

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 578070

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2024-02-13T12:02:33.351

Tytuł (teza): Wydatkowanie kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości na spłatę kredytu na refinansowanie udokumentowanych wydatków nie uprawnia do zastosowania zwolnienia podatkowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2024-02-09T10:55:27.939

Sygnatura: 0115-KDIT3.4011.751.2023.3.JS

Słowa kluczowe:

- cel-cele mieszkaniowe
- kredyt-kredyt refinansowy
- nieruchomości-sprzedaż nieruchomości

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

Zagadnienie:

- Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Źródła przychodów.-Przychód z odpłatnego zbycia rzeczy lub praw.

Załączniki: brak

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko nieprawidłowe

Szanowna Pani,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

29 listopada 2023 r. wpłynął Pani wniosek z 26 listopada 2023 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych w zakresie możliwości skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego. Uzupełniła go Pan – w odpowiedzi na wezwania – pismami z 23 stycznia 2024 r. (wpływ) i 8 lutego 2024 r. (wpływ). Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego oraz zdarzenia przyszłego

3 listopada 2021 r. Pani wspólnie z mężem, z którym pozostaje we wspólności majątkowej, nabyła nieruchomość w postaci:

- działki o numerze 11/111 położonej w miejscowości A., gmina (...), województwo (...), kraj Polska, oraz
- postawionym na tej działce domem jednorodzinnym w stanie surowym zamkniętym obejmującym: fundamenty, ściany zewnętrzne, dach, okna, drzwi zewnętrzne, bramę garażową.

Nabyta w A. nieruchomość posiada księgę wieczystą o numerze (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w D., VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Małżeństwo nabyło dom z zamiarem zamieszkania w nim na stałe, jednakże wymagał on poniesienia kolejnych nakładów finansowych w zakresie wyremontowania i wykończenia wnętrza budynku dla zapewnienia sobie należytych warunków funkcjonowania w gospodarstwie domowym.

Na potrzeby realizacji prac remontowo-wykończeniowych wraz z mężem zaciągnęła Pani kredyt mieszkaniowy. Kredytu udzielił Bank X S.A. z siedzibą w C. na podstawie umowy o mieszkaniowy kredyt hipoteczny podpisanej 30 grudnia 2021 r., na kwotę 230 000 zł.

Otrzymane w ramach kredytu środki przeznaczone zostały, zgodnie z warunkami umowy kredytowej na refinansowanie udokumentowanych wydatków mieszkaniowych poniesionych dla domu położonego w miejscowości A.. Umowa kredytowa zawarta jest na okres od 30 grudnia 2021 r. do 10 lipca 2042 r. Obecnie małżonkowie spłacają kredyt w comiesięcznych ratach zgodnie z harmonogramem spłat.

Uzyskane z kredytu środki pozwoliły pokryć wydatki na materiały i prace remontowe, montażowe i wykończeniowe w zakupionym domu.

Z uwagi na znaczące obciążenie budżetu domowego podjętą inwestycją oraz spłatą ratalną kredytu małżonkowie postanowili sprzedać posiadaną nieruchomość gruntową - działkę o numerze 12/11 położoną w miejscowości B., gmina (...), województwo (...), kraj Polska. Działka ta została przez nich nabyta 30 grudnia 2021 r., za kwotę 43 000 zł, jako nieruchomość niezabudowana, a 6 czerwca 2023 r. sprzedana za kwotę 100 000 zł.

Środki uzyskane ze zbycia działki w B. małżonkowie zamierzają przeznaczyć na spłatę miesięcznych rat kredytu mieszkaniowego, jak również na przedterminową spłatę części tego kredytu.

Dopełniając informacji o posiadanych nieruchomościach pragnie Pani zaznaczyć, że nabycie nieruchomości w A. oraz w B. oraz późniejsze zbycie nieruchomości w B. nie nastąpiło w działalności gospodarczej.

Obecnie w ukończonym już domu w A. małżonkowie zamieszkują na stałe, w pełni użytkują to gospodarstwo domowe, realizując tym samym własny cel mieszkaniowy.

