowie kuchennej, tj. zabudowa kuchenna „pod wymiar” i zabudowa kuchenna wolnostojąca.

n) jeśli w ramach wydatków zamierza Pan odliczyć również meble oraz sprzęt/urządzenia AGD proszę wskazać:

- czy zakupione meble zostaną wykonane na indywidualne zlecenie; czy meble te będą zawierały elementy konstrukcyjne zamocowane trwale do ściany lub wnęki, wykorzystując ściany w lokalu mieszkalnym jako boczną i tylną konstrukcję mebli (czy meble będą posiadały boki i tył oraz fronty niezależne od ścian w ww. lokalu mieszkalnym); czy w przypadku demontażu utraciłyby one swoją funkcję?
- jakie konkretnie urządzenia/sprzęty AGD zostaną zakupione? Czy te urządzenia będą trwale połączone konstrukcyjnie z elementami budowlanymi lokalu mieszkalnego?

Odpowiedź: zakupione meble zostaną wykonane na podstawie indywidualnego projektu i na zamówienie w firmie Meble zostaną dostosowane konkretnie do Pana mieszkania, jego wymiarów, rozłożenia instalacji, wysokości i szerokości ścian. Meble będą zawierały elementy konstrukcyjne zamocowane trwale do ściany. Tył mebli wykonany z płyty wiórowej, będzie przylegał i będzie przymocowany bezpośrednio do ściany lokalu. Błaty będą przymocowane na stałe do szafek. Meble usytuowane przy ścianach będą ze sobą trwale połączone

(część do jednej ściany po prawej stronie komina, część do drugiej ściany po lewej stronie komina), nie będzie możliwości ich rozłączenia – utraciłyby swoją funkcję. Do jednej z szafek zostanie zakupiony i zamontowany trwale zlewozmywak w komplecie z baterią. W komplecie mebli wykonanych wg zamówienia zamontowane zostanie również oświetlenie podszafkowe. Wyspa kuchenna składająca się z szafek i blatu zamontowanego na stałe, będzie przykręcona i trwale zamontowana do podłogi lokalu. Wyspa nie będzie przylegała do ścian.

Zostaną zakupione: lodówka, piekarnik, pochłaniacz, kuchenka mikrofalowa, zmywarka. Sprzęty te będą w zabudowie kuchennej i zostaną podłączone do instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej w lokalu.

- o) czy będzie Pan posiadać wystawione na Pana imię i nazwisko rachunki i faktury VAT lub inne udokumentowane rzetelne i wiarygodne dowody (np. umowę zawartą z wykonawcą prac remontowych lub potwierdzenie zapłaty za ich wykonanie), potwierdzające wydatkowanie pieniędzy na remont/wykończenie wyżej wskazanego lokalu mieszkalnego?

Odpowiedź: Tak, będzie Pan posiadał imienne rachunki, faktury, umowy z wykonawcą, monterem.

- p) na jaki okres został zaciągnięty kredyt, o którym mowa we wniosku?

Odpowiedź: Od 21 maja 2025 r. do 15 listopada 2051 r.

- q) na jaki cel został zaciągnięty ww. kredyt zgodnie z umową kredytową?

Odpowiedź: Zgodnie z treścią par. 2 pkt 2.1 zawartej w dniu 21 maja 2025 r. umowy rodzinnego kredytu budowlano-hipotecznego, podstawowy cel kredytowania: sfinansowanie budowy lokalu mieszkalnego przez inwestora zastępczego, z wykorzystaniem mieszkaniowego rachunku powierniczego – kwota 547 000 zł.

- r) jakie wydatki zostały/zostaną faktycznie poniesione ze środków pieniężnych pochodzących z ww. kredytu; czy środki z kredytu zostały/zostaną przeznaczone wyłącznie na nabycie lokalu mieszkalnego od dewelopera, czy również na inne wydatki, np. zakup balkonu lub/i miejsca postojowego lub/i komórki lokatorskiej lub inne (jakie)?

Odpowiedź: Środki pieniężne z ww. rodzinnego kredytu budowlano-hipotecznego zostaną/zostały przeznaczone na: nabycie lokalu mieszkalnego, wykończenie balkonu, nabycie komórki lokatorskiej, utworzenie zewnętrznego miejsca postojowego.

- s) czy z ww. umowy kredytowej wynika, że wszyscy kredytobiorcy odpowiadają solidarnie za wynikające z niej zadłużenie?

Odpowiedź: Tak. Zgodnie z par. 29 pkt 1 zawartej umowy rodzinnego kredytu budowlano-hipotecznego z dnia 21 maja 2025 r. „za wszelkie zobowiązania z tytułu udzielenia kredytu osoby będące Kredytobiorcą ponoszą solidarną odpowiedzialność”. Kredytobiorcą jest Pan oraz małżonka

- t) czy ww. kredyt został zaciągnięty w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej?

