

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	670760
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2025-12-15T09:38:08.539
Tytuł (teza):	Wydatkowanie na własne cele mieszkaniowe kwoty uzyskanej ze sprzedaży własnego mieszkania na budowę domu na zakupionej na współwłasność działce z osobą niespokrewnioną.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2025-12-10T10:56:21.754
Sygnatura:	0112-KDSL1-1.4011.606.2025.2.DS
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • dom-dom jednorodzinny • mieszkanie • nieruchomości-nabycie nieruchomości • nieruchomości-nieruchomość mieszkalna • nieruchomości-nieruchomość zabudowana • nieruchomości-sprzedaż nieruchomości • nieruchomości-właściciel nieruchomości • współwłasność • współwłasność-współwłasność łączna
Przepis:	• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 10-ust. 1-pkt 8 • [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
Zagadnienie:	• 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 jest prawidłowe.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

5 października 2025 r. wpłynął Pana wniosek z 5 października 2025 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych. Uzupełnił go Pan – w odpowiedzi na wezwanie – pismem z 9 listopada 2025 r. (wpływ 9 listopada 2025 r. oraz 12 listopada 2025 r.). Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego (uzupełniony pismem z 9 listopada 2025 r.)

Jest Pan osobą fizyczną mającą stałe miejsce zamieszkania w Polsce. Prowadzi pozarolniczą działalność gospodarczą, która nie jest związana z opisanymi transakcjami; sprzedawana i nabywana nieruchomości nie stanowiły składników majątku firmowego i nie podlegała amortyzacji.

- 1)(...) lutego 2021 r. nabył Pan lokal mieszkalny za (...) zł.
- 2)(...) listopada 2024 r. zbył Pan ten lokal za (...) zł (zbycie nastąpiło przed upływem 5 lat od końca roku nabycia).
- 3)(...) sierpnia 2024 r. nabył Pan – we współwłasności po 1/2 z osobą niespokrewnioną – działkę budowlaną za łączną kwotę (...) zł (Pana udział: 1/2).
- 4)(...) sierpnia 2024 r. zawarł Pan umowę z deweloperem na budowę domu jednorodzinnego w stanie deweloperskim na współwłasnym gruncie o wartości (...) zł.
- 5) Pana płatności wynikające z umowy (do dnia złożenia wniosku):
 - (...) września 2024 r. – (...) zł,
 - (...) marca 2025 r. – (...) zł,
 - (...) lipca 2025 r. – (...) zł,
 - (...) lipca 2025 r. – (...) zł.

Razem: (...) zł, z czego po dacie sprzedaży (od (...) listopada 2024 r.) – (...) zł.
- 6) Współwłaściciel poniósł dotąd: zakup 1/2 działki oraz (...) zł na budowę.

7) Inwestycja ma zaspokoić Pana własne potrzeby mieszkaniowe (dom ma służyć Pana stałemu zamieszkiwaniu).

Dodatkowo w piśmie uzupełniającym z 9 listopada 2025 r. wyjaśnił Pan, że:

Jest Pan osobą fizyczną mającą stałe miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Prowadzi Pan pozarolniczą działalność gospodarczą, jednak opisane transakcje nie są z nią związane – sprzedana ani nabywana nieruchomość nie stanowiły składników majątku firmowego i nie były amortyzowane.

W dniu (...) lutego 2021 r. nabył Pan lokal mieszkalny za kwotę (...) zł, a następnie w dniu (...) listopada 2024 r. dokonał Pan jego sprzedaży za kwotę (...) zł. Zbycie nastąpiło przed upływem pięciu lat od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lokalu.

Przed sprzedażą lokalu, w dniu (...) sierpnia 2024 r., nabył Pan – we współwłasności po ½ z osobą niespokrewnioną – działkę budowlaną nr (...) położoną w (...) na terytorium Polski, za łączną kwotę (...) zł (Pana udział: ½).

