

# Interpretacja indywidualna

ID informacji: 670808  
Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna  
Status informacji: Aktualna  
Data publikacji: 2025-12-15T11:24:52.151  
Tytuł (teza): Cele mieszkaniowe - zakup działki rekreacyjnej.

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2025-12-11T00:54:08.987

Sygnatura: 0113-KD IPT2-2.4011.900.2025.3.ST

Słowa kluczowe: • cel-cele mieszkaniowe  
• dom-dom letniskowy  
• nieruchomości  
• zbycie-odpłatne zbycie

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. c

Zagadnienie: • Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-  
Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku  
dochodowego.-Sprzedaż nieruchomości i praw  
majątkowych.

Załączniki: brak

## Treść:

### Interpretacja indywidualna – stanowisko 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**

7 października 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 złożonym 12 listopada 2025 r. oraz pismem złożonym 18 listopada 2025 r. – w odpowiedzi na wezwania.

Treść wniosku jest następująca:

### **Opis stanu faktycznego**

W 2022 r. zbył Pan nieruchomość mieszkaniową.

W tym roku zakupił Pan za te pieniądze działkę rekreacyjną, na której wraz z żoną planuje Pan postawić domek letniskowy. Domek nie będzie wynajmowany osobom trzecim. Buduje go Pan wyłącznie dla siebie. Posiada Pan także dom jednorodzinny, w którym jest zameldowany.

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

- a) kiedy (należy wskazać dokładną datę) i w jaki sposób nieruchomość będąca przedmiotem odpłatnego zbycia w 2022 r. została nabyta przez Pana (np. zakup, darowizna, spadek, inny – jaki?). W przypadku nabycia nieruchomości w drodze spadku prosimy wskazać datę śmierci spadkodawcy/ów, po którym/których nabył Pan ww. nieruchomość.

Odpowiedź: W dniu 23 listopada 2022 r. nabył Pan nieruchomość drogą kupna (zawarcia umowy kupna/sprzedaży).

- b) jeśli do nabycia ww. nieruchomości doszło w drodze zawarcia umowy sprzedaży, proszę wskazać czy nabycie tej nieruchomości nastąpiło do majątku objętego wspólnością majątkową małżeńską, czy do majątku odrębnego (osobistego) każdego z małżonków, a jeżeli tak, to w jakich udziałach?

Odpowiedź: Nieruchomość weszła do majątku objętego wspólnością majątkową małżeńską.

- c) miejsce położenia ww. nieruchomości;

Odpowiedź: Nieruchomość znajduje się pod adresem: ....

- d) stan prawny ww. nieruchomości (np. prawo własności/współwłasności nieruchomości zabudowanej/niezabudowanej, prawo wieczystego użytkowania, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, inny - jaki?). Jeśli ww. nieruchomość jest zabudowana budynkiem, proszę wskazać jakim budynkiem i czy ww. budynek jest częścią składową działki gruntu? W przypadku innego stanu prawnego nieruchomości należy go szczegółowo określić.

Odpowiedź: Prawo własności do lokalu mieszkalnego będącego częścią kamienicy. Wraz z własnością lokalu związany jest udział wynoszący 71/1000 części nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali.

- e) czy był Pan właścicielem/współwłaścicielem ww. nieruchomości?

Odpowiedź: Wraz z żoną był Pan właścicielem nieruchomości na prawie wspólności majątkowej małżeńskiej.

- f) czy sprzedaż przez Pana ww. nieruchomości nastąpiła w wykonywaniu działalności gospodarczej w rozumieniu art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

Odpowiedź: Nie.

g) czy cały przychód, który uzyskał Pan ze sprzedaży ww. nieruchomości wydatkował Pan na zakup działki rekreacyjnej?

Odpowiedź: Tak.

h) miejsce położenia i dokładną datę nabycia nieruchomości (działki rekreacyjnej).

Odpowiedź: ul. ..., 13 sierpnia 2025 r.

i) jaki tytuł prawny przysługuje Panu do ww. nieruchomości (np. prawo własności, współwłasności, prawo wieczystego użytkowania gruntów)?

Odpowiedź: Prawo własności.

j) czy nabycie ww. działki nastąpiło do wspólności majątkowej małżeńskiej Pana oraz Pana żony?