Odpowiedź: W banku

- u) czy ustanowiono zabezpieczenie hipoteczne w związku z zaciągniętym kredytem (na jakiej nieruchomości/lokalu)?

Odpowiedź: Tak, na nabytym lokalu. Będzie ono ustanowione w momencie podpisania aktu nabycia nieruchomości, gdzie notariusz złoży wniosek o wpis hipoteki w księdze wieczystej tego mieszkania.

v) czy spłata rat i nadpłata ww. kredytu będzie obejmowała kwotę kredytu i odsetki od tego kredytu? W jakim okresie wydatki te zostaną poniesione?

Odpowiedź: Tak. Wydatki te zostaną poniesione do 31 grudnia 2028 r. (ze środków uzyskanych ze sprzedaży udziału w 1/2 lokalu mieszkalnego nabytego w darowiźnie od Pana matki). Pozostała część zaciągniętego kredytu będzie spłacana zgodnie z okresem kredytowania do dnia 15 listopada 2051r.

w) czy będzie Pan posiadał wystawione na siebie rachunki, faktury lub inne udokumentowane rzetelne i wiarygodne dowody potwierdzające wydatkowanie przychodu (równowartości przychodu) pochodzącego ze sprzedaży ww. nieruchomości na cele mieszkaniowe? Jeśli tak – to jakie to będą dokumenty?

Odpowiedź: Tak. Faktury, umowy z wykonawcami, potwierdzenia przelewów, wyciągi bankowe potwierdzające spłatę rat i dokonanie nadpłaty.

x) gdzie obecnie znajduje się Pana miejsce zamieszkania? Gdzie realizuje Pan aktualnie własne potrzeby mieszkaniowe, stosownie do treści art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 163 ze zm.)?

Odpowiedź: W

y) czy w przeszłości dokonywał Pan sprzedaży innych nieruchomości - jeżeli tak, to należy wskazać ilu nieruchomości dotyczyły transakcje, kiedy zostały dokonane i w jaki sposób był opodatkowany przychód z ich sprzedaży.

Odpowiedź: Nie.

Pytania

Czy może Pan otrzymane 170 000 zł ze sprzedaży udziałów przeznaczyć na nw. rzeczy i rozliczyć je jako wydatki na własne cele mieszkaniowe, tym samym skorzystać z ulgi podatkowej:

a) spłata rat rodzinnego kredytu budowlano-hipotecznego zaciągniętego w dniu 21 maja 2025 r. na zakup mieszkania;

b) dokonanie nadpłaty rodzinnego kredytu budowlano-hipotecznego zaciągniętego w dniu 21 maja 2025 r. na zakup mieszkania;

c) zakupy dotyczące remontu/wykończenia zakupionego mieszkania:

- materiały budowlane: gładzie, farby, hydroizolacje, kleje, unigrunt, wylewki, fugi, płyty karton-gips,
- panele podłogowe w tym podkłady pod panele i listy przypodłogowe,
- płytki podłogowe i ścienne,
- adaptacja łazienki, tj.: płytki, armatura łazienkowa (umywalka, toaleta, geberit), kabina prysznicowa, gniazdko, włączniki światła, lustro zabudowane w ścianie, elementy instalacyjne, tj. elektryczne i wodno-kanalizacyjne (przewody, rury, zawory), meble łazienkowe pod wymiar mieszkania,
- drzwi wewnętrzne wraz z klamkami i ościeżnicami do montażu,
- szafy w zabudowie pod wymiar mieszkania,
- adaptacja kuchni, tj. zabudowa meblowa kuchenna oraz sprzęty AGD w zabudowie kuchennej, tj. płyta indukcyjna, piekarnik, lodówka, zmywarka,

- klimatyzacja składająca się z jednostki zewnętrznej i jednej jednostki wewnętrznej w mieszkaniu (urządzenie wraz z kosztem usługi instalacji wykonanej przez firmę specjalizującą się w tym),
- markiza balkonowa (zakup i montaż);
- d) usługi remontowe, tj. usługa wykonania remontu łazienki, usługa ułożenia paneli podłogowych, usługa wykonania i montażu mebli kuchennych pod wymiar?

Dodatkowo, prosi Pan o informację od jakiego momentu może Pan robić zakupy dotyczące celów mieszkaniowych ze środków uzyskanych ze sprzedaży udziałów, tak aby skorzystać z ulgi podatkowej – czy może Pan już teraz zacząć je robić aby przygotować się na remont i móc jak najszybciej przenieść swój dom do nowego mieszkania, czy musi Pan czekać aż otrzyma od dewelopera klucze do mieszkania?