Dla tej nieruchomości uzyskał Pan wraz ze współwłaścicielem pozwolenie na budowę domu jednorodzinnego, a prace budowlane zostały rozpoczęte w kwietniu 2025 r.

W dniu (...) sierpnia 2024 r. zawarł Pan wraz ze współwłaścicielem umowę z deweloperem na budowę domu jednorodzinnego w stanie deweloperskim na współwłasnym gruncie o wartości (...) zł. Umowa obejmuje wykonanie robót budowlanych wraz z montażem niezbędnych instalacji, bez wyposażenia, mebli ani sprzętu AGD.

Zgodnie z harmonogramem płatności, dokonał Pan następujących wpłat wynikających z umowy:

- (...) września 2024 r. – (...) zł,
- (...) marca 2025 r. – (...) zł,
- (...) lipca 2025 r. – (...) zł,
- (...) lipca 2025 r. – (...) zł.

Łączna wartość dokonanych płatności wynosi (...) zł, z czego po dacie sprzedaży lokalu (tj. po (...) listopada 2024 r.) – (...) zł. Wszystkie płatności zostały dokonane przelewem na rachunek dewelopera, a każda transakcja jest udokumentowana fakturą oraz potwierdzeniem zapłaty.

Współwłaściciel działki poniósł dotychczas wydatki obejmujące zakup swojego udziału w działce oraz jedną transzę płatności na budowę w wysokości (...) zł.

Budowany dom jednorodzinny nie jest przeznaczony na cele rekreacyjne. Po zakończeniu inwestycji planuje Pan w nim stałe zamieszkanie, co stanowi realizację Pana własnych celów mieszkaniowych w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT.

Ponadto pismem z 9 listopada 2025 r. odpowiedział Pan na następujące pytania zawarte w wezwaniu organu do uzupełnienia wniosku:

- 1) czy działka budowlana, którą nabył Pan jako współwłaściciel (...) sierpnia 2024 r. i na której zamierza Pan wybudować/wybudował Pan dom jednorodzinny, jest położona w Polsce lub w innym państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej?

Odpowiedź: Nabyta dnia (...) sierpnia 2024 r. we współwłasności działka budowlana nr (...), na której prowadzona jest budowa domu jednorodzinnego, znajduje się w miejscowości (...), tym samym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

2) czy uzyskał Pan pozwolenie na budowę domu jednorodzinnego na ww. działce budowlanej?

Odpowiedź: Posiada Pan pozwolenie na budowę domu jednorodzinnego na wyżej wymienionej działce, wydane przez Starostę (...) w dniu (...) grudnia 2024 r.

3) czy rozpoczął Pan budowę domu jednorodzinnego na ww. działce budowlanej? Jeżeli tak, to proszę o wskazanie daty? Jeżeli nie proszę wskazać kiedy budowa się rozpocznie?

Odpowiedź: Budowa domu jednorodzinnego na ww. działce została rozpoczęta dnia (...) kwietnia 2025 r.

4) kiedy zamierza Pan zamieszkać domu jednorodzinnym wybudowanym na działce budowlanej, którą Pan nabył (...) sierpnia 2024 r. na zasadach współwłasności?

Odpowiedź: Wraz ze współwłaścicielem planuje Pan zakończyć budowę i zamieszkać w domu jednorodzinnym budowanym na działce nr (...) latem 2026 r., niezwłocznie po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie.

5) jakich prac w związku z budową przedmiotowego domu jednorodzinnego dotyczy umowa zawarta z deweloperem? Proszę je wymienić oraz wskazać w jakim terminie zostaną wykonane. W szczególności, czy zawarta umowa dotyczy również dostarczenia i/lub montażu: sprzętów gospodarstwa domowego, wyposażenia, mebli, dodatków?

