

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	581759
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2024-03-27T09:19:01.744
Tytuł (teza):	Możliwość skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego w zw. ze spłatą kredytu zaciągniętego na zbywaną nieruchomość.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2024-03-20T14:34:21.785
Sygnatura:	0112-KDIL2-1.4011.70.2024.2.AK
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • kredyt-kredyt hipoteczny • kredyt-spłata kredytu • mieszkanie • wydatek
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-pkt 1 • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 2
Zagadnienie:	• Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.
Załączniki:	brak

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko nieprawidłowe

Szanowny Panie,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

9 stycznia 2024 r. wpłynął Pana wniosek z 9 stycznia 2024 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych. Uzupełnił go Pan – w odpowiedzi na wezwanie – pismem z 10 marca 2024 r. (wpływ 10 marca 2024 r.), pismem z 11 marca 2024 r. (wpływ 11 marca 2024 r.) oraz pismami z 15 marca 2024 r. (wpływ 15 marca 2024 r.). Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzenia przyszłego

W dniu 24 maja 2022 r. dokonał Pan wraz z małżonką zakupu mieszkania, mieszkanie zostało sfinansowane w 20% ze środków własnych, a 80% ceny zakupu stanowiły środki pozyskane z kredytu hipotecznego. W 2024 roku zamierza Pan dokonać odpłatnego zbycia wyżej wymienionej nieruchomości i rozpocząć budowę nowego domu. Podczas odpłatnego zbycia mieszkania zmuszony będzie Pan spłacić kredyt hipoteczny zaciągnięty na zbywaną nieruchomość. Większa część dochodu ze sprzedaży mieszkania zostanie przeznaczona na spłatę kredytu hipotecznego. Po sprzedaży mieszkania rozpocznie Pan wraz z małżonką realizację nowego celu mieszkaniowego, tj. wybudowanie nowego domu, budowa nowego domu będzie realizowana systemem gospodarczym i potrwa najprawdopodobniej dłużej niż 3 lata i będzie po części realizowana z dochodu ze sprzedaży mieszkania.

W uzupełnieniu wniosku udzielił Pan odpowiedzi na pytania.

W dniu 24 maja 2022 r. dokonał Pan podpisania umowy deweloperskiej, natomiast w dniu 16 marca 2023 r. nastąpiło nabycie własności poprzez podpisanie aktu notarialnego. Całkowity koszt zakupu mieszkania wynosił (...) zł, z czego około 20% kwoty, tj. (...) zł to wkład własny, a około 80% kwoty, tj. (...) zł zostało sfinansowane środkami pozyskanymi z kredytu hipotecznego.

Kredyt hipoteczny na zakup mieszkania został zaciągnięty w dniu 1 czerwca 2022 r. w banku.

W umowie kredytowej wyszczególnione jest, że przeznaczenie kredytu jest na potrzeby mieszkaniowe i celem jest nabycie lokalu mieszkalnego.

Zakupione mieszkanie zlokalizowane jest w Polsce, A.

Od momentu zakupu mieszkania do chwili obecnej realizuje Pan tylko i wyłącznie własne cele mieszkaniowe, tj. mieszka Pan w tym mieszkaniu.

Nie jest Pan jedynym kredytobiorcą kredytu zaciągniętego na nieruchomość, drugim kredytobiorcą jest Pan małżonka, z którą ma Pan wspólność majątkową.

Jest Pan zobowiązany z pozostałymi kredytobiorcami do solidarnej spłaty tego kredytu.

W 2024 roku zamierza Pan dokonać odpłatnego zbycia wyżej wymienionej nieruchomości i rozpocząć budowę nowego domu jednorodzinnego. We wspomnianym nowym domu będzie realizował Pan własne cele mieszkaniowe, tj. będzie Pan w tym domu mieszkał. Nowo wybudowany dom jednorodzinny będzie zlokalizowany w Polsce w miejscowości B.

Podczas odpłatnego zbycia mieszkania zmuszony jest Pan spłacić kredyt hipoteczny zaciągnięty na zbywaną nieruchomość.

Większość dochodu ze sprzedaży mieszkania zostanie przeznaczona na spłatę kredytu hipotecznego, pozostała część dochodu zostanie przeznaczona na rozpoczęcie budowy nowego domu jednorodzinnego.

Budowa nowego domu jednorodzinnego będzie realizowana systemem gospodarczym i potrwa najprawdopodobniej dłużej niż 3 lata i będzie po części realizowana z dochodu ze sprzedaży mieszkania.

Pytania (sformułowane w uzupełnieniu wniosku)

1. Czy jeśli sprzeda Pan mieszkanie i dochodem ze sprzedaży mieszkania spłaci Pan kredyt hipoteczny zaciągnięty na sprzedawane mieszkanie to przysługuje Panu zwolnienie z podatku dochodowego i skorzystanie z ulgi mieszkaniowej?
2. Czy jeżeli przeznaczy Pan dochód ze sprzedaży mieszkania na spłatę kredytu zaciągniętego na zbywane mieszkanie, to nie zapłaci Pan podatku dochodowego?

