

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	587079
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2024-06-03T11:38:00.513
Tytuł (teza):	Zwolnienie od podatku dochodu ze sprzedaży nieruchomości w związku z wydatkowaniem przychodu na własne cele mieszkaniowe (spłata kredytu wraz z odsetkami).
Autor informacji:	Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2024-05-22T08:09:27.363
Sygnatura:	0115-KDIT3.4011.311.2024.2.MJ
Słowa kluczowe:	- cel-cele mieszkaniowe - kredyt-spłata kredytu - nieruchomości-nabycie nieruchomości - nieruchomości-sprzedaż nieruchomości
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 [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 35a
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 stanu faktycznego w podatku dochodowym od osób fizycznych jest prawidłowe.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

2 kwietnia 2024 r. wpłynął Pana wniosek z 2 kwietnia 2024 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy skutków podatkowych zbycia lokalu mieszkalnego.

Uzupełnił go Pan – w odpowiedzi na wezwanie – pismem z 14 maja 2024 r. (wpływ 14 maja 2024 r.). Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

W kwietniu 2020 roku dokonał Pan zakupu mieszkania A, na które po części zaciągnął Pan kredyt. W styczniu 2022 roku zakupił Pan mieszkania B, na które po części zaciągnął Pan kredyt. W kwietniu 2022 roku sprzedał Pan mieszkanie A za kwotę 240 000 zł. W 2023 roku rozliczył Pan PIT 39 za 2022 rok, w którym podał Pan, że chce skorzystać z ulgi mieszkaniowej i w całości rozliczyć przychów ze sprzedaży mieszkania A - 240 000 zł.

W kwietniu 2022 roku po sprzedaży mieszkania A, spłacił Pan kredyt w wysokości 110 000 zł, ciężący na mieszkaniu B. W lipcu 2022 roku po sprzedaży mieszkania A, spłacił Pan kredyt w wysokości 109 000 zł ciężący na sprzedanym mieszkaniu A.

Suma spłaconych kredytów hipotecznych to 219 000 zł.

Mieszkanie B wykorzystuje Pan na własne cele mieszkaniowe, choć nie jest Pan zameldowany.

Ponadto jest Pan właścicielem „domu wypoczynkowego, jednorodzinnego”, w którym jest Pan z rodziną zameldowany.

Nie prowadził, nie prowadzi i nie będzie Pan prowadził działalności gospodarczej związanej z obrotem nieruchomościami.

Adresy: lokalu „A” - ul. A 1, (...), lokalu „B” - ul. B 1, (...), „małego domku wypoczynkowego” – C 1, (...).

[Dalszą część opisu stanu faktycznego we wniosku przedstawił Pan w formie pytań i odpowiedzi - dopisek organu]

Jakie są postanowienia zawarte w akcie notarialnym dotyczącym sprzedaży mieszkania „A” odnoszące się spłaty kredytu zaciągniętego na jego zakup?

Nie ma żadnych postanowień.

Czy sprzedaż mieszkania A nastąpiła w wykonywaniu zarejestrowanej działalności gospodarczej?

Nie.

Czy był/jest Pan jedynym właścicielem opisanych we wniosku lokali mieszkalnych A i B oraz „małego domu wypoczynkowego”?

Współwłaścicielem jest również żona: B.C..

Czy nabycie lokali mieszkalnych A i B oraz „małego domu wypoczynkowego” nastąpiło do Pana majątku osobistego?

Nie. Wszystkie nieruchomości były nabyte łącznie z żoną.

Na podstawie jakiej czynności prawnej stał się Pan właścicielem/współwłaścicielem „małego domu wypoczynkowego”?

Dom wybudował Pan na własnej działce.

Czy jest Pan jedynym właścicielem opisanego we wniosku? Jeżeli nie, prosimy, żeby Pan podał kto jest jego właścicielem/współwłaścicielem?

Współwłaścicielem jest żona: B.C.

Czy „mały domek wypoczynkowy” jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, w rozumieniu art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.), czy jest innym budynkiem?

Jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym.

Czy „mały domek wypoczynkowy” przystosowany jest do całorocznego zamieszkania?

Tak.

W jaki sposób był wykorzystywany lokal mieszkalny A od momentu jego nabycia do momentu jego sprzedaży, tj.: a) Czy mieszkał Pan w tym lokalu, tj. realizował Pan własne cele mieszkaniowe rozumiane jako faktyczne mieszkanie, tj. miejsce swojego stałego pobytu?

Tak.

Czy był on wynajmowany, podnajmowany, dzierżawiony lub w jakikolwiek inny sposób czerpane były korzyści z jego udostępniania osobom trzecim?

Nie.

Czy kredyt na zakup lokalu mieszkalnego A został zaciągnięty w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej?

Tak.

Czy kredyt na zakup lokalu mieszkalnego zaciągnął tylko Pan, czy do kredytu przystąpiły inne osoby? Jeśli zaciągnął Pan kredyt z innymi osobami, to czy zgodnie z zawartą umową wszyscy kredytobiorcy odpowiadali za spłatę kredytu solidarnie, a więc do pełnej wysokości?

Kredyt zaciągnięty był wraz z żoną. Odpowiadaliście Państwo jako małżeństwo wspólnie.

Dlaczego sprzedał Pan lokal mieszkalny A?

Zła lokalizacja.

W jaki sposób był/jest wykorzystywany lokal mieszkalny B od momentu jego nabycia, tj.:

a) Czy mieszkał/mieszka Pan w tym lokalu (tj. realizował Pan własne cele mieszkaniowe rozumiane jako faktyczne mieszkanie, tj. miejsce swojego stałego pobytu)?

Tak.

b) Czy był/jest on wynajmowany, podnajmowany, dzierżawiony lub w jakikolwiek inny sposób czerpane były korzyści z jego udostępniania osobom trzecim?

Nie.

W jaki sposób był/jest wykorzystywany „mały domek wypoczynkowy” od momentu jego nabycia, tj.:

a) Czy mieszkał/mieszka Pan w tym „domku” (realizował/realizuje Pan własne cele mieszkaniowe rozumiane jako faktyczne mieszkanie, tj. miejsce swojego stałego pobytu)?

Tak.

b) Czy był/jest on wynajmowany, podnajmowany, dzierżawiony lub w jakikolwiek inny sposób czerpane były korzyści z jego udostępniania osobom trzecim?

Nie.

Czy w lokalu mieszkalnym A realizował Pan własne cele mieszkaniowe rozumiane jako faktyczne mieszkanie, tj. miejsce swojego stałego pobytu?

Tak.

Czy w lokalu mieszkalnym B realizował/realizuje Pan własne cele mieszkaniowe rozumiane jako faktyczne mieszkanie, tj. miejsce swojego stałego pobytu?

Tak.

Czy w „małym domku wypoczynkowym” realizował/realizuje Pan własne cele mieszkaniowe rozumiane jako faktyczne mieszkanie, tj. miejsce swojego stałego pobytu?

Tak.

Czy posiada Pan inne nieruchomości mieszkalne/niemieszkalne lub ograniczone prawa rzeczowe? Jeżeli tak, to: a) ile? b) jakie? c) w jaki sposób były/są/będą wykorzystywane? d) czy zamierza je Pan zbyć i jaka będzie skala tych działań (prosimy, żeby Pan podał przybliżone daty zbycia)?

Aktualnie posiada Pan Mieszkanie B, „mały dom jednorodzinny”, Mieszkanie „C”. Nie zamierza Pan zbywać tych nieruchomości.

Czy zbywał Pan inne niż ta, o której mowa we wniosku, nieruchomości lub ograniczone prawa rzeczowe? Jeżeli tak, to: a) Kiedy i w jaki sposób wszedł Pan w ich posiadanie? b) W jakim celu zostały przez Pana nabyte? c) W jaki sposób były wykorzystywane przez Pana od momentu wejścia w ich posiadanie do chwili sprzedaży? d) Kiedy je Pan sprzedał i co było przyczyną ich sprzedaży? e) Na co zostały przeznaczone środki z ich sprzedaży? f) Jaka była skala tych działań, prosimy, żeby podał Pan ilość sprzedanych przez Pana nieruchomości (których był Pan właścicielem lub współwłaścicielem)?