Odpowiedź: W dniu (...) sierpnia 2024 r. zawarł Pan umowę nr (...) z deweloperem (...), dotyczącą budowy domu jednorodzinnego w stanie surowym zamkniętym, obejmującą prace budowlane polegające na wzniesieniu budynku mieszkalnego wraz z dachem, oknami i drzwiami zewnętrznymi, wykonaniu instalacji wewnętrznych oraz dociepleniu budynku. Umowa nie obejmuje wykonania tynków, drzwi wewnętrznych, podłóg, montażu źródła ciepła, sprzętów gospodarstwa domowego ani mebli. Na dzień (...) listopada 2025 r. prace budowlane wymienione w załączniku 1 do umowy z deweloperem zostały już zakończone.

6) czy posiada Pan/będzie Pan posiadać wystawione na Pana imię i nazwisko rachunki, faktury lub inne rzetelne i wiarygodne dowody (np. umowę zawartą z wykonawcą prac, potwierdzenie zapłaty za ich wykonanie) potwierdzające wydatkowanie pieniędzy na wybudowanie domu jednorodzinnego w kwotach deklarowanych przez Pana w złożonym wniosku?

Odpowiedź: Posiada Pan faktury VAT oraz potwierdzenia dokonanych płatności przelewem bankowym, które załączył Pan do niniejszego uzupełnienia jako dowody poniesienia wydatków na budowę domu jednorodzinnego.

Pytanie (przeformułowane w uzupełnieniu z 9 listopada 2025 r.)

Czy na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT przysługuje zwolnienie dochodu ze sprzedaży lokalu mieszkalnego w sytuacji gdy środki z odpłatnego zbycia nieruchomości zostały przekazane na budowę domu jednorodzinnego na działce stanowiącej współwłasność z osobą niespokrewnioną?

Pana stanowisko w sprawie (przeformułowane w uzupełnieniu z 9 listopada 2025 r.)

W Pana ocenie spełnia Pan warunki zwolnienia z opodatkowania dochodu ze sprzedaży lokalu mieszkalnego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w zakresie przedstawionego przez Pana stanu faktycznego.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT, odpłatne zbycie nieruchomości lub ich części przed upływem pięciu lat od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie, stanowi źródło przychodu podlegające opodatkowaniu.

Jednocześnie art. 21 ust. 1 pkt 131 tej ustawy przewiduje zwolnienie z podatku dochodowego dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości, jeżeli przychód uzyskany z tej sprzedaży zostanie – począwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło zbycie – przeznaczony na realizację własnych celów mieszkaniowych.

Zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o PIT, do wydatków na własne cele mieszkaniowe zalicza się m.in. wydatki poniesione na budowę własnego budynku mieszkalnego, jego części lub lokalu mieszkalnego. Z kolei art. 21 ust. 26 tej ustawy wskazuje, że przez „własny budynek” rozumie się także budynek stanowiący współwłasność podatnika.

W Pana przypadku środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego zostały przeznaczone na budowę domu jednorodzinnego położonego na działce stanowiącej współwłasność Pana i osoby niespokrewnionej. Budynek ten nie jest przeznaczony na cele rekreacyjne i będzie służył zaspokojeniu Pana własnych potrzeb mieszkaniowych.

Zgodnie z art. 195 Kodeksu cywilnego, własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom – na tym właśnie polega współwłasność. Współwłasność nie stanowi odrębnej instytucji prawnej, lecz jest odmianą prawa własności, w której każdemu współwłaścicielowi przysługuje określony udział w rzeczy wspólnej.

Z kolei art. 196 Kodeksu cywilnego rozróżnia współwłasność w częściach ułamkowych i współwłasność łączną.

W obu przypadkach współwłaściciel ma prawo do współposiadania i współkorzystania z rzeczy wspólnej w zakresie odpowiadającym jego udziałowi.

Ponieważ ustawa o PIT w art. 21 ust. 26 nie ogranicza pojęcia „własnego budynku” do wyłącznej własności, lecz obejmuje również współwłasność, należy uznać, że wydatki poniesione na budowę domu jednorodzinnego będącego współwłasnością podatnika stanowią wydatki na jego własne cele mieszkaniowe.

