

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 670976

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2025-12-17T07:52:42.978

Tytuł (teza): Wydatkowanie przychodu ze sprzedaży działki na cele mieszkaniowe.

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2025-12-11T07:56:01.793

Sygnatura: 0115-KDIT3.4011.807.2025.1.DP

Słowa kluczowe:

- budowa
- cel-cele mieszkaniowe
- grunty-zakup gruntu
- nieruchomości
- wydatek
- 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

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 zdarzenia przyszłego w podatku dochodowym od osób fizycznych jest prawidłowe.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

17 października 2025 r. wpłynął Pana wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej. Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzenia przyszłego

11 stycznia 2018 r. nabył Pan działkę budowlaną za kwotę 114 290 zł. Następnie sprzedał ją Pan 18 kwietnia 2023 r. za kwotę 293 720 zł.

W grudniu 2023 r. nabył Pan kolejną działkę budowlaną za kwotę 120 000 zł.

Nie złożył Pan w odpowiednim terminie deklaracji PIT-39, tj. do końca kwietnia 2024 r. (za rok następujący po sprzedaży nieruchomości). Deklarację PIT-39 złożył Pan dopiero 14 października 2024 r., zaznaczając w niej, że cały dochód będzie zwolniony od podatku na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, jako przeznaczony na własne cele mieszkaniowe. Tego samego dnia złożył Pan również „czynny żal o popełnieniu wykroczenia” – niezłożenie w terminie deklaracji podatkowej „ze sprzedażą działki”.

Po złożeniu deklaracji, kolejnego dnia otrzymał Pan telefoniczną informację z urzędu skarbowego, że na chwilę obecną nie zostaną naliczone odsetki ani kwota podatku, o ile faktycznie cała kwota przychodu ze sprzedaży działki (293 720 zł) zostanie przeznaczona na cele mieszkaniowe w terminie do końca roku 2026.

„Na zakupionej działce w grudniu 2023 roku (za kwotę 120 000 zł)” posiada Pan już projekt budowlany oraz wydane pozwolenie na budowę domu jednorodzinnego. Budowę planuje Pan rozpocząć i kontynuować etapowo, tak aby do końca roku 2026 r. zakończyć stan surowy budynku.

Środki uzyskane ze sprzedaży działki w kwietniu 2023 r. zamierza Pan przeznaczyć w całości na sfinansowanie kosztów budowy domu, na działce nabytej w grudniu tego samego roku, które obejmują zarówno usługi budowlane, jak i zakup materiałów niezbędnych do wykonania tych prac.

Pytania

- 1) Czy poniższe usługi budowlane zostaną uznane za wydatki na cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 25 ustawy o PIT, uprawniające do zwolnienia z podatku dochodowego od osób fizycznych w ramach art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy, tj.:
 - usługa wykonania wykopów pod fundament,
 - usługa wykonania fundamentu,
 - usługa wymurowania ścian budynku,
 - usługa wykonania stropu,
 - usługa położenia dachu,
 - usługa montażu stolarki okiennej,
 - ewentualnie usługa kompleksowa, w ramach której wykonawca realizuje dany etap robót wraz z zakupem materiałów budowlanych.
- 2) Czy poniższe zakupy materiałów budowlanych zostaną uznane za wydatki na cele mieszkaniowe w rozumieniu ww. przepisów, tj.:
 - zbrojenie,
 - beton,
 - pustaki,

- stolarka okienna,
- dachówka,
- drewno konstrukcyjne do budowy dachu.

- 3) Czy w ramach zwolnienia podatkowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy, koszt zakupu działki budowlanej z grudnia 2023 r. (120 000 zł), na której realizowana będzie budowa domu jednorodzinnego, również kwalifikuje się jako wydatek na własne cele mieszkaniowe?
- 4) W jaki sposób należy udokumentować poniesione wydatki, aby zostały uznane za prawidłowe dla celów zwolnienia z podatku (np. faktury imienne, potwierdzenia przelewów, umowy z wykonawcami)?
- 5) Proszę o jednoznaczne potwierdzenie, czy całkowite zwolnienie z podatku musi być równe pełnej kwocie przychodu uzyskanej ze sprzedaży działki z 18 kwietnia 2023 r. (tj. 293 720 zł).
- 6) Jeżeli wskazane wyżej wydatki zostaną uznane za poniesione na własne cele mieszkaniowe oraz zostaną należycie udokumentowane najpóźniej do końca 2026 r., czy uniknie Pan obowiązku zapłaty podatku oraz naliczonych odsetek?

