

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	670748
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2025-12-15T07:43:16.715
Tytuł (teza):	Możliwość skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowego od osób fizycznych.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2025-12-08T21:42:08.382
Sygnatura:	0115-KDIT1.4011.642.2025.3.AS
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • darowizna • koszt-koszty uzyskania przychodów • nieruchomości-nabycie nieruchomości • nieruchomości-zbycie nieruchomości • przedsiębiorstwa-przedsiębiorstwo w spadku • spadek • zwolnienie-zwolnienie przedmiotowe
Przepis:	• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131 • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 1-lit. c • [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 1-lit. e
Zagadnienie:	• Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.
Załączniki:	brak

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko prawidłowe

Szanowna Pani,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

20 sierpnia 2025 r. wpłynął Pani wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełniła go Pani pismami z 27 października 2025 r. i 2 grudnia 2025 r. – w odpowiedzi na wezwania. Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzenia przyszłego

Wnioskodawczyni jest osobą fizyczną, rezydentem podatkowym polskim w rozumieniu art. 3 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W 2023 r. Wnioskodawczyni otrzymała od ojca, niedługo przed jego śmiercią, tytułem darowizny nieruchomość. Darowizna przekazana aktem notarialnym była zwolniona z podatku na podstawie art. 4a ust. 1 i ust. 4 ustawy o podatku od spadków i darowizn, którą to Wnioskodawczyni planuje sprzedać. Ponadto Wnioskodawczyni posiada drugą nieruchomość – zabudowaną budynkiem mieszkalnym, która jest stosunkowo duża, co implikuje wysokie koszty jej utrzymania w postaci kosztów ogrzewania, bieżących napraw, remontów i konserwacji.

(...) 2023 r. ojciec Wnioskodawczyni, prowadzący przedsiębiorstwo w ramach jednoosobowej działalności gospodarczej, zmarł. W następstwie Wnioskodawczyni została zarządcą sukcesyjnym przedsiębiorstwa. Przedsiębiorstwo to znajduje się obecnie w stanie zadłużenia, tzn. posiada szereg zobowiązań wynikających z umów kredytu bankowego na łączną kwotę około (...) zł. Ponadto Wnioskodawczyni nabyła udział w spadku po zmarłym ojcu. Przyjęcie spadku przez Wnioskodawczynię nastąpiło z dobrodziejstwem inwentarza.

Wnioskodawczyni zamierza w 2025 r. sprzedać ww. nieruchomość za cenę 1.200.000 zł. Środki ze sprzedaży nieruchomości zamierza przeznaczyć na zakup udziałów w nieruchomości gruntowej, nabytej częściowo przez Wnioskodawczynię w drodze spadkobrania, od pozostałych współspadkobierców w celu uzyskania wyłącznej własności gruntu. Na gruncie tym znajduje się budynek biurowy. Wnioskodawczyni planuje przeznaczyć środki na adaptację budynku biurowego na cele mieszkalne, aby w nim zamieszkać, gdyż obecny dom, w którym zamieszkuje, jest dla niej zbyt duży i kosztowny w utrzymaniu i planuje w przyszłości na tym gruncie budowę domu mieszkalnego na własne cele mieszkaniowe, znacznie mniejszego niż aktualnie przez nią zamieszkiwany. Środki uzyskane ze sprzedaży nieruchomości nabytej w drodze darowizny od ojca na krótko przed jego śmiercią Wnioskodawczyni przeznaczyłaby więc na następujące cele mieszkaniowe realizowane na 1 gruncie odkupionym od pozostałych spadkobierców, tj. na nabycie ww. udziału w gruncie ponad to, co aktualnie posiada, adaptację i remont istniejącego budynku biurowego zlokalizowanego na tej samej nieruchomości na własne cele mieszkaniowe i w przyszłości budowę domu jednorodzinnego na tym gruncie, w którym docelowo Wnioskodawczyni zamierza zamieszkać.