W Pana ocenie, środki przeznaczone na budowę domu jednorodzinnego, którego jest Pan współwłaścicielem ułamkowym, spełniają warunki określone w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT, a dochód ze sprzedaży lokalu mieszkalnego wydatkowany na ten cel korzysta ze zwolnienia z opodatkowania.

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 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.

Stosownie do art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy:

Źródłami przychodów są 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.

Zgodnie z tym przepisem, w sytuacji gdy nieruchomość sprzedana zostaje przed upływem pięciu lat licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie i gdy sprzedaż nie następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej, sprzedaż ta stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Stosowanie do 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.

Zgodnie z art. 30e ust. 2 tej 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.

Natomiast art. 30e ust. 4 ww. ustawy stanowi, że:

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.

W myśl art. 19 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

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

Przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych stanowi, że:

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

tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli poczynając od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości lub tego prawa majątkowego został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe; udokumentowane wydatki poniesione na te cele uwzględnia się do wysokości przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych.

Dochód zwolniony należy obliczyć według następującego wzoru: $D \times W/P$

gdzie:

D – dochód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa,

W – wydatki poniesione na cele mieszkaniowe,

P – przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa.

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

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

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

Na podstawie 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;

Na mocy 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.

W świetle 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.

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

Stąd też, prawo do przedmiotowego zwolnienia przysługuje podatnikowi tylko i wyłącznie w sytuacji spełnienia wszystkich przesłanek wskazanych w przepisie prawa. Należy również zastrzec, że w przypadku korzystania z ulg i zwolnień podatkowych, wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych obowiązek udowodnienia, że określony wydatek został poniesiony przy spełnieniu wszystkich warunków wynikających z przepisów podatkowych spoczywa na podatniku, który wywodzi z tego określone skutki prawne.

Z istoty rozwiązania zawartego w zacytowanym 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 środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości 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.

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 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a szczegółowo określone w art. 21 ust. 25 powołanej ustawy – pozwala na zastosowanie przedmiotowego zwolnienia.

Celem takim może być zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a i d ww. ustawy, wydatek poniesiony na nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem, czy też wydatek na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego.

Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy i dopisując ten przymiotnik, przesądził, że celem nadrzędnym jest możliwość uwzględnienia przy obliczaniu dochodu zwolnionego z opodatkowania tylko takich wydatków, które poniesione zostały na zaspokojenie „własnych” potrzeb mieszkaniowych. Tak więc uregulowane w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy zwolnienie od podatku dochodowego, w zamierzeniach ustawodawcy realizować ma cel, jakim jest zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika.

Zwolnienie z opodatkowania dochodów opisanych w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ma charakter mieszany, podmiotowo-przedmiotowy: wydatkowanie środków na określony przedmiot w połączeniu z funkcją, jaką ten przedmiot realizuje na rzecz nabywcy – zaspokojenie jego własnych celów mieszkaniowych.

Zwolnieniem tym nie są zatem objęte dochody ze sprzedaży nieruchomości i praw w przypadku przeznaczenia przychodu na nabycie innych nieruchomości lub praw w sytuacji, gdy czynności te wskazują np. na działanie o charakterze zarobkowym, spekulacyjnym, inwestycyjnym lub innym niewskazującym na działanie ukierunkowane na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych.

Należy również zauważyć, że z punktu widzenia powołanych powyżej przepisów art. 21 ust. 1 pkt 131 oraz art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy, momentem wydatkowania przez podatnika kwot uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości na nabycie innej nieruchomości jest data faktycznego wydatkowania przychodu, tj. data zapłaty całości lub części ceny nabywanej nieruchomości. Powołane przepisy wiążą bowiem skutek prawny w postaci zwolnienia z podatku określonego dochodu, nie z faktem zawarcia umowy, lecz z terminem wydatkowania środków pieniężnych określonych w tej umowie.