Nie.

Czy i jakie działania marketingowe podejmował Pan w celu sprzedaży lokalu mieszkalnego A?

Nie.

W jaki sposób pozyskał Pan nabywcę dla zbytego lokalu mieszkalnego „A”?

Zwykłe ogłoszenie.

Czy planuje Pan w przyszłości nabyć jeszcze inne nieruchomości/prawa z przeznaczeniem do sprzedaży? Jeżeli tak, to: a) Ile? b) Kiedy? c) Jakie?

Nie planuje Pan.

O jakiej konkretnie usłudze remontowej jest mowa we wniosku? Czy usługa remontowa dotyczy: a) lokalu mieszkalnego A, b) lokalu mieszkalnego B c) lokali mieszkalnych A i B d) „małego domku wypoczynkowego? e) wszystkich powyżej?

Mowa o usłudze remontowej „małego domku wypoczynkowego”

Jakich konkretnie wydatków dotyczy „usługa remontowa”, tj.: jaki rodzaj materiałów i prac wykończeniowych zalicza Pan do tej grupy wydatków?

Układanie płytek, malowanie, szpachlowanie itp.

Czy posiada Pan wystawione na siebie rachunki, faktury lub inne udokumentowane rzetelne i wiarygodne dowody (np. umowę zawartą z wykonawcą prac wykończeniowych lub potwierdzenie zapłaty za ich wykonanie) potwierdzające wydatkowanie pieniędzy na „usługę remontową, finansowaną ze środków pieniężnych pochodzących ze sprzedaży lokalu mieszkalnego „A”? Jeśli tak, to jakie to dokumenty?

Nie posiada Pan.

Czy „meble kuchenne”, o których mowa we wniosku zostały zakupione do lokalu mieszkalnego B czy „małego domku wypoczynkowego”?

Do lokalu „B” są już wykonane, do „małego domu wypoczynkowego” zamierzam wykonać.

Czy suszarka ubraniowa, o której mowa we wniosku, jest dużym urządzeniem elektrycznym AGD?

Tak.

Czy posiada Pan wystawione na siebie rachunki, faktury lub inne udokumentowane rzetelne i wiarygodne dowody (np. umowę zawartą z wykonawcą mebli kuchennych) potwierdzające wydatkowanie pieniędzy na zakup mebli kuchennych, armatury łazienkowej, suszarki - pochodzących ze sprzedaży lokalu mieszkalnego A? Jeśli tak, to jakie to dokumenty?

Nie posiada Pan.

Uzupełnienie wniosku

Na pytanie: Kto, kiedy i na jaki konkretny cel zaciągnął kredyt hipoteczny, o którym mowa w pytaniu nr 4 wniosku?

Odpowiedział Pan: Kredyt hipoteczny zaciągnięty w całości na budowę domu. 14 lipca 2017 r. Zaciągnięty przez B. i A.C..

Na pytanie: Kto – zgodnie z umową – był zobowiązany do jego spłaty?

Odpowiedział Pan: B. i A.C..

Na pytanie: Czy kredyt ten został zaciągnięty w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej?

Odpowiedział Pan: Tak, Bank (...).

Na pytanie: Na co został faktycznie przeznaczony ww. cały kredyt hipoteczny i przez kogo?

Odpowiedział Pan: Budowa domu. B. A.C..

Na pytanie: Kiedy i w jakiej części spłacił Pan ww. kredyt hipoteczny przychodem uzyskanym ze sprzedaży mieszkania A?

Odpowiedział Pan: Przychodem ze sprzedaży mieszkania A, dokonujemy spłaty comiesięcznych rat kredytu. Od maja 2022 r. do kwietnia 2024 r. spłaciliśmy 35 000 zł kredytu, w tym 30 000 zł odsetek.