Rozpoczęcie samej budowy będzie wymagało od Wnioskodawczyni znacznych nakładów finansowych, dlatego nie jest w stanie określić, kiedy to nastąpi. Ponadto decyzja o dalszych działaniach uwarunkowana jest wydawaną interpretacją podatkową, gdyż Wnioskodawczyni po sprzedaży majątku musi jeszcze zorganizować pieniądze na spłatę długów przedsiębiorstwa w spadku, którym zarządza. Niemniej jednak wartość nabycia działki i adaptacji budynku biurowego na cele mieszkalne w ocenie Wnioskodawczyni obejmie wartość całego przychodu ze sprzedaży nieruchomości podlegającej opodatkowaniu.

Wnioskodawczyni zamierza przeprowadzić się do zaadaptowanego budynku biurowego, ponieważ obecnie zajmowana nieruchomość jest zbyt duża oraz generuje znaczne koszty utrzymania, nieproporcjonalne do jej bieżącego wykorzystania. Dodatkowo wskazać należy, że przyszłe kroki podejmowane przez Wnioskodawczynię wynikają również z faktu, że obecna nieruchomość, którą zamieszkuje, nie ma bezpośredniego dostępu do drogi dojazdowej, a dojazd jest możliwy jedynie poprzez przejazd przez wspomniany grunt, którego udziały Wnioskodawczyni planuje dokupić.

Sprzedaż gruntu innej osobie przez pozostałych spadkobierców mogłaby w przyszłości znacząco utrudnić jej dojazd do posesji w razie ewentualnego sporu co do służebności. Z uwagi na ryzyko, iż inny współspadkobierca bądź osoba trzecia może nabyć udziały w tym gruncie i potencjalnie ograniczyć Wnioskodawczyni dostęp do drogi celem Wnioskodawczyni jest zabezpieczenie trwałego i legalnego dojazdu do miejsca, w którym mieszka.

Grunt, o którym mowa we wniosku ma obecnie charakter handlowo-usługowy z możliwością zabudowy mieszkaniowej i Wnioskodawczyni zamierza zmienić jego przeznaczenie na cele mieszkaniowe. Nieruchomość ta nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym Wnioskodawczyni, po dokonaniu nabycia udziałów od pozostałych współspadkobierców, planuje wystąpić o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji mieszkaniowej. Wnioskodawczyni planuje przeznaczyć na ww. cele mieszkaniowe całą kwotę uzyskaną ze sprzedaży nieruchomości podlegającej opodatkowaniu, którą otrzymała od ojca w darowiźnie.

Uzupełnienie wniosku

Wnioskodawczyni otrzymała w darowiźnie od ojca nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym w gminie X, województwo (...). Wnioskodawczyni korzysta z nieruchomości dla celów mieszkalnych. Nie korzystała z niej dla celów działalności gospodarczej. Wnioskodawczyni zamierza sprzedać nieruchomość uzyskaną w darowiźnie od ojca. Wnioskodawczyni nie sprzedaje nieruchomości w wykonywaniu działalności gospodarczej. Nieruchomość nie była towarem handlowym w działalności gospodarczej.

Wnioskodawczyni ma zamiar nabyć grunt zabudowany pod budowę domu w przyszłości, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpi odpłatne zbycie nieruchomości, z której dochód podlega opodatkowaniu. Grunt, który nabędzie Wnioskodawczyni na wyłączną własność od pozostałych spadkobierców, nie był wskazanym w ewidencji środków trwałych ani w ewidencji środków trwałych ojca ani obecnie w ramach przedsiębiorstwa w spadku. Na chwilę obecną, z uwagi na planowane zdarzenie przyszłe grunt nie zmienił swojego przeznaczenia. Przy czym zaznaczyć należy, że zmiana przeznaczenia na cele mieszkalne (celem budowania domu) nastąpi w przyszłości, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpi odpłatne zbycie nieruchomości, z której dochód podlega opodatkowaniu.

Budynek biurowy nie był wykazany w ewidencji jako środek trwały w przedsiębiorstwie ojca Wnioskodawczyni oraz jako środek trwały w ramach przedsiębiorstwa w spadku. Zmiana przeznaczenia budynku biurowego na cele mieszkalne nastąpi w przyszłości, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpi odpłatne zbycie nieruchomości, z której dochód podlega opodatkowaniu. Po nabyciu na wyłączną własność gruntu wraz z budynkiem biurowym nie będą one wykorzystywane dla potrzeb żadnej działalności gospodarczej.