Warunkiem skorzystania ze zwolnienia jest zatem wydatkowanie w tym terminie przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości na własne cele mieszkaniowe, pod rygorem wygaśnięcia prawa do zwolnienia podatkowego.

Dla możliwości skorzystania z ulgi mieszkaniowej istotnym jest, czy w momencie dokonywania wydatków na własne cele mieszkaniowe podatnik uzyskał przychód ze sprzedaży nieruchomości.

Prawo do zastosowania ulgi mieszkaniowej uwarunkowano bowiem uprzednim powstaniem przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości w rozumieniu art. 19 ust. 1 ustawy.

Zatem wydatki na budowę domu, poniesione (...) września 2024 r., tj. przed sprzedażą lokalu mieszkalnego (przed (...) listopada 2024 r.) nie można uznać za wydatki na własne cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, które skutkowałyby zwolnieniem od podatku w proporcjonalnej części dochodu uzyskanego ze sprzedaży lokalu mieszkalnego. Bowiem wydatki te zostały poniesione w momencie kiedy nie dysponował / nie uzyskał Pan jeszcze przychodu ze sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie definiuje pojęcia „współwłasności”, należy zatem odwołać się do przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2025 r. poz. 1071 ze zm.).

Stosownie do art. 195 Kodeksu cywilnego:

Własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom (współwłasność).

Art. 196 Kodeksu cywilnego stanowi, że:

§ 1. Współwłasność jest albo współwłasnością w częściach ułamkowych, albo współwłasnością łączną.

§ 2. Współwłasność łączną regulują przepisy dotyczące stosunków, z których ona wynika. Do współwłasności w częściach ułamkowych stosuje się przepisy niniejszego działu.

Zgodnie z art. 197 Kodeksu cywilnego:

Domniemywa się, że udziały współwłaścicieli są równe.

Natomiast z art. 198 Kodeksu cywilnego wynika, że:

Każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem bez zgody pozostałych współwłaścicieli.

Art. 199 Kodeksu cywilnego stanowi, że:

Do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

W myśl art. 206 Kodeksu cywilnego:

Każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

Z ww. przepisów wynika, że współwłasność charakteryzuje się trzema podstawowymi cechami: jednością przedmiotu, wielością podmiotów oraz niepodzielnością wspólnego prawa.

Jedność przedmiotu oznacza, że w stosunku współwłasności przedmiotem prawa własności przysługującego kilku osobom jest jedna rzecz ruchoma lub nieruchomość. Jeśli rzecz wchodzi w skład zbioru rzeczy, stanowiącego pewną funkcjonalną całość, to współwłasność dotyczy każdej pojedynczej rzeczy wchodzącej w skład takiego zbioru, nie zaś zbioru.

Istotną cechą charakteryzującą współwłasność jest wielość podmiotów prawa własności jednej rzeczy. Chodzi tu o co najmniej dwie lub więcej osób, które pomimo łączącego je stosunku współwłasności są nadal odrębnymi podmiotami prawa. We współwłasności prawo własności przysługuje, jak wynika z brzmienia zacytowanego przepisu, niepodzielnie kilku osobom. Żaden ze współwłaścicieli nie ma więc wyłącznego prawa do fizycznie wydzielonej części rzeczy, a każdemu z nich przysługuje jednakowe prawo do całej rzeczy, ograniczone jedynie takim samym prawem pozostałych współwłaścicieli.

Z przedstawionego opisu sprawy wynika, że (...) lutego 2021 r. nabył Pan lokal mieszkalny za kwotę (...) zł, a następnie w dniu (...) listopada 2024 r. dokonał Pan jego sprzedaży za kwotę (...) zł. Zbycie nastąpiło przed upływem pięciu lat od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lokalu.

