

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 581992

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2024-03-29T13:16:28.543

Tytuł (teza): Zwolnienie od podatku dochodu ze sprzedaży nieruchomości w związku ze spłatą kredytu zaciągniętego na zakup mieszkania wraz z miejscami postojowymi.

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2024-03-27T12:56:56.302

Sygnatura: 0115-KDIT3.4011.139.2024.RS

Słowa kluczowe: • cel-cele mieszkaniowe
• kredyt-kredyt hipoteczny
• kredyt-spłata kredytu
• miejsce-miejsce postojowe
• 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-pkt 2-lit. a

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 nieprawidłowe

Szanowny Panie,

stwierdzam, że Pana stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanego zdarzenia przyszłego jest nieprawidłowe.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

11 lutego 2024 r. wpłynął Pana wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy możliwości skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Uzupełnił go Pan – w odpowiedzi na wezwanie – pismami z 23 lutego 2024 r. (data wpływu 1 marca 2024 r.) oraz z 18 marca 2024 r. (data wpływu 22 marca 2024 r.).

Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzenia przyszłego

12 października 2018 r. kupił Pan mieszkanie w Y. przy ul. A.. Mieszkanie kupił Pan na własne potrzeby mieszkaniowe posiłkując się kredytem hipotecznym w wysokości 1.052.800 zł. W mieszkaniu tym cały czas mieszka Pan wraz z rodziną. Na dzień dzisiejszy, tj. 4 lutego 2024 r. saldo kredytu hipotecznego na mieszkanie w Y., w którym Pan mieszka nieprzerwanie z rodziną od października 2018 r. wynosi 952.354,50 zł.

29 czerwca 2021 r. podpisał Pan umowę o budowę lokalu mieszkalnego wraz z przynależnym garażem ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w X. za cenę 366.751,78 zł za środki własne bez kredytu, która będzie podwyższona o realne koszty budowy. Intencją była zmiana miejsca zamieszkania, ze względu na zmianę planów mieszkaniowych. Z obecnych informacji od spółdzielni wynika, że kwota dopłaty będzie oscylować wokół 30.000 zł. Tym samym łączny koszt nabycia nieruchomości wyniesie około 396.000 zł. Ze względu na zmianę planów życiowych postanowił Pan sprzedać tę nieruchomość po przeniesieniu prawa własności ze spółdzielni na Pana. Analizując obecne ceny transakcyjne cena sprzedaży wyniesie około 540.000 zł i tym samym przewyższy koszty nabycia.

Uzupełnienie i doprecyzowanie opisu zdarzenia przyszłego

Obecnie nie prowadzi Pan pozarolniczej działalności gospodarczej od 31 stycznia 2022 r. Od stycznia 2022 r. jest Pan zatrudniony na umowę o pracę. Przed 31 stycznia 2022 r. prowadził Pan jednoosobową działalność gospodarczą, natomiast w żaden sposób nie była ona związana z pośrednictwem w obrocie nieruchomościami. Nigdy w życiu ani Pan ani Pana żona ani nikt z najbliższej rodziny nie zajmował się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami. W przyszłości nie planuje Pan nabywać nieruchomości w celu ich późniejszej sprzedaży.

Celem zakupu mieszkania w X. był cel mieszkaniowy. Miał Pan wraz z rodziną zamiar przenieść się do X. i tam zamieszkać. Przeniesienie własności lokalu na Pana rzecz prawdopodobnie (według informacji ze spółdzielni mieszkaniowej) dojdzie w lutym 2024 r. Zgodnie z informacją ze spółdzielni, blok jest już wybudowany a spółdzielnia musi dokończyć ostatnie formalności związane z odbiorem budynku, żeby móc przenieść własność na Pana. Sprzedaż lokalu w X. przez Pana powinna mieć miejsce w maju lub czerwcu 2024 r.