Grunt oraz budynek wchodziły w skład majątku rodziców Wnioskodawczyni w ramach wspólności majątkowej małżeńskiej. Nie stanowiły one części przedsiębiorstwa w sensie formalnym (brak wykazania w ewidencji środków trwałych). Wskazać w tym miejscu należy, iż zarówno grunt oraz budynek przestaną być wykorzystywane w przedsiębiorstwie z uwagi na fakt, iż zmienią przeznaczenie na wykorzystanie na cele mieszkalne w okresie 3-letnim wskazanym ustawowo na realizację własnego celu

mieszkaniowego. Zmiana przeznaczenia gruntu, który nabędzie Wnioskodawczyni na wyłączną własność od pozostałych spadkobierców, nastąpi nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpi odpłatne zbycie nieruchomości, z której dochód podlega opodatkowaniu. Adaptacja budynku biurowego na cele mieszkalne nastąpi po nabyciu przez Wnioskodawczynię wyłącznej własności gruntu od pozostałych spadkobierców. Adaptacja budynku biurowego na cele mieszkalne nastąpi w okresie do końca 2028 r. w przypadku sprzedaży nieruchomości, z której dochód podlega opodatkowaniu, jeszcze w 2025 r. Status budynku biurowego zostanie zmieniony na budynek mieszkalny w okresie do końca 2028 r. w przypadku sprzedaży nieruchomości, z której dochód podlega opodatkowaniu, jeszcze w 2025 r.

Informacja, że Wnioskodawczyni planuje wystąpić o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji mieszkaniowej dotyczy zarówno inwestycji polegającej na adaptacji budynku biurowego na cele mieszkaniowe, jak również inwestycji polegającej na budowie nowego domu. Wynika to z faktu, że w pierwszej kolejności Wnioskodawczyni zamierza zaadaptować budynek biurowy na cele mieszkaniowe, a dopiero później wybudować nowy dom, gdyż przystosowanie już wybudowanego budynku biurowego na cele mieszkaniowe będzie prostsze oraz możliwe w krótszym czasie, niż wybudowanie nowego domu. Wnioskodawczyni zamierza dopełnić formalności wynikających z przepisów Prawa budowlanego, gdyż zgodnie z nimi zarówno zmiana przeznaczenia budynku, jak i budowa domu wymaga uzyskania ww. decyzji.

Wnioskodawczyni zamierza zamieszkać w budynku mieszkalnym powstałym w wyniku adaptacji budynku biurowego w sposób przejściowy, na czas budowy budynku mieszkalnego, który Wnioskodawczyni zamierza wybudować celem zamieszkiwania w nim. Wnioskodawczyni ma świadomość, że cele mieszkaniowe można realizować w więcej niż jednej nieruchomości. Ustawodawca nie zastrzegł, że własne cele mieszkaniowe podatnika ograniczać się muszą do posiadania przez niego tylko jednej nieruchomości mieszkalnej lub docelowego zamieszkiwania tylko w jednej nieruchomości mieszkalnej.

Wnioskodawczyni nie posiada jeszcze wiedzy o dalszym przeznaczeniu budynku mieszkalnego powstałego w wyniku adaptacji budynku biurowego po wybudowaniu nowego domu. Wnioskodawczyni nie zamierza przeznaczać na cele mieszkaniowe budynków innych niż wymienione we wniosku. Wnioskodawczyni ma świadomość, że cele mieszkaniowe spełnione są poprzez nabycie gruntu mieszkalnego, budynku mieszkalnego, adaptację budynku niemieszkalnego na cele mieszkaniowe, budowę budynku mieszkalnego.

Na gruncie znajduje się jeden budynek gospodarczy - hala, który nie będzie adaptowany na cele mieszkaniowe. Hala służy działalności gospodarczej, Wnioskodawczyni ciężko ocenić w jakim stopniu hala wpływa na wartość nieruchomości. Jednakże Wnioskodawczyni ograniczy kwotę wydatków ponoszonych na cele mieszkaniowe do tej części zakupionej nieruchomości, która będzie przeznaczona na jej osobiste na cele mieszkaniowe. Nie zamierza uwzględnić jako wydatki na cele mieszkaniowe części kosztów ponoszonych na nabycie nieruchomości, a odnoszących się do gruntu i hali, które nie będą przeznaczone na cele mieszkalne.