Pana stanowisko w sprawie (sformułowane w uzupełnieniu wniosku)

W Pana ocenie, jeżeli przeznaczy Pan dochód ze sprzedaży mieszkania na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na sprzedawane mieszkanie to będzie to spełnienie celu mieszkaniowego i skorzysta Pan z ulgi mieszkaniowej.

Uważa Pan, iż spłata kredytu dochodem ze sprzedaży jest konieczna i bez niej nie może Pan realizować kolejnego celu mieszkaniowego, tj. budowy nowego domu jednorodzinnego i nie musi Pan płacić podatku dochodowego w związku ze sprzedażą mieszkania.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest nieprawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

W myśl art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 226 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.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ww. ustawy:

Źródłem przychodów jest odpłatne zbycie:

- 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.

Podkreślić należy, że przepis art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy formułuje generalną zasadę, że sprzedaż nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, skutkuje powstaniem obowiązku podatkowego w postaci zapłaty podatku dochodowego. Tym samym, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości nastąpi po upływie 5 lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie nie jest źródłem przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 tej ustawy, a kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

We wniosku wskazał Pan, że 24 maja 2022 r. podpisał Pan wraz z małżonką umowę deweloperską dotyczącą zakupu mieszkania, natomiast 16 marca 2023 r. nastąpiło przeniesienie własności nieruchomości. Zakup sfinansowany został częściowo ze środków własnych, a częściowo ze środków pochodzącymi z kredytu hipotecznego, który został zaciągnięty przez Pana i Pana małżonkę 1 czerwca 2022 r.

W 2024 roku zamierza Pan dokonać odpłatnego zbycia wyżej wymienionej nieruchomości. W związku ze sprzedażą mieszkania będzie Pan zmuszony spłacić kredyt hipoteczny zaciągnięty na zbywane mieszkanie. Większa część dochodu ze sprzedaży mieszkania

zostanie przeznaczona na spłatę kredytu hipotecznego. Natomiast pozostałą część środków pieniężnych przeznaczy Pan na realizację nowego celu mieszkaniowego - wybudowanie domu.

Mając na uwadze fakt, iż zbycie ww. nieruchomości nastąpi przed upływem 5-letniego okresu, o którym mowa w ww. art. 10 ust. 1 pkt 8, sprzedaż ta będzie stanowiła dla Pana źródło przychodu podlegające opodatkowaniu według zasad określonych w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W myśl art. 30e ust. 1 ww. ustawy:

Od dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c podatek dochodowy wynosi 19% podstawy obliczenia podatku.

Zgodnie z art. 30e ust. 2 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.

Stosownie do art. 19 ust. 1 ww. ustawy:

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. 22 ust. 6c cyt. 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.

Stosownie do art. 30e ust. 4 cyt. 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.

Natomiast zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Wolne od podatku dochodowego od osób fizycznych 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,

P – przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa.

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

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

Cele mieszkaniowe, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uprawnia do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania wymienione zostały w art. 21 ust. 25 pkt 1 i 2 ww. ustawy, i tak:

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;

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.

Ponadto, art. 21 ust. 29 powołanej 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.

Na podstawie przepisu art. 21 ust. 30a ww. ustawy:

Wydatki, o których mowa w ust. 25 pkt 2, obejmują także wydatki na spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki), zaciągniętego w związku ze zbywaną nieruchomością lub prawem majątkowym na cele określone w ust. 25 pkt 1, w tym także gdy wydatki te odpowiadają równowartości wydatków uwzględnionych w kosztach uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, które sfinansowane zostały tym kredytem (pożyczką).

Ustawodawca uzależnia prawo do skorzystania ze zwolnienia od wydatkowania przez podatnika w ściśle określonym czasie, środków uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) na realizację własnego celu mieszkaniowego.

W niniejszej sprawie powziął Pan wątpliwość, czy jeśli sprzeda Pan mieszkanie i dochodem ze sprzedaży mieszkania spłaci Pan kredyt hipoteczny zaciągnięty na sprzedawane mieszkanie to przysługuje Panu zwolnienie z podatku dochodowego i skorzystanie z ulgi mieszkaniowej oraz jeżeli przeznaczy Pan dochód ze sprzedaży mieszkania na spłatę kredytu zaciągniętego na zbywane mieszkanie, to nie zapłaci Pan podatku dochodowego.

Zatem rozstrzygnięcia wymaga, czy wydatkując pieniądze uzyskane ze sprzedaży w 2024 roku nieruchomości na spłatę kredytu hipotecznego, zaciągniętego na zakup tej nieruchomości spełni Pan przesłanki, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Wskazać należy, że zawarte w art. 21 ust. 25 ww. 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.

Zaznaczyć również należy, że 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 jest fakt wydatkowania środków z ich odpłatnego zbycia – począwszy 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. W przypadku wydatkowania przychodu ze sprzedaży nieruchomości na spłatę kredytu istotne jest również, aby kredyt został zaciągnięty przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa majątkowego oraz to, żeby kredyt został wykorzystany na cel mieszkaniowy wymieniony w ustawie. Spłata kredytu stanowi bowiem etap realizacji tego celu.