W związku z wybuchem pandemii Covid zmienił się charakter pracy Pana oraz żony. W przypadku Pana żony charakter pracy w 100% zmienił się ze stacjonarnego na zdalny. Pana z kolei, zmienił się w 2020 r. na hybrydowy z przewagą pracy zdalnej. Przeanalizował Pan ceny oraz koszty utrzymania nieruchomości w Y. i innych miastach w rozsądnej odległości od Y.. Uznał Pan wraz z żoną, że zdecydowanie korzystniej będzie zmienić mieszkanie na mniejsze w innym mieście. Dałoby to również komfort psychiczny, gdyż w tamtym czasie panowała duża niepewność do przyszłości gospodarczej, także chciał Pan wraz z żoną znacznie obniżyć miesięczne koszty utrzymania rodziny. Niestety wybuch wojny na Ukrainie spowodował rewizję planów. Na ten moment niestety wojna na Ukrainie trwa nadal, a kolejne niepokojące informacje, m.in. na temat możliwego braku pomocy ze strony Stanów Zjednoczonych i postępy armii rosyjskiej spowodowały, że nie chce Pan z żoną mieszkać tak blisko granicy. Tym samym zdecydował Pan z żoną o sprzedaży mieszkania w X. i przeznaczeniu całych środków ze spłaty na spłatę kredytu

mieszkaniowego na mieszkanie, w którym obecnie mieszka Pan wraz z rodziną. Powodem, dla którego zdecydował się Pan na X., poza dobrą komunikacją samochodową z Y. jest to, że rodzina ojca Pana żony pochodzi spod X., z miejscowości Z., więc ma Pan z żoną tam również rodzinę i znajomych. Lokal został nabyty do Pana majątku osobistego, gdyż od 5 listopada 2015 r. ma Pan rozdzielność majątkową. Ze względu na przykre doświadczenia Pana rodziców podczas rozvodu oraz doświadczenia znajomych, w 2015 r. postanowił Pan wraz z żoną, że w małżeństwie będzie obowiązywać rozdzielność majątkowa. Nie planował Pan kupić nieruchomości w X. w celu dalszej sprzedaży z zyskiem, planował Pan przenieść się wraz z żoną i dziećmi do X..

Kredyt hipoteczny na mieszkanie w Y., w którym obecnie Pan mieszka z rodziną od ponad 5 lat został zaciągnięty w banku (...), mającym siedzibę w Polsce.

Zgodnie z zawartą umową o kredyt hipoteczny na mieszkanie w Y., który chciałby Pan nadpłacić – jest to kredyt mieszkaniowy. Zgodnie z treścią umowy środki z kredytu zostały przeznaczone na zakup mieszkania wraz z miejscami postojowymi na rynku wtórnym – lokal mieszkalny w Y. przy ul. A.. Tym samym jest to kredyt mieszkaniowy przeznaczony na nabycie lokalu mieszkalnego, w którym mieszka Pan wraz z rodziną od ponad 5 lat i realizuje cel mieszkaniowy.

Ponadto zgodnie z umową kredytową kredyt został zaciągnięty na zakup mieszkania wraz z miejscami postojowymi. Miejsca postojowe są dwa. Zakup dwóch miejsc wynikał z tego, iż sprzedający warunkowali sprzedaż mieszkania tylko w przypadku zakupu z oboma miejscami postojowymi.

Miejsca postojowe znajdują się na kondygnacji minus 1 w tej samej bryle budynku, czyli kondygnacji na poziomie minus 1 oraz minus 2 stanowi hala garażowa, od poziomu zero nad halą garażową znajdują się lokale mieszkalne. Natomiast w akcie notarialnym jest zapisane, iż jest Pan współwłaścicielem w udziale wynoszącym 20/1050 części stanowiącej odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego zwanego dalej Garażem, usytuowanego na drugiej kondygnacji podziemnej budynku przy ul. A. nr 1 w Y.. Na podstawie umowy o podział do korzystania z Garażu, przysługuje Panu prawo do wyłącznego korzystania z części Garażu stanowiącej miejsce postojowe numer 111 oraz 112. Miejsca są wyodrębnione namalowaną farbą linią na podłodze i oznaczone również farbą numerem.

