Lokal nie musi być mieszkalny w dniu zakupu, by podatnik skorzystał z ulgi w PIT

ORZECZENIE

Paweł Jastrzębowski
pjastrzebowski@infor.pl

Kto przerobił lokal niemieszkalny na mieszkalny, też może skorzystać z ulgi mieszkaniowej. Kluczowe jest zrealizowanie własnego celu mieszkaniowego w ustawowym terminie – orzekł WSA w Gdańsku.

Chodziło o mężczyznę, który w 2022 r. sprzedał mieszkanie przed upływem pięciu lat od jego nabycia. Zasadniczo więc powinien był zapłacić PIT od dochodu ze zbycia, ale postanowił skorzystać z ulgi mieszkaniowej polegającej na zwolnieniu z podatku. W tym celu musiał w ciągu trzech lat przeznaczyć pieniądze ze sprzedaży na realizację własnych celów mieszkaniowych.

Zakup lokalu niemieszkalnego

Przeznaczył je na zakup innego lokalu. Problem polegał na tym, że w chwili transakcji lokal miał formalnie status niemieszkalnego. Jego układ i właściwości pozwalały jednak na wykorzystanie go do celów mieszkaniowych.

Niemal bezpośrednio po zakupie mężczyzna rozpoczął procedurę zmiany sposobu użytkowania lokalu. Uzyskał wymagane dokumenty i zgody, przeprowadził prace remontowe, a następnie zamieszkał w nim. Przed upływem trzyletniego terminu liczonego od końca roku, w którym sprzedał poprzedni lokal, nieruchomość ta uzyskała formalny status lokalu mieszkalnego, co zostało ujawnione w księdze wieczystej.

Z ulgą czy bez?

Mężczyzna był przekonany, że spełnia warunki do skorzystania z ulgi. Uważał, że o prawie do zwolnienia z PIT nie powinien przesądzać formalny status lokalu w dniu zakupu. Takie podejście prowadziłoby bowiem do odmiennego traktowania podatników, którzy w ustawowym terminie faktycznie realizują ten sam cel mieszkaniowy. A przecież celem ulgi jest wspieranie realizacji własnych potrzeb mieszkaniowych – argumentował.

Nie na zakup lokalu niemieszkalnego

Nie przekonał jednak dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej. W interpretacji z 8 lipca 2026 r. (sygn. 0115-KDIT3.-4011.449.2026.2.KP) organ podkreślił, że katalog wydatków uprawniających do zwolnienia z PIT jest zamknięty. Rozróżnił przy tym dwa rodzaje wydatków: nakłady na nabycie lokalu niemieszkalnego oraz wydatki na jego późniejszą adaptację na cele mieszkalne. O ile te drugie mogą się mieścić w ustawowym katalogu, o tyle wydatki na zakup lokalu niemieszkalnego nie stają się wydatkami na cele mieszkaniowe tylko dlatego, że nieruchomość została następnie przekształcona i wykorzystana do zaspokajania własnych potrzeb mieszkaniowych – stwierdził dyrektor KIS. W konsekwencji uznał, że w tym zakresie ulga mieszkaniowa nie przysługuje.

Fiskus nie ma racji

Nie zgodził się z nim Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku. Uzasadniając wyrok, sędzia Joanna Zdzienicka-Wiśniewska zwróciła uwagę na to, że przepisy o uldze mieszkaniowej nie określają wprost, w jakiej formie podatnik ma nabyć kolejną nieruchomość. Istotne jest to, czy w ustawowym terminie trzech lat osiągnie cel, któremu służy preferencja, czyli zaspokoi własne potrzeby mieszkaniowe.

Sąd nawiązał również do celu zmian legislacyjnych, które miały złagodzić obowiązujące regulacje i umożliwić podatnikom korzystanie z preferencji przy odpowiednim dysponowaniu środkami. Dla zobrazowania tej argumentacji odwołał się do sytuacji, w której podatnik nabywa działkę, a dopiero później wznosi na niej budynek mieszkalny. W takim przypadku realizacja celu mieszkaniowego następuje dopiero na dalszym etapie, a nie w chwili nabycia gruntu.

Wyrok jest nieprawomocny. ©℗

Autor jest doradcą podatkowym

ORZECZNICTWO

Wyrok WSA w Gdańsku z 7 października 2026 r., sygn. akt I SA/Gd 696/26

OPINIA

Sąd odszedł od zawężającej wykładni przepisów



KAROL MALEC

doradca podatkowy, pełnomocnik strony

Znaczenie tego wyroku polega przede wszystkim na odejściu od czysto formalnego, a w gruncie rzeczy zawężającego odczytywania art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ustawy o PIT. Nie można go interpretować w oderwaniu od art. 21 ust. 1 pkt 131 oraz art. 21 ust. 25a ustawy o PIT. Przepisy te należy odczytywać łącznie, z uwzględnieniem trzyletniego okresu przewidzianego przez ustawodawcę na realizację własnego celu mieszkaniowego, nie pomijając przy tym wykładni celowościowej. Ścisła wykładnia przepisów o ulgach podatkowych nie powinna bowiem prowadzić do tworzenia dodatkowego warunku, którego ustawa wprost nie przewiduje, tj. wymogu, aby lokal posiadał formalny status mieszkalny już w chwili przeniesienia jego własności.

WSA w Gdańsku zaakcentował właśnie cel tej preferencji oraz znaczenie trzyletniego okresu przewidzianego przez ustawodawcę na realizację własnych celów mieszkaniowych. Słusznie odwołał się do przykładu nabycia gruntu, który to grunt dopiero w ustawowym terminie trzech lat uzyskuje przeznaczenie pod budowę budynku mieszkalnego. To pokazuje, że dla zastosowania ulgi nie zawsze musi być decydujący formalny status nieruchomości w chwili jej nabycia. Ustawodawca wyznaczył bowiem trzy lata na realizację własnego celu mieszkaniowego.

Jeżeli ten kierunek wykładni utrzyma się w orzecznictwie, to rozstrzygnięcie WSA może mieć znaczenie także dla innych podatników, którzy w ustawowym terminie faktycznie realizują własny cel mieszkaniowy, mimo że nabyta przez nich nieruchomość nie miała jeszcze w dniu zakupu statusu mieszkalnego. ©℗