Uzupełnienie okoliczności faktycznych sprawy przedstawione w uzupełnieniu z 23 stycznia 2024 r.:

- Kredyt hipoteczny zaciągnięty przez Panią 30 grudnia 2021 roku na podstawie umowy zawartej z X S.A. posłużył refinansowaniu wydatków mieszkaniowych poniesionych dla domu jednorodzinnego w A.. Wydatkami mieszkaniowymi było:
 - nabycie domu jednorodzinnego wraz z gruntem, na którym dom się znajduje – na podstawie aktu notarialnego, oraz
 - zakup materiałów budowlanych niezbędnych do wykończenia domu;
- Wydatki na materiały budowlane obejmowały zakup: płytek ceramicznych, paneli podłogowych, urządzeń sanitarnych, pozostałych: kleje, szpachle, farby, cement;
- Przychód uzyskany ze sprzedaży niezabudowanej nieruchomości w B. zostanie wydatkowany przez Panią w terminie, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt. 131 w zw. z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Przychód ten w całości przeznaczy Pani na częściową spłatę mieszkaniowego kredytu hipotecznego zaciągniętego 30 grudnia 2021 roku w X S.A. w okresie 3 lat licząc od końca roku, w którym zbyłam nieruchomość w B.;
- Nabycie nieruchomości w A. nastąpiło w celu realizacji własnych celów mieszkaniowych. Nabyła Pani dom w A. z zamiarem zamieszkania w nim wraz z rodziną na stałe. We wrześniu 2023 roku przeprowadziła się Pani do domu w A., zamieszkuje go Pani z rodziną, są Państwo zameldowani na stałe w nabytej i opisywanej nieruchomości w A. przy ulicy A. 1.

Dodatkowo w uzupełnieniu wniosku z 8 lutego 2024 r. wyjaśniła Pani, że:

Kredyt został zaciągnięty na refinansowanie wydatków mieszkaniowych poniesionych na zakup gruntu z domem położonym w A. oraz na zakup materiałów niezbędnych do wykończenia opisanej/wskazanej nieruchomości. Refinansowanie dotyczyło opłaconych przez Panią z własnych środków przed udzieleniem kredytu następujących wydatków:

- 26 marca 2021 r. - zadek na poczet umowy kupna domu wraz z gruntem w A.;
- 30 kwietnia 2021 r. - zadek na poczet umowy kupna domu wraz z gruntem w A.;
- 3 listopada 2021 r. – nabycie nieruchomości domu wraz z gruntem w A. – akt Repetytorium A nr (...) z 3 listopada 2021 r.;
- 30 listopada 2021 r. oraz 20 grudnia 2021 r. – transze końcowe wedle umowy sprzedaży nieruchomości (akt 3 listopada 2021 r.);
- zakup materiałów budowlanych od 15 listopada 2021 r. do 22 grudnia 2021 r.

Środki z zaciągniętego kredytu (decyzja pozytywna z 30 grudnia 2021 r.) otrzymała Pani na konto 5 stycznia 2022 r. - nr kredytu (...) bank X.

Dokładny wykaz wydatków zawiązany z nabyciem domu w A.:

- 26 marca 2021 r. - zadek na poczet umowy kupna domu wraz z gruntem w A.;
- 30 kwietnia 2021 r. - zadek na poczet umowy kupna domu wraz z gruntem w A.;
- 3 listopada 2021 r. – wpłata za zakup domu wraz z gruntem w A. – akt Repetytorium A nr (...) z 3 listopada 2021 r.;
- 30 listopada 2021 r. oraz 20 grudnia 2021 r. – transze końcowe wedle umowy sprzedaży nieruchomości (akt 3 listopada 2021 r.).

Zakup materiałów niezbędnych do wykończenia domu w A., dokonywała Pani w okresie od 15 listopada 2021 r. do 28 grudnia 2021 r.

Pytania (ostatecznie sformułowane w uzupełnieniu wniosku z 23 stycznia 2024 r.)

1. Czy zaciągnięty przez Panią 30 grudnia 2021 roku mieszkaniowy kredyt hipoteczny przeznaczony na refinansowanie udokumentowanych wydatków mieszkaniowych, tj. nabycia nieruchomości zabudowanej oraz zakup materiałów budowlanych, poniesionych dla domu w A. jest wydatkiem na własne cele mieszkaniowe zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt. 1 i 2 ustawy z 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych?
2. Czy przeznaczenie przychodu uzyskanego ze sprzedaży niezabudowanej nieruchomości w B. na spłatę zaciągniętego 30 grudnia 2021 roku mieszkaniowego kredytu hipotecznego na nieruchomość zabudowaną położoną w A. będzie podlegało zwolnieniu z opodatkowania podatkiem dochodowym na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 131 ustawy z 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych, przy zachowaniu warunku wydatkowania tego przychodu w okresie 3 lat licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie nieruchomości?