Pana stanowisko w sprawie

Ad 1)

Pana zdaniem, wskazane usługi budowlane dotyczące realizacji budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, a także usługa kompleksowa obejmująca dany etap robót wraz z zakupem materiałów przez wykonawcę, stanowią wydatki na własne cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 21 ust. 25 ustawy o PIT i uprawniają do zwolnienia z podatku dochodowego od osób fizycznych. Wydatki te są bezpośrednio związane z budową własnego budynku mieszkalnego i służą zaspokojeniu Pana własnych potrzeb mieszkaniowych, a ich poniesienie nastąpi w ustawowym terminie i w odpowiedniej formie dokumentowej.

Ad 2)

Pana zdaniem, zakupy materiałów budowlanych niezbędnych do budowy budynku mieszkalnego (zbrojenie, beton, pustaki, stolarka okienna, dachówka, drewno konstrukcyjne do budowy dachu) stanowią wydatki na własne cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 21 ust. 25 ustawy o PIT i – przy zachowaniu warunków z art. 21 ust. 1 pkt 131 – uprawniają do zwolnienia. Materiały te są zużywane na budowę własnego budynku mieszkalnego, co pozostaje w bezpośrednim związku z realizacją Pana własnych celów mieszkaniowych.

Ad 3)

Pana zdaniem, koszt nabycia działki budowlanej z grudnia 2023 r., na której realizowana będzie budowa jednorodzinnego budynku mieszkalnego służącego zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych, kwalifikuje się jako wydatek na własne cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 21 ust. 25 ustawy o PIT i podlega uwzględnieniu przy zwolnieniu z podatku.

Ad 4)

Pana zdaniem prawidłowe udokumentowanie wydatków polega na posiadaniu faktur wystawionych na Pana (dane identyfikacyjne kupującego), a w przypadku usług – również umów z wykonawcami określających zakres robót i wynagrodzenie.

Ad 5)

Pana zdaniem, zgodnie z danymi wykazanymi w formularzu PIT#39 w poz. 25, kwota zwolnienia z podatku odnosi się do dochodu ze sprzedaży, a nie do przychodu osiągniętego przez Pana.

Ad 6)

Pana zdaniem, jeżeli wskazane wyżej wydatki zostaną uznane za poniesione na własne cele mieszkaniowe, będą należycie udokumentowane oraz poniesione najpóźniej do końca 2026 r., to skorzysta Pan ze zwolnienia z podatku dochodowego w odpowiednim zakresie i nie powstaną wobec niego odsetki za zwłokę w tym zakresie. W konsekwencji, w zakresie objętym zwolnieniem, nie wystąpi obowiązek zapłaty podatku ani odsetek.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z 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 lit. a-c 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,
- 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.

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 zostanie dokonana w określonym czasie, tj. przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie i nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej.

Wobec tego, w przypadku sprzedaży nieruchomości decydujące znaczenie w kwestii opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych uzyskanego z tego tytułu przychodu ma moment i sposób nabycia tej nieruchomości.

Z przedstawionych we wniosku okoliczności wynika, że w 2018 r. nabył Pan działkę budowlaną, którą sprzedał Pan 18 kwietnia 2023 r., tj. przed upływem pięciu lat.

Skoro sprzedaż nieruchomości nastąpiła przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jej nabycie, to będzie stanowiła dla Pana przychód, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku od osób fizycznych.

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 myśl 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.

Stosownie do 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.

Zgodnie z art. 19 ust. 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

Pojęcie kosztów odpłatnego zbycia (sprzedaży) (nie należy mylić z kosztem uzyskania przychodów) nie zostało przez ustawodawcę zdefiniowane w ustawie. Należy zatem stosować językowe (potoczne) rozumienie tego wyrażenia, zgodnie z którym za koszty sprzedaży nieruchomości lub praw majątkowych uważa się wszystkie wydatki poniesione przez sprzedającego, które są konieczne, aby transakcja mogła dojść do skutku (wszystkie niezbędne wydatki bezpośrednio związane z tą czynnością). Pomędzy tymi wydatkami a odpłatnym zbyciem musi istnieć bezpośredni 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.

W myśl art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

Według 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.

Podstawą obliczenia podatku jest dochód, stanowiący różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości 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 zgodnie z art. 22 ust. 6c lub 6d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Tak obliczony dochód podlega opodatkowaniu 19% podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Zgodnie z treścią art. 30e ust. 4 przywołanej 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.

Na mocy art. 30e ust. 5 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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 łącznie.

Na podstawie art. 45 ust. 1a pkt 3 ww. ustawy;

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

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.

W myśl art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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 lub prawa, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia.

Tym samym, aby dochód z tytułu sprzedaży nieruchomości był w całości zwolniony z podatku dochodowego, cała równowartość przychodu ze zbytej nieruchomości musi być wydatkowana na 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.