Na pytania nr:

7. Kiedy wykonał Pan zabudowę kuchenną w mieszkaniu B, której dotyczy pytanie nr 5 wniosku? Co konkretnie składa się na te wydatki oraz czy wydatki te dotyczą elementów /mebli, które charakteryzuje trwały związek z obiektem lub jego częścią (lokałem), wykonanych na indywidualne zlecenie?

8. Czy ww. zabudowa kuchenna została sfinansowana środkami uzyskanymi ze sprzedaży mieszkania A, jeśli tak to w jakiej części?

9. Czy posiada Pan wystawione na siebie rachunki, faktury lub inne udokumentowane rzetelne i wiarygodne dowody (np. umowę zawartą z wykonawcą zabudowy lub potwierdzenie zapłaty za jej wykonanie) potwierdzające wydatkowanie pieniędzy na ww. zabudowę kuchenną? Jeśli tak, to jakie to dokumenty?

Odpowiedział Pan: Ad 7 - 9 usuwam z pytań i opisu. [Zrezygnował Pan z pytań nr 3 i 5 przedstawionych pierwotnie we wniosku - dopisek organu.]

Pytania (doprecyzowane w uzupełnieniu wniosku)

- 1) W kwietniu 2022 roku po sprzedaży mieszkania A, spłacił Pan kredyt w wysokości 110 000 zł ciężący na mieszkaniu „B”. Czy może Pan wliczyć tę wartość do rozliczenia ulgi mieszkaniowej?

- 2) W lipcu 2022 roku po sprzedaży mieszkania A, spłacił Pan kredyt w wysokości 109 000 zł ciążący na sprzedanym mieszkaniu A. Czy może Pan wliczyć tę wartość do rozliczenia ulgi mieszkaniowej?
- 3) Posiada Pan kredyt hipoteczny na opisany powyżej „dom wypoczynkowy jednorodzinny”. Czy odsetki od kredytu spłacone po sprzedaży mieszkania A może Pan wliczyć w ulgę mieszkaniową?

Pana stanowisko

Ad 1. Pana zdaniem, może Pan tę spłatę wliczyć w ulgę mieszkaniową.

Ad 2. Pana zdaniem, może tę spłatę wliczyć w ulgę mieszkaniową.

Ad 3. Pana zdaniem, może Pan odsetki od kredytu spłacane po sprzedaży mieszkania wliczyć w ulgę mieszkaniową.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które Pan przedstawił we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ww. ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. 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.

W myśl art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ww. 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,
 - 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.

Zatem, przychód z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości lub jej części oraz udziału w nieruchomości nie powstanie, jeżeli spełnione są łącznie dwa warunki:

- odpłatne zbycie nieruchomości nie następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej (nie stanowi przedmiotu działalności gospodarczej) oraz
- zostało dokonane po upływie pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jej nabycie.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że odpłatne zbycie przez Pana w 2022 r. lokalu mieszkalnego A, zakupionego w 2020 r., nastąpiło przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku 2020 i stanowi dla Pana źródło przychodu w rozumieniu powołanego wyżej art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, podlegającego opodatkowaniu.

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.

Pojęcie kosztów odpłatnego zbycia (sprzedaży) nie zostało przez ustawodawcę zdefiniowane w ustawie, należy zatem stosować językowe 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 sprzedaży mogła dojść do skutku (wszystkie niezbędne wydatki bezpośrednio związane z tą czynnością, np. koszty wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, prowizje pośredników w sprzedaży nieruchomości, koszty ogłoszeń w prasie związanych z zamiarem sprzedaży nieruchomości). Pomędzy tymi wydatkami a dokonaniem odpłatnym zbyciem musi istnieć związek przyczynowo-skutkowy. Koszty te nie są kosztami nabycia, lecz jako koszty odpłatnego zbycia pomniejszają przychód.

Zgodnie z art. 19 ust. 3 ustawy:

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.

Natomiast 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.