Budynek był wykorzystywany w działalności gospodarczej ojca Wnioskodawczyni oraz w działalności przedsiębiorstwa w spadku, jednak nie był ujęty w ewidencji środków trwałych. Z uwagi na śmierć ojca Wnioskodawczyni nie jest jej znana przyczyna nieujawnienia środka trwałego w stosownej ewidencji wynikającej z przepisów. Budynki te wykorzystywane były w okresie prowadzenia działalności. Budynki te po nabyciu gruntu nie będą wykorzystywane dla działalności gospodarczej Wnioskodawczyni. Co się z nimi stanie nie jest jeszcze wiadome. Nie będą przeznaczone na cele mieszkalne Wnioskodawczyni. Nie nastąpi zmiana przeznaczenia gruntu w całości pod zabudowę mieszkaniową, a w części, z uwagi na możliwość wybudowania domu Wnioskodawczyni

zamierza użytkować na cele mieszkaniowe tylko część gruntu, na której ten dom będzie wybudowany i tylko kwotę zakupu od spadkobierców tylko tej części gruntu. Wnioskodawczyni zamierza uznać jako wydatkowaną na cele mieszkaniowe.

Grunt był wykorzystywany w działalności gospodarczej ojca Wnioskodawczyni oraz przedsiębiorstwa w spadku w okresie jej działania od 1 kwietnia 2001 r. do 17 października 2025 r., kiedy to ustał zarząd sukcesyjny z upływem czasu, na jaki został ustanowiony. Był wykorzystywany dla celów działalności gospodarczej związanej z (...). Powody z jakich względów grunt nie został ujawniony w ewidencji środków trwałych nie są znane Wnioskodawczyni. Wnioskodawczyni nie zna się na przepisach księgowych ani podatkowych, a z uwagi na śmierć ojca nie jest w stanie ustalić tych powodów.

Budynek biurowy jak samo jego określenie wskazuje był wykorzystywany jako miejsce prowadzenia firmy, mieścił biura i inne pomieszczenia służące za miejsce wykonywania pracy umysłowej. Był wykorzystywany w okresie jak wyżej prowadzenia działalności gospodarczej w ww. celach, zarówno za życia ojca Wnioskodawczyni i prowadzenia przez niego działalności jednoosobowej gospodarczej, jak i w czasie funkcjonowania przedsiębiorstwa w spadku w okresach wyżej wskazanych.

Powody z jakich względów budynek biurowy nie został ujawniony w ewidencji środków trwałych nie są znane Wnioskodawczyni. Wnioskodawczyni nie zna się na przepisach księgowych ani podatkowych, a z uwagi na śmierć ojca nie jest w stanie ustalić tych powodów.

Grunt oraz budynki były faktycznie użytkowane i wykorzystywane w działalności gospodarczej ojca Wnioskodawczyni oraz działalności przedsiębiorstwa w spadku w zakresie jakim możliwe były działania zarządcy sukcesyjnego. Działalność gospodarcza tam prowadzona związana była z (...), co powoduje, że niezbędne jest odpowiednie zaplecze w postaci nieruchomości, na których czynności związane z prowadzeniem firmy mogą być wykorzystywane. Wykorzystywanie to następowało w czasie istnienia firmy ojca Wnioskodawczyni i funkcjonowania przedsiębiorstwa w spadku, a po ustaniu już zarządu sukcesyjnego nieruchomości te nie będą służyły działalności gospodarczej Wnioskodawczyni.

Pytanie (ostatecznie sformułowane w uzupełnieniu wniosku)

Czy planowane działania, obejmujące wykupienie od pozostałych współspadkobierców udziałów w nieruchomości gruntowej, zaadaptowanie znajdującego się na niej budynku biurowego na własne cele mieszkalne, a następnie budowę domu na własne cele mieszkalne na tym gruncie umożliwiają Wnioskodawczyni skorzystanie ze zwolnienia z podatku dochodowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT i w konsekwencji stanowią wydatki na własne cele mieszkaniowe w rozumieniu tego przepisu?