Dodatkowo, czy chcąc skorzystać z ulgi na własne cele mieszkaniowe do 30 kwietnia 2026 r. musi Pan złożyć deklarację PIT-39, w której zadeklaruje planowane wydatki na cele mieszkaniowe i kwotę tę przeznaczyć na nie w terminie 3 lat, tj. do 31 grudnia 2028 r.?

Przedmiotem niniejszej interpretacji jest odpowiedź na zadane ww. pytania, z wyłączeniem wydatkowania przychodu z odpłatnego zbycia udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego na remont/wykończenie zakupionego lokalu mieszkalnego, na zakup i montaż: mebli łazienkowych pod wymiar mieszkania, szafy w zabudowie pod wymiar mieszkania, zabudowy meblowej kuchennej oraz sprzętów AGD w zabudowie kuchennej, tj. płyta indukcyjna, piekarnik, lodówka, zmywarka, gdyż w tym zakresie, w związku z interpretacją ogólną Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 13 października 2021 r., Nr DD2.8202.4.2020 w sprawie stosowania zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z kwalifikacją niektórych wydatków poniesionych na remont i wykończenie nieruchomości jako wydatków stanowiących realizację celu mieszkaniowego, zostanie wydane odrębne rozstrzygnięcie.

Pana stanowisko w sprawie

Czy może Pan otrzymane 170 000 zł ze sprzedaży udziałów przeznaczyć na nw. rzeczy i rozliczyć je jako wydatki na własne cele mieszkaniowe, tym samym skorzystać z ulgi podatkowej:

- a) spłata rat rodzinnego kredytu budowlano-hipotecznego zaciągniętego w dniu 21 maja 2025 r. na zakup mieszkania,
- b) dokonanie nadpłaty rodzinnego kredytu budowlano-hipotecznego zaciągniętego w dniu 21 maja 2025 r. na zakup mieszkania,
- c) zakupy dotyczące remontu/wykończenia zakupionego mieszkania:
 - materiały budowlane: gładzie, farby, hydroizolacje, kleje, unigrunt, wylewki, fugi, płyty karton-gips,
 - panele podłogowe w tym podkłady pod panele i listy przypodłogowe,
 - płytki podłogowe i ścienne,
 - adaptacja łazienki, tj.: płytki, armatura łazienkowa (umywalka, toaleta, geberit), kabina prysznicowa, gniazdko, włączniki światła, lustro zabudowane w ścianie, elementy instalacyjne, tj. elektryczne i wodno-kanalizacyjne (przewody, rury, zawory), meble łazienkowe pod wymiar mieszkania,
 - drzwi wewnętrzne wraz z klamkami i ościeżnicami do montażu,
 - szafy w zabudowie pod wymiar mieszkania,
 - adaptacja kuchni, tj. zabudowa meblowa kuchenna oraz sprzęty AGD w zabudowie kuchennej, tj. płyta indukcyjna, piekarnik, lodówka, zmywarka,

- klimatyzacja składająca się z jednostki zewnętrznej i jednej jednostki wewnętrznej w mieszkaniu (urządzenie wraz z kosztem usługi instalacji wykonanej przez firmę specjalizującą się w tym),
 - markiza balkonowa (zakup i montaż).
- d) usługi remontowe, tj. usługa wykonania remontu łazienki, usługa ułożenia paneli podłogowych, usługa wykonania i montażu mebli kuchennych pod wymiar.

Pana odpowiedź: Tak.

Dodatkowo, prosi Pan o informację od jakiego momentu może robić zakupy dotyczące celów mieszkaniowych ze środków uzyskanych ze sprzedaży udziałów, tak aby skorzystać z ulgi podatkowej – czy może Pan już teraz zacząć je robić aby przygotować się na remont i móc jak najszybciej przenieść swój dom do nowego mieszkania, czy musi Pan czekać aż otrzyma od dewelopera klucze do mieszkania?

Pana odpowiedź: od momentu uzyskania środków ze sprzedaży.

Dodatkowo, czy chcąc skorzystać z ulgi na własne cele mieszkaniowe do 30 kwietnia 2026 r. musi Pan złożyć deklarację PIT-39, w której zadeklaruje planowane wydatki na cele mieszkaniowe i kwotę tę przeznaczyć na nie w terminie 3 lat, tj. do 31 grudnia 2028 r.

Pana odpowiedź: Tak.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z przepisem art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 roku 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 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 przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie.