Zgodnie z aktem notarialnym cena nabycia lokalu mieszkalnego to 1.226.000 zł, a cena nabycia udziału w Garażu wyniosła 90.000 zł. Łączna wartość transakcji to 1.316.000 zł. Z kolei wartość kredytu to 1.052.800 zł. W umowie kredytowej nie są określone wartości, jaka część jest przeznaczona na sfinansowanie lokalu mieszkalnego, a jaka na garaż, stąd najrozsądniejszym wydaje się przyjąć zasadę proporcji, czyli uznać, iż 6,8% wartości kredytu zostało przeznaczone na sfinansowanie prawa do użytkowania garażu, czyli 72.000 zł na garaż i 980.800 zł na lokal mieszkalny.

Miejsca postojowe są objęte odrębną od lokalu księgą wieczystą. Według aktu notarialnego cena obu miejsc postojowych wyniosła łącznie 90.000 zł.

Mieszkanie w Y. w 2018 r. nabył Pan do majątku odrębnego, tak samo jak mieszkanie w X.. Natomiast w mieszkaniu w Y. mieszka Pan od początku wraz z żoną oraz dziećmi i takie samo było przeznaczenie mieszkania w X., do którego mieli się Państwo przeprowadzić.

Umowa z bankiem, ze względu na rozdzielność majątkową została zawarta tylko przez Pana oraz bank. Żona nie była stroną umowy.

W tym miejscu wskazuje Pan na wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 18 października 2023 r. (sygn. SK 23/19) w sprawie opodatkowania garaży w budynkach wielomieszkaniowych wyższymi stawkami podatku od nieruchomości – uznany za niezgodny z Konstytucją. Co prawda nie odnosi się jednoznacznie do opisywanego przez

Pana przypadku, ale na jego podstawie można wywnioskować, że garaż, nawet jeżeli ma odrębną księgę wieczystą, ale służy potrzebom mieszkaniowym, należy traktować w kwestiach podatkowych tak samo jak lokal mieszkalny.

Pytanie

Czy w sytuacji, w której całość środków ze sprzedaży mieszkania w X. (sprzedaż przed upływem 5-ciu lat od zakupu), które będzie Pana własnością, przeznaczy Pan na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na własne potrzeby mieszkaniowe na mieszkanie w Y., w którym mieszka wraz z rodziną, będzie zwolniony z podatku dochodowego od sprzedaży nieruchomości?

Podsumowując całą kwotę ze sprzedaży przeznacza Pan na spłatę kredytu hipotecznego innej nieruchomości, zaciągniętego na własne cele mieszkaniowe.

Pana stanowisko w sprawie

W Pana ocenie, bazując na art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych z dnia 26 lipca 1991 r., przeznaczając całość środków ze sprzedaży mieszkania w X. na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup mieszkania w Y. na własne cele mieszkaniowe pozwala na zwolnienie z podatku dochodowego od zbycia nieruchomości w X.. Pana ocena jest poparta interpretacją ogólną Ministra Finansów z dnia 1 kwietnia 2022 r. (Nr DD2.8202.5.2020).

Ocena stanowiska

Stanowisko, które Pan przedstawił we wniosku, jest nieprawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Podstawową zasadą obowiązującą w przepisach ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 226 ze zm.) jest zasada powszechności opodatkowania, która wyrażona została w art. 9 ust. 1 tej ustawy.

Zgodnie z jego treścią:

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 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,
- d) innych rzeczy,

– 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, a innych rzeczy - przed upływem pół roku, licząc od końca miesiąca, w którym nastąpiło nabycie; w przypadku zamiany okresy te odnoszą się do każdej z osób dokonującej zamiany.