Pani stanowisko w sprawie

Wnioskodawczyni stoi na stanowisku, że w okolicznościach przedstawionych we wniosku zakup gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową od pozostałych spadkobierców, a następnie adaptacja istniejącego na tym gruncie budynku biurowego na cele mieszkaniowe, a później budowa budynku mieszkalnego na tym gruncie spełniają warunki uznania ich za cele własne mieszkaniowe, jeśli będą zrealizowane w okresie 3 lat od końca roku podatkowego, w którym zbyto nieruchomość podlegającą opodatkowaniu.

Zdaniem Wnioskodawczyni, w przypadku sprzedaży nieruchomości będzie mogła skorzystać ze zwolnienia, jeżeli poczynszy od dnia sprzedaży, nie później niż w okresie 3 lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż, przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości zostanie wydatkowany na własne cele mieszkaniowe i opisane przez nią cele spełniają warunki uznania ich za cele wskazane w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 1 pkt 25 ustawy PIT.

Podkreślić należy, że Wnioskodawczyni ma świadomość, że 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. Sprzedawana nieruchomości nie należy do majątku firmowego podatniczki i nie stanowiła towaru handlowego.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 omawianej ustawy, źródłem przychodu jest odpłatne zbycie, z zastrzeżeniem ust. 2:

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

- jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w lit. a-c – przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, a innych rzeczy – przed upływem pół roku, licząc od końca miesiąca, w którym nastąpiło nabycie; w przypadku zamiany okresy te odnoszą się do każdej z osób dokonującej zamiany.

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

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, dochód uzyskany z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych, nabytych m. in. w drodze darowizny, przed upływem pięciu lat od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie, może korzystać ze zwolnienia z opodatkowania, jeżeli przychód ten zostanie w określonym terminie wydatkowany na własne cele mieszkaniowe.

Stosownie do treści art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki poniesione na m.in.:

- 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,
- 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.

Katalog wydatków uznawanych za realizację własnych celów mieszkaniowych określony w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. c-e ustawy ma charakter zamknięty. Wydatki te obejmują m.in.

nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego, nabycie udziału w takim gruncie oraz budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego czy przeznaczenie budynku niemieszkalnego na mieszkalny.

Zdaniem Wnioskodawczynie sprzedaż nieruchomości otrzymanej przez nią, a następnie zakup udziałów w nieruchomości gruntowej, nabytej częściowo przez Wnioskodawczynię w drodze spadkobrania, od pozostałych współspadkobierców w celu uzyskania wyłącznej własności gruntu, celem wybudowania domu, w którym będzie mieszkać, niewątpliwie mieści się w definicji wydatków, o której mowa w art. 21 ust. 25 lit. c.

Pogląd ten potwierdzają również przychylne stanowiska organów wydawane w analogicznych stanach faktycznych. Jak wskazał w interpretacji indywidualnej Dyrektor KIS z dnia 26 lutego 2025 r. o sygn. 0113-KD IPT2-2.4011.892.2024.2.KK, „nabycie działek (opłaty sądowe, taksa notarialna, podatek od czynności cywilnoprawnych) położonych na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej według Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego spełniają przesłanki określone w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. c) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i stanowią wydatki na nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego (wydatki wymienione w punktach 1 i 9). Tym samym wydatki te uprawniają Pana do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy”. Oznacza to, że w zaistniałym stanie faktycznym w przypadku uzyskania pozytywnej decyzji w przedmiocie warunków zabudowy, a w konsekwencji możliwości przeznaczenia gruntu pod zabudowę mieszkalną, stanowiąc będzie wydatek na własne cele mieszkaniowe. Organy podatkowe podkreślają, że „istotny jest zamiar nabycia nieruchomości na cele mieszkaniowe, który powinien prowadzić do zamieszkania w nabytej nieruchomości” (tak w interpretacji indywidualnej z dnia 30 czerwca 2021 r. Dyrektor KIS sygn. 0113-KD IPT2-2.4011.405.2021.3.SR). Wskazać w tym miejscu należy, iż Wnioskodawczynie zamierza poczynić wydatki w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych w postaci wybudowania na zakupionym gruncie domu, w którym będzie mieszkać, a nie w celu inwestycyjnym czy też rekreacyjnym.