Powyższy przepis formułuje generalną zasadę, że nienastępująca w wykonaniu działalności gospodarczej 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, rodzi obowiązek podatkowy w postaci zapłaty podatku dochodowego. Tym samym, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz ww. praw nastąpi po upływie 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie – nie jest źródłem przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a tym samym kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz ww. praw w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

W przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ww. ustawy, co do zasady decydujące znaczenie w kwestii opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych ma moment i sposób ich nabycia.

Z przedstawionego we wniosku stanu faktycznego wynika, że w dniu 2 lipca 2025 r. Pana mama aktem notarialnym tytułem umowy darowizny przekazała Panu i Pana bratu po ½ udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego.

W dniu 12 września 2025 r. aktem notarialnym przekazany Panu 50% udział w przedmiotowym spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego sprzedał Pan bratu oraz jego małżonce. W dniu 16 września 2025 r. otrzymał Pan na wskazany w akcie sprzedaży rachunek bankowy kwotę 170 000 zł.

Chciałby Pan całą kwotę wydatkować na własne cele mieszkaniowe, tj.: 14 maja 2025 r. podpisał Pan razem z żoną akt notarialny stanowiący umowę deweloperską pomiędzy deweloperem a Przedmiotem umowy jest lokal mieszkalny, komórka lokatorska, balkon oraz zewnętrzne miejsce postojowe.

Na zakup mieszkania w dniu 21 maja 2025 r. zawarł Pan wspólnie z żoną umowę rodzinnego kredytu budowlano-hipotecznego na sfinansowanie inwestycji. Całkowita kwota kredytu wynosi 547 000 zł. Wpłat dokonuje Pan wraz z małżonką transzami. Na dzień 17 września 2025 r. dokonaliście opłaty rezerwacyjnej i zgodnie z harmonogramem dokonaliście zapłaty I transzy w wysokości 54 179,58 zł – z kredytu. Pozostałe transze zostaną wypłacone zgodnie z harmonogramem, tak aby ostatnia transza została przekazana X-XI 2026 r.

Całą kwotę 170 000 zł ze sprzedaży udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego, chciałby Pan przeznaczyć na wydatki związane z zakupem i remontem mieszkania od dewelopera. Mieszkanie to stanowić będzie miejsce stałego zamieszkania Pana i Pana rodziny.

Zgodnie z art. 888 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1071):

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

Umowa darowizny uregulowana w art. 888 - 902 Kodeksu cywilnego jest umową jednostronnie zobowiązującą, konsensualną, nieodpłatną i kazualną (tzn. jest podstawą przysporzenia, która jest konieczna do przejścia własności rzeczy). Jak wynika z art. 888 § 1 Kodeksu cywilnego, przez umowę darowizny darczyńca zobowiązuje się do bezpłatnego świadczenia na rzecz obdarowanego kosztem swego majątku, zatem jeśli świadczenie będzie polegać na przekazaniu rzeczy (np. nieruchomości) dochodzi do przeniesienia prawa własności rzeczy z darczyńcy na obdarowanego. Z zacytowanego ww. przepisu wynika, że podstawową cechą umowy darowizny jest bezpłatne świadczenie darczyńcy na rzecz obdarowanego kosztem jego majątku. Darowizna należy do czynności, których celem jest dokonanie aktu przysporzenia majątkowego (świadczenie musi wzbogacić obdarowanego) i zobowiązanie darczyńcy musi być zamierzone jako nieodpłatne. Umowa darowizny dochodzi do skutku z chwilą złożenia oświadczenia woli przez obdarowanego o przyjęciu darowizny.

Jak wynika z treści wniosku, nabycie przez Pana udziału 1/2 w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nastąpiło w drodze darowizny od Pana mamy 2 lipca 2025 r.

Zatem, odpłatne zbycie w dniu 12 września 2025 r. udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego, stanowi źródło przychodu, o którym

mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. b) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ponieważ nastąpiło przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie.

W myśl art. 30e ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

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 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.

Przychodem z odpłatnego zbycia jest wartość wyrażona w cenie określonej w umowie, o ile odpowiada wartości rynkowej, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia.

Pojęcie kosztów odpłatnego zbycia nie zostało przez ustawodawcę zdefiniowane w ustawie, należy zatem stosować językowe rozumienie tego wyrażenia, zgodnie z którym za koszty odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uważa się wszystkie wydatki poniesione przez zbywającego, które są konieczne, aby transakcja mogła dojść do skutku (wszystkie niezbędne wydatki bezpośrednio związane z tą czynnością). Można do takich kosztów zaliczyć np.: koszty wyceny sprzedawanej nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, koszty pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, wydatki związane ze sporządzeniem przez notariusza umowy cywilnoprawnej, koszty i opłaty sądowe, o ile były ponoszone przez zbywcę. Pomędzy tymi wydatkami a dokonaniem zbyciem musi istnieć związek przyczynowo-skutkowy.