Cele mieszkaniowe, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości uprawniają do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, wymienione zostały w zamkniętym katalogu kosztów, tj. w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Zgodnie z 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:

- 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 omawianej 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.

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.

Ustawodawca uzależnia prawo do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, od wydatkowania przez podatnika w ściśle określonym czasie, równowartości przychodu (w całości lub w części) uzyskanego z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy, na realizację własnego celu mieszkaniowego.

Zawarte w art. 21 ust. 25 tejże ustawy wyliczenie wydatków mieszkaniowych ma charakter wyczerpujący, w związku z tym tylko realizacja w wymaganym terminie celów w nim wymienionych pozwala na zwolnienie z opodatkowania dochodu uzyskanego z odpłatnego zbycia nieruchomości.

Z opisu zdarzenia wynika, że w 2018 r. kupił Pan działkę budowlaną za kwotę 114 290 zł, którą następnie sprzedał Pan 18 kwietnia 2023 r. za kwotę 293 720 zł. W grudniu 2023 r. nabył Pan kolejną działkę budowlaną za kwotę 120 000 zł. Posiada Pan już projekt budowlany oraz wydane pozwolenie na budowę domu jednorodzinnego na kupionej w grudniu 2023 r. działce. Budowę planuje Pan rozpocząć i kontynuować etapowo, tak aby do końca 2026 r. zakończyć stan surowy budynku. Środki ze sprzedaży działki zamierza Pan przeznaczyć w całości na sfinansowanie kosztów budowy domu, które będą obejmowały zarówno usługi budowlane, jak i zakup materiałów niezbędnych do wykonania tych prac.

W związku z tym pojawiły się u Pana wątpliwości czy:

- usługi budowlane takie jak: wykonanie wykopów pod fundament, wykonanie fundamentu, wymurowanie ścian budynku, wykonanie stropu, położenie dachu, montaż stolarki okiennej, ewentualnie usługa kompleksowa, w ramach której wykonawca realizuje dany etap robót wraz z zakupem materiałów budowlanych;
- wydatki na zakup materiałów budowlanych takich jak: zbrojenie, beton, pustaki, stolarka okienna, dachówka, drewno konstrukcyjne do budowy dachu;
- koszt zakupu działki budowlanej w grudniu 2023 r., na której realizowana będzie budowa domu jednorodzinnego
- mogą być uznane za wydatki na cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, uprawniające Pana do zwolnienia z podatku dochodowego od osób fizycznych w myśl art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy.

Ponadto prosi Pan o potwierdzenie:

Czy przedstawiony przez Pana sposób dokumentowania ww. wydatków jest prawidłowy;

Czy żeby cały dochód ze sprzedaży działki budowlanej korzystał ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy, to powinien Pan całą równowartość przychodu otrzymanego ze sprzedaży wydatkować w ciągu trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie;

Czy jeżeli ww. wydatki zostaną uznane za poniesione na cele mieszkaniowe oraz zostaną należycie udokumentowane w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, to nie powstanie przychód podlegający opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Ustawodawca formułując zwolnienie przedmiotowe w sposób jednoznaczny wskazał realizację celów mieszkaniowych, które pozwalają na skorzystanie ze zwolnienia z opodatkowania dochodu ze sprzedaży. Takimi celami – zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. c i d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – są m.in.: nabycie gruntu pod budowę domu jednorodzinnego oraz wydatki na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego.

Przepisy ustawy o podatku dochodowym nie definiują pojęcia „budowa”, nie określają również jakiego rodzaju wydatki wchodzi w zakres tego zwolnienia.

W tym miejscu należy więc odnieść się do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418).

W myśl art. 3 pkt 1 ww. ustawy:

Ileokroć w ustawie jest mowa o obiekcie budowlanym – należy przez to rozumieć budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych.

Zatem, zgodnie z definicją obiektu budowlanego jego częścią składową są również instalacje zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem.

Stosownie do art. 3 pkt 6 ustawy Prawo Budowlane:

Ileokroć w ustawie jest mowa o budowie – należy przez to rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego.

Budowa realizowana jest na podstawie pozwolenia na budowę, a kończy się z chwilą zakończenia robót budowlanych (budowy) i uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego.

Przez budowę budynku mieszkalnego, w rozumieniu art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych należy zatem uznać wykonanie robót budowlanych, w tym prac przygotowawczych, dotyczących elementów budynku, które stanowią jego substancję lub są trwale z tym budynkiem związane, np. wykonanie wykopów pod fundament, wykonanie fundamentu, wymurowanie ścian budynku, wykonanie stropu, położenie dachu, montaż stolarki okiennej a także wykonanie wszystkich przyłączy i uzbrojeń działki w media (gaz, woda, kanalizacja, energetyka, instalacja grzewcza) – prowadzonych na podstawie pozwolenia na budowę zgodnie z przedłożonym projektem budowlanym lub na podstawie zgłoszenia organowi zamiaru prowadzenia prac budowlanych – gdy organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniesie sprzeciwu.