Wydatki poniesione na wykup udziałów w nieruchomości gruntowej od pozostałych spadkobierców, jeżeli grunt ten będzie przeznaczony pod budowę budynku mieszkalnego w wyniku pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy, powinny być traktowane jak nabycie gruntu lub udziału w gruncie pod budowę domu, zatem zdaniem Wnioskodawczynie wydatki te mieszczą się w katalogu wydatków określonych w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, uprawniających do zwolnienia z podatku. Co istotne, wskazując jako cel mieszkaniowy nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego ustawa nie określa, kiedy i jak długo podatnik powinien budować czy rozpocząć zamieszkiwanie, aby zrealizował cel mieszkaniowy.

Ponadto jednoznacznie z powołanego wyżej przepisu wynika, że również adaptacja budynku mieszkalnego na cele mieszkalne spełnia ww. kryteria uznania wydatku za przeznaczony na własny cel mieszkaniowy.

Zgodnie z 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.

W opisanym zdarzeniu przyszłym nie wystąpi jednak obowiązek zapłaty ww. podatku, a jedynie konieczność rozliczenia przez Wnioskodawczynię sprzedaży nieruchomości na formularzu PIT-39 w terminie między 15 lutego a 30 kwietnia roku następującego po roku, w którym odbędzie się sprzedaż.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawiła Pani we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

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

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

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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 wykonywaniu 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.

Jak wynika z opisu zdarzenia, otrzymała Pani w darowiźnie od ojca nieruchomość w 2023 r., którą zamierza Pani sprzedać w 2025 r. W świetle powyższego przepisu sprzedaż przez Panią tej nieruchomości stanowić będzie źródło przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, podlegające opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, ponieważ odpłatne zbycie nastąpi przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie.

Stosownie jednak do treści art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy:

Wolne od podatku dochodowego są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 30e, 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.

Należy wyjaśnić, że powyższe zwolnienie obejmuje taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia. 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, wymienione zostały w art. 21 ust. 25 ww. ustawy.

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

Za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki poniesione na:

- a) nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem,

- b) nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie,
- c) nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego lub udziału w takim gruncie, prawa użytkowania wieczystego takiego gruntu lub udziału w takim prawie, w tym również z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego, oraz nabycie innego gruntu lub udziału w gruncie, prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, jeżeli w okresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, grunt ten zmieni przeznaczenie na grunt pod budowę budynku mieszkalnego,
- d) budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego,
- e) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub adaptację na cele mieszkalne własnego budynku niemieszkalnego, jego części, własnego lokalu niemieszkalnego lub własnego pomieszczenia niemieszkalnego

- położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej.

Zgodnie z art. 21 ust. 25a ww. ustawy:

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 własne budynek, lokal lub pomieszczenie, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. d) i e), rozumie się również niestanowiące własności lub współwłasności podatnika budynek, lokal lub pomieszczenie, jeżeli w okresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, podatnik nabędzie ich własność lub współwłasność albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udział w takich prawach, jeżeli uprzednio prawo takie mu nie przysługiwało.

Natomiast 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.

Ulgi i zwolnienia są wyjątkiem od zasady powszechności opodatkowania wynikającej z art. 84 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Oznacza to, że wszelkie odstępstwa od tej zasady muszą bezwzględnie wynikać z przepisów prawa i być interpretowane ściśle z jego literą. Tym samym tylko 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 tym przepisie wyliczenie tzw. wydatków mieszkaniowych, których realizacja uprawnia do zastosowania ww. zwolnienia, ma charakter enumeratywny (wyczerpujący).

Tym samym nie zaspokaja swoich własnych celów mieszkaniowych osoba, która np. nabywa kolejne nieruchomości w celach prowadzenia inwestycji w postaci remontu celem późniejszej ich odsprzedaży z zyskiem. Same subiektywne deklaracje podatników o nabyciu lokalu w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych nie są wystarczające do uzyskania zwolnienia podatkowego.