Ustalenie kosztów uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia odbywa się natomiast zgodnie z art. 22 ust. 6c lub 6d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w zależności od tego, czy zbywaną nieruchomość lub prawo nabyto odpłatnie, czy nieodpłatnie.

Zgodnie z art. 22 ust. 6d ww. ustawy:

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

spadkowe, o których mowa w zdaniu drugim, rozumie się spłacone przez podatnika długi spadkowe, zaspokojone roszczenia o zachówek oraz wykonane zapisy zwykłe i polecenia, również w przypadku, gdy podatnik spłacił długi spadkowe, zaspokoił roszczenia o zachówek lub wykonał zapisy zwykłe i polecenia po dokonaniu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c.

Zgodnie z art. 22 ust. 6e ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Wysokość nakładów, o których mowa w ust. 6c i 6d, ustala się na podstawie faktur VAT w rozumieniu przepisów o podatku od towarów i usług oraz dokumentów stwierdzających poniesienie opłat administracyjnych.

Z kolei stosownie do treści art. 22 ust. 6f ww. ustawy:

Koszty nabycia lub koszty wytworzenia, o których mowa w ust. 6c, są corocznie podwyższane, poczynwszy od roku następującego po roku, w którym nastąpiło nabycie lub wytworzenie zbywanych rzeczy lub praw majątkowych, do roku poprzedzającego rok podatkowy, w którym nastąpiło ich zbycie, w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów roku podatkowego w stosunku do tego samego okresu roku ubiegłego, ogłaszanemu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

Jak wynika z powyższych przepisów, podstawą obliczenia podatku jest dochód, stanowiący różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa określonym zgodnie z art. 19 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (tj. wartością wyrażoną w cenie określonej w umowie sprzedaży pomniejszoną o koszty odpłatnego zbycia), a kosztami uzyskania przychodu ustalonymi w przedmiotowej sprawie zgodnie z art. 22 ust. 6d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Stosownie do treści art. 30e ust. 4 ww. 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.

Z kolei, jak stanowi 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 jednak zostać objęty zwolnieniem z opodatkowania przy spełnieniu warunków określonych w tym przepisie.

Przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych 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.

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.

Należy wyjaśnić, że powyższe zwolnienie obejmuje taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia. W sytuacji, 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.

Cele mieszkaniowe, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uprawnia do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, zostały enumeratywnie wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1-3 w zw. z ust. 30a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Stosownie do treści art. 21 ust. 25 pkt 1-2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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;

2) wydatki poniesione na:

a) spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na cele określone w pkt 1,

b) spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na spłatę kredytu (pożyczki), o którym mowa w lit. a,

c) spłatę każdego kolejnego kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w lit. a lub b

- w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, z zastrzeżeniem ust. 29 i 30.

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.

W myśl 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 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.

Stosownie do 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.

Zgodnie z treścią art. 21 ust. 29 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

W przypadku gdy kredyt (pożyczka), o którym mowa w ust. 25 pkt 2 lit. a-c, stanowi część kredytu (pożyczki) przeznaczonego na spłatę również innych niż wymienione w tych przepisach zobowiązań kredytowych (pożyczkowych) podatnika, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki przypadające na spłatę kredytu (pożyczki) określonego w ust. 25 pkt 2 lit. a-c oraz zapłacone odsetki od tej części kredytu (pożyczki), która proporcjonalnie przypada na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w ust. 25 pkt 2 lit. a-c.

Z kolei, jak stanowi art. 21 ust. 30 ww. ustawy:

Przepis ust. 1 pkt 131 nie ma zastosowania do tej części wydatków, o których mowa w ust. 25 pkt 2, które podatnik uwzględnił korzystając z ulg podatkowych, w rozumieniu Ordynacji podatkowej, przy opodatkowaniu podatkiem dochodowym oraz do tej części wydatków, o których mowa w ust. 25 pkt 2, którymi sfinansowane zostały wydatki określone w ust. 25 pkt 1, uwzględnione przez podatnika korzystającego z ulg podatkowych, w rozumieniu Ordynacji podatkowej, przy opodatkowaniu podatkiem dochodowym.

Wskazać w tym miejscu należy, że ulgi i zwolnienia są wyjątkiem od zasady powszechności opodatkowania wynikającej z art. 84 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 1997 r. Nr 78 poz. 483 ze zm.) stanowiącego, że:

Każdy jest obowiązany do ponoszenia ciężarów i świadczeń publicznych, w tym podatków, określonych w ustawie.