Pani stanowisko w sprawie (ostatecznie sformułowane w uzupełnieniu wniosku z 23 stycznia 2024 r.)

W zakresie pytania pierwszego uważa Pani, że zaciągnięty przez Panią 30 grudnia 2021 r. mieszkaniowy kredyt hipoteczny przeznaczony na refinansowanie wydatków mieszkaniowych poniesionych dla domu w A. posłużył realizacji własnego celu mieszkaniowego, gdyż dom ten nabyła Pani oraz wyremontowała z zamiarem zamieszkania w nim na stałe. I zamiar ten Pani osiągnęła - obecnie dom w A. jest domem rodzinnym Pani i Pani rodziny, Państwa stałym miejscem zamieszkania oraz zameldowania na pobyt stały, użytkuje go Pani w pełni jako gospodarstwo domowe. Nieruchomości nie nabyła Pani w celach wynajmu, czy dalszej odprzedaży.

W zakresie pytania drugiego uważa Pani, że spłacenie części kredytu hipotecznego zaciągniętego 30 grudnia 2021 r. ze środków uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości w B. w okresie 3 lat liczonych od końca roku podatkowego, w którym przychód ze sprzedaży nieruchomości w B. Pani osiągnęła, pozwoli na zwolnienie tego przychodu z opodatkowania podatkiem dochodowym.

Podstawą Pani stanowiska jest to, że kredyt hipoteczny przyczynił się realizacji własnego celu mieszkaniowego w postaci nabycia i wyremontowania domu w A., odpłatne zbycie nieruchomości w B. nastąpiło po zaciągnięciu kredytu hipotecznego, a przeznaczenie całego przychodu uzyskanego ze sprzedaży działki w B. na spłatę mieszkaniowego kredytu hipotecznego nastąpi nie później niż w okresie 3 lat licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie nieruchomości w B..

Tym samym, środkami uzyskanymi ze sprzedaży nieruchomości w B. pokryje Pani część wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe, gdyż spłaci Pani część kredytu zaciągniętego na ten cel, a taki stan rzeczy pozwala Pani sądzić, że wskazany przychód podlega zwolnieniu z opodatkowania na podstawie art. 21 ust. 1 pkt. 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawiła Pani we wniosku jest nieprawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2647 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 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.

Podkreślić należy, że przepis art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy formułuje generalną zasadę, zgodnie z którą 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, jeżeli nie następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej, skutkuje powstaniem przychodu. Tym samym, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz ww. praw nastąpi po upływie pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie i nie następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej – nie jest źródłem przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz ww. praw w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

W opisie sprawy wskazała Pani, że 30 grudnia 2021 r. nabyła Pani wraz z małżonkiem nieruchomość gruntową za kwotę 43 tys. zł. 6 czerwca 2023 r. dokonała Pani z małżonkiem jej sprzedaży. Tym samym sprzedaż w 2023 r. tej nieruchomości, nabytej w 2021 r., stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, ponieważ została dokonana przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jej 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.

Na podstawie powyższego, 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 zbycia 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.

Zgodnie z art. 22 ust. 6c ww. ustawy:

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.

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.

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 poczyniony 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, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia. W sytuacji, gdy przychód z odpłatnego zbycia zostanie w całości przeznaczony na cele mieszkaniowe, to wówczas uzyskany z tego tytułu dochód będzie w całości korzystał ze zwolnienia od podatku dochodowego.