Odnosząc się zatem do opisu zdarzenia oraz zacytowanych przepisów prawa podatkowego wskazuję, że dla skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, niezbędne jest m.in. wydatkowanie, poczynszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, równowartości przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości, na realizację w wymaganym terminie celów wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. c i d, a więc na zakup działki i budowę własnego budynku mieszkalnego.

Przy czym warunkiem skorzystania ze zwolnienia przewidzianego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych nie jest wydatkowanie na cele

mieszkaniowe konkretnych pieniędzy, lecz równowartości przychodu (w całości lub w części) uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości lub prawa majątkowego.

Zatem, poniesione przez Pana wydatki, poczynwszy od dnia odpłatnego zbycia działki nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie na budowę domu, tj. wydatki na:

- usługi budowlane takie jak: wykonanie wykopów pod fundament, wykonanie fundamentu, wymurowanie ścian budynku, wykonanie stropu, położenie dachu, montaż stolarki okiennej, ewentualnie usługa kompleksowa, w ramach której wykonawca realizuje dany etap robót wraz z zakupem materiałów budowlanych;
- zakup materiałów budowlanych takich jak: zbrojenie, beton, pustaki, stolarka okienna, dachówka, drewno konstrukcyjne do budowy dachu;
- zakup działki budowlanej w grudnia 2023 r., na której buduje Pan dom jednorodzinny

uprawniają Pana do zwolnienia, o którym mowa art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. c i d ustawy, jeśli znajdą pokrycie w przychodzie ze sprzedaży w kwietniu 2023 r. działki budowlanej.

Przy czym powyższe zwolnienie obejmie taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia przez Pana działki, jaka proporcjonalnie będzie odpowiadać udziałowi poniesionych wydatków na cele mieszkaniowe w osiągniętym przychodzie (równowartości przychodu) z tego odpłatnego zbycia. Zatem, jeżeli poniesione przez Pana – opisane w zdarzeniu – wydatki będą odpowiadały równowartości przychodu uzyskanego ze sprzedaży działki, to cały dochód będzie podlegał zwolnieniu z opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych. Nie będzie Pan zatem zobowiązany do zapłaty podatku dochodowego od osób fizycznych.

Odnosząc się natomiast do Pana wątpliwości związanych z dokumentowaniem wydatków związanych z budową domu jednorodzinnego wskazuję, 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. Natomiast organ podatkowy dla celów podatkowych weryfikując możliwość skorzystania ze zwolnienia podatkowego uprawniony jest żądać od podatników udowodnienia poniesienia wydatków poprzez przedłożenie rzetelnych i wiarygodnych dowodów, z których w sposób niebudzący wątpliwości będzie wynikało kto, kiedy i jaki wydatek poniósł, tj. czy przychód ze sprzedaży nieruchomości faktycznie przeznaczony został przez podatnika na cele mieszkaniowe. Takimi dokumentami mogą być m.in.: umowy, rachunki, faktury VAT, bądź też inne dokumenty, które ten fakt mogą w sposób wiarygodny potwierdzić.

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

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

W myśl tego przepisu:

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

Zatem gdy np. na umowach, rachunkach, fakturach VAT bądź też na innych dokumentach potwierdzających nabycie przez Pana towarów lub usług związanych z budową domu jednorodzinnego będą Pana dane osobowe, to taki sposób potwierdzający fakt poniesienia przez Pana wydatków należy uznać za prawidłowy.

Wobec tego przedstawione przez Pana stanowiska w sprawie uznać należy za prawidłowe.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy zdarzenia przyszłego, przedstawionego przez Pana i stanu prawnego obowiązującego w dniu wydania interpretacji.

Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, gdy rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywać się będzie ze stanem faktycznym i zdarzeniem podanym przez Pana w złożonym wniosku. W związku z tym, w przypadku zmiany któregokolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu sprawy, udzielona odpowiedź traci swoją aktualność.

Ponadto informuję, że w ramach interpretacji przepisów prawa podatkowego nie mogę potwierdzić prawidłowości jakichkolwiek kwot, np. przychodu, kosztu, etc. Zgodnie z obowiązującą w polskim systemie podatkowym zasadą samoopodatkowania, to na podatniku spoczywa obowiązek dokonania oceny własnej sytuacji podatkowoprawnej, a po jej dokonaniu zachowania się zgodnie z przepisami prawa podatkowego, ponieważ prawidłowość rozliczenia podatków podlega weryfikacji przez organ podatkowy.

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.

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. .