Oznacza to, że wszelkie odstępstwa od tej zasady muszą bezwzględnie wynikać z przepisów prawa i być interpretowane ściśle z jego literą. Tym samym podkreślenia wymaga fakt, że tylko określone zdarzenia prawne, bądź spełnienie określonych przesłanek, od których ustawodawca uzależnia prawo do zwolnienia z opodatkowania, skutkuje zwolnieniem dochodu z opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych. Oznacza to, że w prawie podatkowym w stosunku do wszelkich ulg i zwolnień zabronione jest stosowanie rozszerzającej wykładni przepisów.

Z istoty rozwiązania zawartego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że podstawową okolicznością decydującą o możliwości skorzystania z przedmiotowego zwolnienia jest przeznaczenie przychodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości i określonych praw majątkowych nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym została ona dokonana, na wskazane w art. 21 ust. 25 ww. ustawy własne cele mieszkaniowe. Zawarte w tych przepisach wyliczenie tzw. wydatków mieszkaniowych, których realizacja uprawnia do zastosowania ww. zwolnienia ma charakter enumeratywny (wyczerpujący).

W związku z tym, tylko wydatkowanie środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości i określonych praw majątkowych – w terminie i na cele wskazane w art. 21 ust. 1 pkt 131, a szczegółowo określone w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – pozwala na zastosowanie przedmiotowego zwolnienia.

Jednym z celów, których realizacja uprawnia do zwolnienia jest wskazana w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, spłata kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), na cele określone w pkt 1, w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej.

Z kolei z treści art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, jasno wynika więc, że kredyt, na którego spłatę zostanie przeznaczony przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych musi być kredytem zaciągniętym na udokumentowane własne cele mieszkaniowe, które zostały wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Spłacony kredyt (pożyczka)

nie ma być jakimkolwiek kredytem (pożyczką), lecz musi spełniać ściśle określone ustawą wymagania. Musi to być bowiem kredyt (pożyczka) – co wynika literalnie z art. 21 ust. 25 pkt 2 ww. ustawy – zaciągnięty przez podatnika na cele określone w pkt 1, tj. m.in. 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, związanych z tym budynkiem lub lokalem (art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ww. ustawy). Przepis wyraźnie bowiem stanowi, że kredyt (pożyczka) ma być zaciągnięty na cele określone w pkt 1, a więc na cele mieszkaniowe. Istotne jest także, aby spłacany kredyt zaciągnięty był przed dniem uzyskania przychodu ze sprzedaży oraz aby kredyt ten zaciągnięty był przez osobę, która uzyskuje przychód ze sprzedaży.

W tym miejscu jeszcze raz należy podkreślić, że ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych dopuszcza możliwość skorzystania ze zwolnienia podatkowego poprzez przeznaczenie przychodu ze sprzedaży na wskazane w tej ustawie cele mieszkaniowe, o jakich mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z art. 21 ust. 25 pkt 2. Niemniej jednak, aby podatnik mógł wywodzić prawo do zastosowania przedmiotowego zwolnienia, a tym samym z niego skorzystać, to musi bezwzględnie spełnić wynikające z tego przepisu warunki.

Stosownie do art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048):

Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

Natomiast w myśl art. 2 ust. 4 ww. ustawy:

Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej „pomieszczeniami przynależnymi”.

Biorąc pod uwagę powyższe stwierdzić należy, że w rozpatrywanej sprawie przeznaczając (wydatkując) – w ustawowo określonym terminie, tj. w okresie począwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie – część środków pieniężnych (przychodu) ze sprzedaży udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego, nabytego przez Pana 2 lipca 2025 r. w drodze darowizny – na spłatę rat i nadpłatę kredytu zaciągniętego w 21 maja 2025 r. na zakup lokalu mieszkalnego położonego w ..., w którym zamierza Pan wraz z rodziną zamieszkać, będzie stanowiło wydatek na własne cele mieszkaniowe, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i będzie podlegało zwolnieniu z opodatkowania na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W przypadku natomiast skorzystania z omawianego zwolnienia w związku z remontem /wykończeniem zakupionego od dewelopera lokalu, w którym zamierza Pan zamieszkać wraz z rodziną, wskazać należy, że ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie zawiera wprost w katalogu wydatków mieszkaniowych wydatków na wykończenie budynku (lokalu), ani nie definiuje pojęcia „remont” użytego w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Dla wyjaśnienia tego pojęcia, należy odnieść się do jego znaczenia funkcjonującego w języku powszechnym. I tak, „remont” to „doprowadzenie jakiegoś budynku lub urządzenia do stanu używalności; naprawa, odnawianie (czegoś)”. Synonimami tego pojęcia są m.in. „naprawa, przebudowa, odrestaurowanie, modernizacja”.

Pojęcie remontu zostało zdefiniowane w art. 3 pkt 8 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.), zgodnie z którym:

Ilekoć 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.