Cele mieszkaniowe, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uprawnia do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, wymienione zostały m.in. w art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Stosownie do art. 21 ust. 25 ustawy, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki poniesione na:

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;

2) wydatki poniesione na:

- a) **spłatę kredytu (pożyczki)** oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, **na cele określone w pkt 1,**
 - b) spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na spłatę kredytu (pożyczki), o którym mowa w lit. a,
 - c) spłatę każdego kolejnego kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w lit. a lub b
- w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, z zastrzeżeniem ust. 29 i 30;

Celem określonym w pkt 1 ust. 25 art. 21 jest m.in. nabycie budynku mieszkalnego, czy remont własnego budynku mieszkalnego. Tak więc kredyt powinien być zaciągnięty na cele wprost wskazane w ustawie.

Ponadto art. 21 ust. 29 powyższej ustawy stanowi, że:

W przypadku gdy kredyt (pożyczka), o którym mowa w ust. 25 pkt 2 lit. a-c, stanowi część kredytu (pożyczki) przeznaczonego na spłatę również innych niż wymienione w tych przepisach zobowiązań kredytowych (pożyczkowych) podatnika, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki przypadające na spłatę kredytu (pożyczki) określonego w ust. 25 pkt 2 lit a-c oraz zapłacone odsetki od tej części kredytu (pożyczki), która proporcjonalnie przypada na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w ust. 25 pkt 2 lit. a-c.

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

Podstawową okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w stosunku do dochodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości lub praw, jest fakt wydatkowania środków z ich odpłatnego zbycia, poczynając od dnia sprzedaży i nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż, wyłącznie na enumeratywnie (wyczerpująco) wskazane w ustawie cele mieszkaniowe. Istotne jest również, aby kredyt zaciągnięty został przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa majątkowego oraz to, żeby z umowy kredytu bankowego wynikało, iż kredyt został udzielony na cel mieszkaniowy wymieniony w ustawie. Spłata kredytu stanowi bowiem etap realizacji tego celu.

Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 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 podatnika.

Przedmiotowy kredyt został przez Panią zaciągnięty – jak wprost wskazała Pani w uzupełnieniu wniosku - na refinansowanie wydatków poniesionych w związku z

nabyciem nieruchomości zabudowanej oraz zakup materiałów budowlanych, co nie spełnia warunków do zwolnienia w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W sytuacji bowiem, gdy kredyt został zaciągnięty na cel inny niż nabycie nieruchomości, czy jej remont (tutaj: kredyt na refinansowanie udokumentowanych wydatków mieszkaniowych) nie ma podstaw, żeby twierdzić, że wydatki na spłatę takiego kredytu stanowią wydatki, o których mowa w art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Tym samym w tej sprawie nie zostanie zachowany warunek wydatkowania środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości na własne cele mieszkaniowe.

W konsekwencji, wydatkowanie kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości na spłatę ww. kredytu na refinansowanie udokumentowanych wydatków nie uprawnia Panią do zastosowania zwolnienia podatkowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, który Pani przedstawiła i stanu prawnego, który obowiązywał w dacie zaistnienia zdarzenia oraz zdarzenia przyszłego, które Pani przedstawiła i stanu prawnego, który obowiązuje w dniu wydania interpretacji.

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

- Funkcję ochronną interpretacji indywidualnych określają przepisy art. 14k-14nb ustawy z 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2383 ze zm.). Interpretacja będzie mogła pełnić funkcję ochronną, jeśli: Pani sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem zdarzenia przyszłego i zastosuje się Pani do interpretacji.
- Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej:
Przepisów art. 14k-14n Ordynacji podatkowej nie stosuje się, jeśli stan faktyczny lub zdarzenie przyszłe będące przedmiotem interpretacji indywidualnej jest elementem czynności, które są przedmiotem decyzji wydanej:
 - 1) z zastosowaniem art. 119a;
 - 2) w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;
 - 3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.
- Zgodnie z art. 14na § 2 Ordynacji podatkowej:
Przepisów art. 14k-14n nie stosuje się, jeżeli korzyść podatkowa, stwierdzona w decyzjach wymienionych w § 1, jest skutkiem zastosowania się do utrwalonej praktyki interpretacyjnej, interpretacji ogólnej lub objaśnień podatkowych.

Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację

Ma Pani prawo do zaskarżenia tej interpretacji indywidualnej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Zasady zaskarżania interpretacji indywidualnych reguluje ustawa z 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1634 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 Elektronicznej Skrzynki Podawczej Krajowej Informacji Skarbowej na platformie ePUAP: /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 ustawy z 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2383 ze zm.).