Przed sprzedażą lokalu, tj. w dniu (...) sierpnia 2024 r., nabył Pan – we współwłasności po ½ z osobą niespokrewnioną – działkę budowlaną nr (...) w (...), za łączną kwotę (...) zł (Pana udział: ½). Dla tej nieruchomości uzyskał Pan wraz ze współwłaścicielem pozwolenie na budowę domu jednorodzinnego, a prace budowlane zostały rozpoczęte w kwietniu 2025 r.

W dniu (...) sierpnia 2024 r. zawarł Pan wraz ze współwłaścicielem umowę z deweloperem na budowę domu jednorodzinnego w stanie deweloperskim (surowym zamkniętym) na współwłasnym gruncie o wartości (...) zł, obejmującą prace budowlane polegające na wzniesieniu budynku mieszkalnego wraz z dachem, oknami i drzwiami zewnętrznymi, wykonaniu instalacji wewnętrznych oraz dociepleniu budynku. Umowa nie obejmuje wykonania tynków, drzwi wewnętrznych, podłóg, montażu źródła ciepła, sprzętów gospodarstwa domowego ani mebli. Zgodnie z harmonogramem płatności, dokonał Pan następujących wpłat wynikających z umowy: (...) września 2024 r. – (...) zł, (...) marca 2025 r.

– (...) zł, (...) lipca 2025 r. – (...) zł, (...) lipca 2025 r. – (...) zł. Łączna wartość dokonanych płatności wynosi (...) zł, z czego po dacie sprzedaży lokalu (tj. po (...) listopada 2024 r.) – (...) zł. Wszystkie płatności zostały dokonane przelewem na rachunek dewelopera, a każda transakcja jest udokumentowana fakturą oraz potwierdzeniem zapłaty. Posiada Pan faktury VAT oraz potwierdzenia dokonanych płatności przelewem bankowym, które stanowią dowody poniesienia wydatków na budowę domu jednorodzinnego. Na dzień (...) listopada 2025 r. prace budowlane wymienione w załączniku 1 do umowy z deweloperem zostały już zakończone.

Współwłaściciel działki poniósł dotychczas wydatki obejmujące zakup swojego udziału w działce oraz jedną transzę płatności na budowę w wysokości (...) zł.

Posiada Pan pozwolenie na budowę domu jednorodzinnego na wyżej wymienionej działce, wydane (...) grudnia 2024 r. przez Starostę. Budowa domu jednorodzinnego na ww. działce została rozpoczęta (...) kwietnia 2025 r. Budowany dom jednorodzinny nie jest przeznaczony na cele rekreacyjne. Wraz ze współwłaścicielem planuje Pan zakończyć budowę i zamieszkać na stałe w domu jednorodzinnym latem 2026 r., niezwłocznie po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie.

Zatem, w odniesieniu do płatności zrealizowanych w 2025 r., tj. ze środków pochodzących ze sprzedaży lokalu mieszkalnego, na budowę domu jednorodzinnego na działce stanowiącej współwłasność z osobą niespokrewnioną, w której to nieruchomości będzie Pan realizować własne cele mieszkaniowe – stanowią one wydatki na własne cele mieszkaniowe, uprawniające Pana do skorzystania z ulgi podatkowej wynikającej z art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

- Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, który Pan przedstawił i stanu prawnego, który obowiązywał w dacie zaistnienia zdarzenia.
- Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, gdy rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie ze stanem faktycznym podanym przez Pana w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregokolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu sprawy, udzielona interpretacja traci swoją aktualność.
- Organ podatkowy wydający interpretacje indywidualne nie jest uprawniony do analizowania i oceny załączonych dokumentów – jest związany wyłącznie opisem stanu faktycznego przedstawionym przez wnioskodawcę we wniosku, zadany przez niego pytaniem oraz zajęтым stanowiskiem. W związku z powyższym załączone do wniosku dokumenty nie mogą stanowić przedmiotu merytorycznej analizy w niniejszej sprawie.

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 i zastosuje się Pan do interpretacji.
- Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej:

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

- 1) z zastosowaniem art. 119a;
- 2) w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;
- 3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.

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

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

Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację

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