Niemniej jednak, ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie odwołuje się do tego przepisu. 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” lokalu 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 lokalu, 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 lokalu mieszkalnego, a więc prace służące doprowadzeniu do zdolności użytkowej nowo zakupionego lokalu. W każdym przypadku remont dotyczy „materii” lokalu 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 lokalu.

Wyjaśnienia wymaga, że w dniu 14 października 2021 r. została wydana przez Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej interpretacja ogólna z dnia 13 października 2021 r., Nr DD2.8202.4.2020, w sprawie stosowania zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z kwalifikacją niektórych wydatków poniesionych na remont i wykończenie nieruchomości jako wydatków stanowiących realizację celu mieszkaniowego.

Zgodnie z powyższą interpretacją ogólną, dla celów podatku dochodowego od osób fizycznych, uznano, że wydatki poniesione na zakup i montaż:

- a) kuchenki gazowej, kuchenki elektrycznej lub gazowo-elektrycznej, płyty indukcyjnej, płyty ceramicznej, piekarnika, zmywarki, pralki, lodówki – w zabudowie lub wolnostojących,
- b) szafki stanowiącej element mocowania umywalki będącej kompletem z tą umywalką,
- c) oświetlenia sufitowego i ściennego wewnętrznego, w tym taśm LED i oczek halogenowych, z wyłączeniem lamp wolnostojących,
- d) okapów kuchennych – wyciągów i pochłaniaczy, w tym okapu podszafrkowego,
- e) mebli, które charakteryzuje trwały związek z obiektem budowlanym lub jego częścią (lokałem), wykonanych na indywidualne zlecenie, tj. szafy wnękowe, pawlacze, zabudowa garderoby,
- f) mebli w zabudowie kuchennej, tj. zabudowa kuchenna „pod wymiar” i zabudowa kuchenna wolnostojąca

– mieszczą się w pojęciu wydatków na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W orzecznictwie przyjmuje się, że za wydatki spełniające kryteria art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych można uważać, w szczególności, wykonanie robót budowlanych w istniejącym lub nowopowstałym budynku mieszkalnym wraz z wymianą/instalacją składników wyposażenia technicznego budynku lub lokalu (np. instalacji wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazu przewodowego). W praktyce więc przy rozpatrywaniu przesłanek pozwalających na

skorzystanie z ulgi mieszkaniowej, zarówno w przypadku remontu, budowy, jak i wykończenia nieruchomości ponoszone są wydatki o zbliżonym charakterze.

Pojęcie remontu wyczerpująco wyjaśnił również Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 4 marca 1998 r., sygn. akt I SA/Gd 886/96, stwierdzając: „za remont budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego w znaczeniu powszechnie stosowanym w zakresie inwestycji uważa się prace budowlane mające na celu utrzymanie lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego we właściwym stanie, przywrócenie jego pierwotnej zdolności użytkowej, którą utracił w wyniku upływu czasu i eksploatacji wraz z wymianą dotychczas użytkowanych zużytych składników ich wyposażenia technicznego takich jak: dotychczasowej instalacji wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazu przewodowego lub tylko określonych elementów tych instalacji”.

Nadmienić również należy, 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. Jednakże powołane wyżej przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, odnosząc się do wydatków na cele mieszkaniowe nie przewidują ściśle określonego sposobu dokumentowania poniesionego wydatku.

Wobec powyższego, do prawidłowego dokumentowania w tym zakresie, trzeba wziąć pod uwagę ogólne reguły dowodowe określone w art. 180 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.).

W myśl art. 180 § 1 ustawy Ordynacja podatkowa:

Jako dowód należy dopuścić wszystko, co może przyczynić się do wyjaśnienia sprawy, a nie jest sprzeczne z prawem.

Zatem, organ podatkowy dla celów podatkowych weryfikując możliwość skorzystania ze zwolnienia podatkowego uprawniony jest żądać od podatników udowodnienia poniesienia wydatków poprzez przedłożenie rzetelnych i wiarygodnych dowodów, z których w sposób niebudzący wątpliwości będzie wynikało kto, kiedy i jaki wydatek poniósł. Takimi dokumentami mogą być m.in. rachunki, faktury VAT, paragony, umowy, akt notarialny, bądź też inne dokumenty, które ten fakt mogą w sposób wiarygodny potwierdzić.

W opisanym przypadku, będzie Pan posiadał imienne rachunki, faktury, umowy z wykonawcą, monterem.