Odpowiedź: Tak.

k) oznaczenie geodezyjne (numer ewidencyjny) ww. nieruchomości.

Odpowiedź: Działka o numerze ....

l) czy ww. działka objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego? Jeżeli tak, to jakie jest przeznaczenie działki według planu oraz czy plan został ustalony na Pana wniosek?

Odpowiedź: Tak, tereny zabudowy letniskowej (jednostka bilansowa planu 32 ML).

m) czy występował Pan o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla ww. działki? Jeśli tak, należy wskazać datę złożenia wniosku oraz jaką decyzję w tym zakresie Pan otrzymał.

Odpowiedź: Nie.

n) czy domek letniskowy będzie nierozzerwalnie związany z gruntem za pomocą fundamentu?

Odpowiedź: Tak.

o) w jakim okresie od zakupu działki nastąpi inwestycja polegająca na budowie domku letniskowego?

W ciągu roku.

p) czy domek letniskowy zostanie wzniesiony na podstawie:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (jeśli tak, co będzie wynikało z planu)?,
- warunków zabudowy (co będą określały te warunki – jaki przedmiot zabudowy)?,
- pozwolenia na budowę (na co będzie zezwalało pozwolenie – na budowę jakiego rodzaju budynku)?

Odpowiedź: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z planu wynikają szczegółowe warunki zagospodarowania działki.

q) czy domek letniskowy będzie stanowił obiekt budowlany, którego co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej będzie wykorzystywana do celów mieszkalnych?

Odpowiedź: Tak.

r) czy ww. domek będzie spełniał warunki techniczne przewidziane w odrębnych przepisach budowlanych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, związane z przeznaczeniem pomieszczeń na stały pobyt ludzi, bezpieczeństwem użytkowania (w tym bezpieczeństwem przeciwpożarowym), wyposażeniem w niezbędną infrastrukturę i urządzenia techniczne?

Odpowiedź: Tak.

s) czy w domku letniskowym będzie Pan realizował własne potrzeby mieszkaniowe, rozumiane jako zajmowanie go jako miejsce swojego stałego pobytu – będzie mieszkał Pan w tym domku, czy tylko będzie Pan w nim realizował potrzeby wypoczynkowe, rekreacyjne, sezonowo?

Odpowiedź: Planuje Pan mieszkać w ww. domku sezonowo.

t) gdzie obecnie realizuje Pan własne cele mieszkaniowe, rozumiane jako miejsce swojego stałego pobytu?

Odpowiedź: Pod adresem ul. ..., gdzie jest Pan zameldowany.

### **Pytanie**

Czy zakup działki pod domek letniskowy za środki ze sprzedaży mieszkania spełnia warunki do zwolnienia z podatku?

### **Pana stanowisko w sprawie**

Na ww. nieruchomości gruntowej planuje Pan budowę domku całorocznego, w którym będzie przebywał nie tylko rekreacyjnie. Nazwanie przez Pana domku domkiem letniskowym mogło być mylące. Pana praca w dużej mierze składa się z pracy zdalnej przed komputerem, przez co zamierza Pan również przebywać w domku poza okresem urlopowym. Dodatkowo, nie planuje Pan wynajmować domku w celach zarobkowych.

W Pana rozumieniu prawa, nabycie nieruchomości gruntowej, na której planuje wybudować domek służący Panu do celów mieszkalnych (nawet jeśli nie jest to okres całego roku), za pieniądze ze sprzedaży mieszkania w Legnicy, spełnia wymogi pozwalające skorzystać Panu z ulgi mieszkaniowej.

Chce Pan w tym wniosku odwołać się do podobnej interpretacji z dnia 9 października 2019 r. o numerze 0113-KDIPT2-2.4011.448.2019.1.MK

### **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 2022 r. poz. 1128 ze zm.):

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

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.

Jak wynika z treści wniosku, nabycie przez Pana nieruchomości mieszkaniowej nastąpiło 23 listopada 2022 r. do wspólności majątkowej małżeńskiej.

Zatem, odpłatne zbycie ww. nieruchomości w 2022 r. stanowi dla Pana źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) 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. Pomiędzy tymi wydatkami a dokonaniem odpłatnym 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.

Art. 22 ust. 6c ww. ustawy stanowi, że:

Koszty uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, z zastrzeżeniem ust. 6d, stanowią udokumentowane koszty nabycia lub udokumentowane koszty wytworzenia, powiększone o udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania.