Ponadto zgodnie z dyspozycją art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, za wydatki na własne cele mieszkaniowe uznaje się wyłącznie spłatę kredytu (pożyczki), którymi sfinansowane zostały wydatki mieszkaniowe oraz odsetki od tego kredytu (pożyczki). Takimi wydatkami nie są inne opłaty oraz prowizje, w tym związane z wcześniejszą spłatą kredytu (pożyczki).

Z treści art. 21 ust. 1 pkt 131 cytowanej ustawy wynika, że dla możliwości skorzystania z przedmiotowego zwolnienia istotnym jest, aby zostały zaspokojone własne cele mieszkaniowe podatnika.

Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy i dopisując ten przymiotnik przesądził, że celem nadrzędnym jest możliwość uwzględnienia przy obliczaniu dochodu zwolnionego z opodatkowania tylko takich wydatków, które poniesione zostały na zaspokojenie „własnych” potrzeb mieszkaniowych. Tak więc, uregulowane w powołanym przepisie zwolnienie od podatku dochodowego w zamierzeniach ustawodawcy realizować ma cel, jakim jest zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika. Wyraz „mieszkaniowe” w wyrażeniu „własne cele mieszkaniowe” należy odnosić do zamiaru zamieszkiwania związanego z różnymi sposobami wydatkowania przychodu, a nie do wydatkowania przychodu na nabycie w znaczeniu przedmiotowym. Z punktu widzenia zastosowania omawianego zwolnienia istotne znaczenie ma faktyczne wydatkowanie (nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie) przychodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości na wskazane w art. 21 ust. 25 ww. ustawy cele mieszkaniowe.

Z treści wniosku wynika, że w zakupionym mieszkaniu realizuje Pan własne cele mieszkaniowe. W konsekwencji, przeznaczenie – w wymaganym ustawowo okresie – przychodu uzyskanego z odpłatnego zbycia w 2024 roku ww. mieszkania na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup tego mieszkania, będzie można uznać za wydatek, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, uprawniający do skorzystania z analizowanego zwolnienia przedmiotowego.

Jednocześnie, nie mogę zgodzić się z Pana stanowiskiem zgodnie z którym, jeżeli przeznaczy Pan dochód ze sprzedaży mieszkania na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na sprzedawane mieszkanie to jest to spełnienie celu mieszkaniowego i skorzysta Pan z ulgi mieszkaniowej z uwagi na to, że przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 wspomnianej ustawy wymaga przeznaczenia na realizację celu mieszkaniowego przychodu ze sprzedaży nieruchomości, nie natomiast dochodu, na który wskazuje Pan we własnym stanowisku.

Dodatkowo, podkreślić należy, że sama spłata kredytu nie spowoduje, że w analizowanej sprawie nie wystąpi obowiązek zapłaty przez Pana podatku dochodowego.

Wskazał Pan bowiem, że: *Większa część dochodu ze sprzedaży mieszkania zostanie przeznaczona na spłatę kredytu hipotecznego. Po sprzedaży mieszkania rozpoczniemy realizację nowego celu mieszkaniowego tj. wybudowanie nowego domu, budowa nowego*

domu będzie realizowana systemem gospodarczym i potrwa najprawdopodobniej dłużej niż 3 lata i będzie po części realizowana z dochodu ze sprzedaży mieszkania.

Po raz kolejny zaznaczyć należy, że ww. zwolnienie obejmować będzie taką część dochodu uzyskanego z tytułu sprzedaży mieszkania jaka proporcjonalnie odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie osiągniętym z odpłatnego zbycia przedmiotowej nieruchomości.

Skoro nie cały przychód zostanie wydatkowany na spłatę kredytu, ponieważ *pozostała część zostanie przeznaczona na rozpoczęcie budowy domu jednorodzinnego* wobec tego – jak wyżej zaznaczono – sama spłata kredytu nie spowoduje, że w przedmiotowej sprawie cały dochód będzie podlegał zwolnieniu, a tym samym nie wystąpi obowiązek zapłaty podatku dochodowego.

W związku z powyższym Pana stanowisko w odniesieniu do drugiego z zadanych we wniosku pytań uznałem za nieprawidłowe.

Ponadto, nie sposób uznać zaprezentowanego przez Pana w analizowanej sprawie stanowiska za prawidłowe, również z uwagi na to, że ustawodawca w przepisie dotyczącym zwolnienia na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – na co już zwrócono uwagę wcześniej – wymaga przeznaczenia na realizację celu mieszkaniowego przychodu ze sprzedaży nieruchomości, nie natomiast dochodu, na który wskazuje Pan we własnym stanowisku.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy zdarzenia przyszłego, które Pan przedstawił 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 dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2383 ze zm.). Interpretacja będzie mogła pełnić funkcję ochronną, jeśli: Pana sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego i zastosuje się Pana 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 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 dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2383 ze zm.).