W świetle powyższego, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości lub ww. praw majątkowych następuje przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie i nie zostaje dokonane w wykonaniu działalności gospodarczej stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Dlatego też skoro planowane odpłatne zbycie mieszkania nabytego przez Pana od spółdzielni mieszkaniowej w lutym 2024 r., zostanie dokonane w maju lub czerwcu 2024 r. będzie stanowiło źródło przychodu, podlegającego opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Stosownie do art. 30e ust. 1 cytowanej 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.

W myśl art. 30e ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

Z treści przepisu art. 19 ust. 1 ww. ustawy wynika, że:

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.

Stosownie do 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.

W myśl art. 22 ust. 6d ww. ustawy:

Za koszty uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, nabytych w drodze spadku, darowizny lub w inny nieodpłatny sposób, uważa się udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania oraz kwotę zapłaconego podatku od spadków i darowizn w takiej części, w jakiej wartość zbywanej rzeczy lub prawa przyjęta do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn odpowiada łącznej wartości rzeczy i praw majątkowych przyjętej do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn. Do kosztów uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, nabytych w drodze spadku zalicza się również udokumentowane koszty nabycia lub wytworzenia poniesione przez spadkodawcę oraz przypadające na podatnika ciężary spadkowe, w takiej części, w jakiej wartość zbywanej rzeczy lub zbywanego prawa odpowiada łącznej wartości rzeczy i praw majątkowych nabytych przez podatnika. Przez ciężary spadkowe, o których mowa w zdaniu drugim, rozumie się spłacone przez podatnika długi spadkowe, zaspokojone roszczenia o zachówek oraz wykonane zapisy zwykłe i polecenia, również w przypadku, gdy podatnik spłacił długi spadkowe, zaspokoił roszczenia o zachówek lub wykonał zapisy zwykłe i polecenia po dokonaniu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c.

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.

Wedle 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.

Stosownie do art. 30e ust. 6 ww. ustawy:

Przepisy ust. 1-4 nie mają zastosowania, jeżeli:

- 1) budowa i sprzedaż budynków mieszkalnych lub lokali mieszkalnych oraz sprzedaż gruntów i prawa wieczystego użytkowania gruntów są przedmiotem działalności gospodarczej podatnika;
- 2) przychód ze sprzedaży nieruchomości i praw stanowi przychód z działalności gospodarczej lub z działów specjalnych produkcji rolnej w rozumieniu art. 14 ust. 2 pkt 1.

Jak wynika z art. 30e ust. 7 omawianej 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.

Stosownie do 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.

Z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że:

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;

3) wartość otrzymanego w ramach odpłatnego zbycia w drodze zamiany znajdującego się w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej:

- a) budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, lub
- b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, lub udziału w tych prawach, lub
- c) gruntu lub udziału w gruncie, prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie przeznaczonych pod budowę budynku mieszkalnego, w tym również gruntu lub udziału w gruncie albo prawa wieczystego użytkowania gruntu lub udziału w takim prawie z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego, lub

d) gruntu, udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z budynkiem lub lokalem wymienionym w lit. a.

Zgodnie z 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.

Stosownie do art. 21 ust. 29 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

Stosownie do art. 21 ust. 30 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Przepis ust. 1 pkt 131 nie ma zastosowania do tej części wydatków, o których mowa w ust. 25 pkt 2, które podatnik uwzględnił korzystając z ulg podatkowych, w rozumieniu Ordynacji podatkowej, przy opodatkowaniu podatkiem dochodowym oraz do tej części wydatków, o których mowa w ust. 25 pkt 2, którymi sfinansowane zostały wydatki określone w ust. 25 pkt 1, uwzględnione przez podatnika korzystającego z ulg podatkowych, w rozumieniu Ordynacji podatkowej, przy opodatkowaniu podatkiem dochodowym.

Zgodnie zaś z art. 21 ust. 30a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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).