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, począwszy 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 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;

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 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.

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.

Wątpliwości Pana budzi kwestia czy nabycie w 2025 r. działki rekreacyjnej, która zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przeznaczona jest pod zabudowę letniskową, można uznać za wydatek poniesiony na własne cele mieszkaniowe.

Z przedstawionego we wniosku zaistniałego stanu faktycznego wynika, że przeznaczył Pan środki ze sprzedaży nieruchomości mieszkalnej na zakup działki rekreacyjnej, dla której w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego wskazano przeznaczenie pod zabudowę letniskową. Na gruncie tym, w ciągu roku zamierza Pan wybudować domek letniskowy, który będzie spełniał warunki techniczne przewidziane w odrębnych przepisach budowlanych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, związane z przeznaczeniem pomieszczeń na stały pobyt ludzi, bezpieczeństwem użytkowania (w tym bezpieczeństwem przeciwpożarowym), wyposażeniem w niezbędną infrastrukturę i urządzenia techniczne. Domek letniskowy będzie nierozdzielnie związany z gruntem za pomocą fundamentu.

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.

Przepisy art. 21 ust. 1 pkt 131 oraz ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych nie zawierają definicji legalnej pojęcia budynku mieszkalnego. Z wykładni systemowej można wywieść, że w pojęciu tym mieści się także pojęcie domu rekreacji indywidualnej, tj. tak zwanego domu letniskowego. Ani ustawa dotycząca prawa budowlanego ani ustawa podatkowa nie zawiera definicji „domu letniskowego”. Co do zasady, o tym czy dom można uznać za letniskowy czy za budynek mieszkalny, decyduje jego przeznaczenie. Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) (Dz. U. Nr 112 poz. 1316 ze zm.), dom letniskowy należy do klasy budynków mieszkalnych.

Działka faktycznie przeznaczona na własne cele mieszkaniowe, która została oznaczona jako teren zabudowy letniskowej, spełnia cele art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Zatem, nabycie gruntu będącego terenem zabudowy letniskowej, zakupionego w celu budowy na nim domku letniskowego, przeznaczonego na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, kwalifikuje się do celów mieszkaniowych.

Mając na uwadze przedstawiony we wniosku opis stanu faktycznego oraz powołane przepisy prawa stwierdzić należy, że nienastępujące w wykonaniu działalności gospodarczej odpłatne zbycie przez Pana nieruchomości w 2022 r., tj. przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jej nabycie, stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, podlegające opodatkowaniu 19% podatkiem dochodowym od osób fizycznych na zasadach określonych w art. 30e tej ustawy.

Przyjmując wskazanie w opisie stanu faktycznego, że środki uzyskane ze sprzedaży ww. nieruchomości przeznaczył Pan na własne cele mieszkaniowe, tj. na zakup w 2025 r. działki rekreacyjnej, na której zamierza wybudować domek letniskowy, służący zaspokojeniu Pana potrzeb mieszkaniowych (budynek mieszkalny letniskowy, który zamierza Pan wybudować na zakupionej nieruchomości gruntowej będzie spełniał warunki techniczne przewidziane w odrębnych przepisach budowlanych dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz będzie budynkiem nierozzerwalnie połączonym z tym gruntem za pomocą fundamentów), należy stwierdzić, że przysługuje Panu prawo do zwolnienia od podatku dochodu z odpłatnego zbycia na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z ust. 25 pkt 1 lit. c) 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.

Organ podkreśla, że procedura wydawania indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego nie podlega regułom przewidzianym dla postępowania podatkowego, czy kontrolnego. Organ wydający interpretację 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.

Wskazać również należy, że interpretacje prawa podatkowego wydawane są w indywidualnej sprawie zainteresowanego, co wynika z art. 14b § 1 ustawy Ordynacja podatkowa. Natomiast „zainteresowanym” w rozumieniu art. 14b § 1 tej ustawy, jest osoba, która występuje z wnioskiem o wydanie interpretacji indywidualnej i będąca wnioskodawcą. W związku z tym, niniejsza interpretacja dotyczy wyłącznie Pana, nie wywołuje skutków prawnych dla innych osób (Pana żony).

### **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 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.