Z opisu sprawy wynika, że środki ze sprzedaży nieruchomości przeznaczy Pani na zakup udziałów w gruncie (zabudowanym budynkiem gospodarczym i biurowym), nabytym częściowo przez Panią w drodze spadkobrania, od pozostałych spadkobierców. Planuje Pani także przeznaczyć środki na adaptację budynku biurowego na cele mieszkalne, aby w nim zamieszkać, oraz budowę na tym gruncie domu.

Zgodnie z cytowanym wcześniej art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. c) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, za wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe uważa się wydatki poniesione m.in. na nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego. O charakterze nabytego gruntu nie rozstrzyga jedynie zamiar podatnika wybudowania na nim budynku mieszkalnego, ale charakter gruntu – jego przeznaczenie, także w kontekście rzeczywistej i realnej możliwości jego zabudowy. Tak więc podstawowym warunkiem uprawniającym do skorzystania z przedmiotowego zwolnienia jest nabycie gruntu przeznaczonego pod budowę budynku mieszkalnego.

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie precyzuje, jaki grunt jest gruntem pod budowę budynku mieszkalnego, ani co oznacza zmiana przeznaczenia gruntu na grunt pod budowę budynku mieszkalnego uprawniająca do skorzystania ze zwolnienia.

W celu doprecyzowania tych pojęć uprawnione jest zatem odwołanie się do odpowiednich przepisów ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130).

Gruntami pod budowę budynków mieszkalnych są przede wszystkim działki budowlane.

Zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Przez pojęcie działki budowlanej należy rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

W myśl art. 4 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ww. ustawy:

Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Stosownie do art. 6 ust. 1-2 ww. ustawy:

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do:

1) zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich;

2) ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

Charakter gruntu może zatem wynikać z przeznaczenia jakie zostało mu nadane w planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy, która w sytuacji, gdy dla danego terenu nie został uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego określa sposób zagospodarowania i zabudowy terenu.

Zatem środki uzyskane ze sprzedaży nieruchomości w części wydatkowanej na nabycie udziałów w gruncie, na którym ma zostać wybudowany dom mieszkalny, będą stanowić wydatek, który będzie uprawniał Panią do skorzystania ze zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z ust. 25 pkt 1 lit. c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Z kolei środki wydatkowane na nabycie budynku gospodarczego oraz gruntu nieprzeznaczonego pod budowę domu nie będą mogły być uznane za wydatki na własne cele mieszkaniowe.

Tak samo wydatkowanie przez Panią środków pieniężnych uzyskanych z planowanego zbycia nieruchomości na adaptację budynku biurowego na mieszkalny oraz późniejszą budowę domu będą wydatkami w rozumieniu art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d-e ww. ustawy.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy zdarzenia przyszłego, który Pani przedstawiła i stanu prawnego, który obowiązuje w dniu wydania interpretacji.

Odnosząc się do przywołanych przez Panią interpretacji indywidualnych, zostały one wydane w indywidualnych sprawach i nie mają zastosowania ani konsekwencji wiążących w odniesieniu do żadnego innego stanu faktycznego czy też zdarzenia przyszłego. Każdą sprawę organ jest zobowiązany rozpatrywać indywidualnie.

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

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

· Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej:

Przepisów art. 14k-14n Ordynacji podatkowej nie stosuje się, jeśli stan faktyczny lub zdarzenie przyszłe będące przedmiotem interpretacji indywidualnej jest elementem czynności, które są przedmiotem decyzji wydanej:

1) z zastosowaniem art. 119a;

2) w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;

3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.

· Zgodnie z art. 14na § 2 Ordynacji podatkowej:

Przepisów art. 14k-14n nie stosuje się, jeżeli korzyść podatkowa, stwierdzona w decyzjach wymienionych w § 1, jest skutkiem zastosowania się do utrwalonej praktyki interpretacyjnej, interpretacji ogólnej lub objaśnień podatkowych.

Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację

Ma Pani prawo do zaskarżenia tej interpretacji indywidualnej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Zasady 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.