Mając na uwadze przedstawiony we wniosku opis sprawy oraz powołane przepisy prawa stwierdzić należy, że wydatkowanie przez Pana części środków pieniężnych (przychodu) uzyskanych ze sprzedaży 12 września 2025 r. udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego na: materiały budowlane (gładzie, farby, hydroizolacje, kleje, unigrunt, wylewki, fugi, płyty karton-gips), panele podłogowe (w tym podkłady pod panele i listy przypodłogowe), płytki podłogowe i ścienne, adaptację łazienki (tj.: płytki, armatura łazienkowa (umywalka, toaleta, geberit), kabinę prysznicową, gniazdko, włączniki światła, lustro zabudowane w ścianie, elementy instalacyjne (tj. elektryczne i wodno-kanalizacyjne (przewody, rury, zawory), drzwi wewnętrzne wraz z klamkami i ościeżnicami do montażu, klimatyzację składającą się z jednostki zewnętrznej i jednej jednostki wewnętrznej w mieszkaniu (urządzenie wraz z kosztem usługi instalacji wykonanej przez firmę specjalizującą się w tym), markizę balkonową (zakup i montaż), usługi remontowe, tj. usługa wykonania remontu łazienki oraz usługa ułożenia paneli podłogowych - mieszczą się w kategorii wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wydatków poniesionych na remont własnego lokalu mieszkalnego. Tym samym, wydatki te będą uprawniały Pana do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Przy czym zwolnieniu podlegał będzie dochód uzyskany ze sprzedaży opisanego we wniosku udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia udziału w ww. lokalu mieszkalnym.

Odnosząc się do kwestii: od jakiego momentu może Pan robić zakupy dotyczące celów mieszkaniowych ze środków uzyskanych ze sprzedaży udziału, tak aby skorzystać z ulgi podatkowej – czy może Pan już teraz zacząć je robić, aby przygotować się na remont i móc jak najszybciej przenieść swój dom do nowego mieszkania, czy musi Pan czekać aż otrzyma od dewelopera klucze do mieszkania?”, należy wskazać, że wydatki, o których mowa w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych może Pan ponosić w ustawowo określonym terminie, tj. w okresie poczynszy od dnia odpłatnego zbycia udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie udziału w ww. lokalu mieszkalnego. Zatem środki uzyskane ze sprzedaży w dniu 12 września 2025 r. udziału w ww. lokalu mieszkalnym, które otrzymał Pan 16 września 2025 r. może Pan wydatkować na cele mieszkaniowe już od tego momentu ich uzyskania.

Ponadto wskazać należy, że zgodnie z art. 45 ust. 1 ww. ustawy:

Podatnicy są obowiązani składać urzędом skarbowym zeznanie, według ustalonego wzoru, o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) w roku podatkowym, w terminie od dnia 15 lutego do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym. Zeznania złożone przed początkiem terminu uznaje się za złożone w dniu 15 lutego roku następującego po roku podatkowym.

W myśl art. 45 ust. 1a pkt 3 ww. ustawy:

W terminie określonym w ust. 1 podatnicy są obowiązani składać urzędом skarbowym odrębne zeznania, według ustalonych wzorów, o wysokości osiągniętego w roku podatkowym dochodu (poniesionej straty) z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych opodatkowanych na zasadach określonych w art. 30e.

Wobec powyższego, uzyskując w 2025 r. przychód ze sprzedaży udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego, który podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych jest Pan zobowiązany złożyć zeznanie, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 3 ww. ustawy, o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) w roku podatkowym (PIT-39), do dnia 30 kwietnia 2026 r. Jeśli zamierza Pan skorzystać ze zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy (tzw. ulgi mieszkaniowej), to w tym zeznaniu podatkowym PIT-39, wykazuje Pan kwotę dochodu podlegającego ww. zwolnieniu. Natomiast, wykazaną kwotę dochodu musi Pan wydatkować na określone w ustawie własne cele mieszkaniowe w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego (czyli do dnia 31 grudnia 2028 r.).

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, który Pan przedstawił i stanu prawnego, który obowiązywał w dacie zaistnienia zdarzenia.

Organ podkreśla, że procedura wydawania indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego nie podlega regułom przewidzianym dla postępowania podatkowego, czy kontrolnego. Organ wydający interpretacje opiera się wyłącznie na opisie stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego przedstawionego we wniosku. Postępowanie w sprawie wydania interpretacji indywidualnej ma na celu wyjaśnienie wątpliwości co do sposobu zastosowania przepisów prawa podatkowego materialnego do określonego stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego. Przedmiotem interpretacji wydanej na

podstawie art. 14b ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.) jest sam przepis prawa. Rolą postępowania w sprawie wydania indywidualnej interpretacji przepisów podatkowych nie jest ustalanie stanu faktycznego (zdarzenia przyszłego), stanowi to bowiem domenę ewentualnego 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 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 w 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.