Podkreślenia wymaga, że zwolnienia podatkowe oraz ulgi są wyjątkiem od zasady powszechności opodatkowania, dlatego do interpretacji przepisów ustanawiających zwolnienia podatkowe, jak również ulgi, należy stosować wykładnię ścisłą, która nie wychodzi poza literalne brzmienie przepisów. Stąd też, korzystanie z przedmiotowego zwolnienia przysługuje podatnikowi tylko i wyłącznie w sytuacji spełnienia wszystkich przesłanek wskazanych w przepisie prawa.

W tym miejscu wskazać należy, że z istoty rozwiązania zawartego w zacytowanym art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że podstawową okolicznością decydującą o możliwości skorzystania z przedmiotowego zwolnienia jest przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym została ona dokonana, na wskazane w art. 21 ust. 25 ww. ustawy własne cele mieszkaniowe.

Do celów mieszkaniowych – wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ww. ustawy – których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uprawnia do skorzystania z omawianego zwolnienia, ustawodawca zakwalifikował m.in. spłatę kredytu 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, 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.

Z treści art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jednoznacznie wynika, że kredyt, na spłatę którego zostanie przeznaczony przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości, musi być kredytem zaciągniętym na własne cele mieszkaniowe, które zostały wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1 tej ustawy. Ponadto spłacany kredyt musi być zaciągnięty przed dniem uzyskania przychodu ze sprzedaży nieruchomości oraz przez osobę, która uzyskuje przychód ze sprzedaży. Przy czym w myśl obowiązującego od 1 stycznia 2022 r. art. 21 ust. 30a ustawy, może być to również kredyt zaciągnięty w związku ze zbywaną nieruchomością, w tym również kredyt, wydatki na spłatę którego odpowiadają równowartości wydatków uwzględnionych w kosztach uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, sfinansowanych tym kredytem.

Rozstrzygając zatem o prawie do zwolnienia z opodatkowania należy pamiętać, że zawarty w art. 21 ust. 25 i ust. 30a ww. ustawy, katalog wydatków uprawniających do zwolnienia ma charakter zamknięty i w związku z tym, tylko wydatkowanie środków na realizację celów w nim wskazanych pozwala na skorzystanie ze zwolnienia z opodatkowania. Inne wydatki niż wymienione w tym katalogu nie uprawniają do skorzystania z powyższego zwolnienia.

Do wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe można zatem zaliczyć m.in. spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na nabycie lokalu mieszkalnego należącego do podatnika, w którym to lokalu podatnik realizuje własne cele mieszkaniowe.

Natomiast wydatkiem na własne cele mieszkaniowe nie będzie spłata kredytu z przychodu uzyskanego ze sprzedaży lokalu mieszkalnego w części, w jakiej kredyt został przeznaczony na zakup miejsc postojowych. Przepis art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych zalicza do wydatków na własne cele mieszkaniowe 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 art. 21 ust. 25 w pkt 1 ww. ustawy, wśród których nie wymieniono zakupu miejsca postojowego.

Mając na uwadze przedstawiony we wniosku opis zdarzenia przyszłego oraz powołane przepisy prawa stwierdzić należy, że wydatkowanie przez Pana przychodu ze sprzedaży mieszkania w X., na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego w części proporcjonalnie dotyczącej zakupu mieszkania w Y., w którym realizuje Pan własne cele mieszkaniowe uprawnia do skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Jednakże przychód przeznaczony w części proporcjonalnie dotyczącej spłaty kredytu zaciągniętego na zakup miejsc postojowych nie będzie mógł korzystać z takiego zwolnienia.

Nieprawidłowość Pana stanowiska wynika z tego, że nie uwzględnił Pan w nim, że kredyt hipoteczny, który zamierza Pan spłacić został również zaciągnięty na zakup miejsc postojowych objętych odrębną od lokalu księgą wieczystą. Kredyt ten został więc zaciągnięty również na cele inne niż określone w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Znajdują tu zatem zastosowanie postanowienia cytowanego uprzednio art. 21 ust. 29 ustawy.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy zdarzenia przyszłego, który Pan przedstawił i stanu prawnego, który obowiązywał 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 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 – 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.