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

Wysokość nakładów, o których mowa w ust. 6c, ustala się na podstawie faktur VAT w rozumieniu przepisów o podatku od towarów i usług oraz dokumentów stwierdzających poniesienie opłat administracyjnych.

Stosownie natomiast do 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.

Natomiast 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 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.

Należy wyjaśnić, że powyższe zwolnienie obejmuje 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.

Dochód zwolniony należy obliczyć według następującego wzoru:

$$\text{dochód zwolniony} = D \times (W / P)$$

gdzie:

D - dochód ze sprzedaży,

W - wydatki poniesione na cele mieszkaniowe wymienione w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych,

P - przychód ze sprzedaży.

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 w art. 21 ust. 25 ww. ustawy.

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.

Zgodnie z 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.

W myśl art. 21 ust. 30 ww. ustawy:

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.

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

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.

Na gruncie 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 własny 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.

Art. 21 ust. 27 omawianej ustawy stanowi, że:

W przypadku ponoszenia wydatków na cele mieszkaniowe w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, zwolnienie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, stosuje się pod warunkiem istnienia podstawy prawnej wynikającej z umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub innych ratyfikowanych umów międzynarodowych, których stroną jest Rzeczpospolita Polska, do uzyskania przez organ podatkowy informacji podatkowych od organu podatkowego państwa, na którego terytorium podatnik ponosi wydatki na cele mieszkaniowe.

Ponadto z art. 21 ust. 28 wskazanej ustawy wynika, że:

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.

Wskazać należy, że na podstawie art. 1 pkt 13 lit. f ustawy z dnia 29 października 2021 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2021 r. poz. 2105) dodano w ustawie o podatku dochodowym art. 21 ust. 30a. Przepis ten ma zastosowanie do dochodów (przychodów) uzyskanych od dnia 1 stycznia 2022 r. – stosownie do art. 70 pkt 1 ww. ustawy.

Zgodnie ze wskazanym 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 wyłącznie w sytuacji spełnienia wszystkich przesłanek wskazanych w przepisie prawa. W związku z tym, tylko wydatkowanie środków uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych – w terminie i na cele wskazane w art. 21 ust. 1 pkt 131 cytowanej ustawy, a szczegółowo określone w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – pozwala na zastosowanie przedmiotowego zwolnienia.

Ustawodawca w art. 21 ust. 25 ww. ustawy zawarł katalog wydatków stanowiących „własne cele mieszkaniowe” podatnika, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131. Katalog tych wydatków ma charakter zamknięty – jest to wyliczenie enumeratywne.

Należy zwrócić również uwagę na daleko idące konsekwencje wpływające z zawartego w przepisie dotyczącym analizowanego zwolnienia stwierdzenia „własne cele mieszkaniowe”. Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania ww. zwolnienia i dopisując ten przymiotnik podkreślił, że celem nadrzędnym jest zwolnienie tylko takiego przychodu, który wydatkowany zostanie na zaspokojenie „własnych celów mieszkaniowych”, rozumianych jako potrzeba zapewnienia sobie dachu nad głową. Tak więc uregulowane w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy zwolnienie od podatku dochodowego w zamierzeniach ustawodawcy realizować ma cel, jakim jest zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika, a nie lokata kapitału lub zdobywanie źródła zarobkowania bądź zapewnienie dachu nad głową innym osobom niż podatnik. Wyraz „mieszkaniowe” w wyrażeniu „własne cele mieszkaniowe” należy odnosić podmiotowo do zamiaru zamieszkiwania związanego z różnymi sposobami wydatkowania przychodu, a nie do wydatkowania przychodu w znaczeniu jedynie przedmiotowym.

Ponadto, wskazując jako cel mieszkaniowy wydatki poniesione na nabycie lokalu mieszkalnego, ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie określa kiedy i jak długo podatnik powinien mieszkać w nabytym lokalu mieszkalnym, żeby nastąpiła realizacja celu mieszkaniowego. Tym samym brak jest podstaw do uznania, że podatnik nie realizuje celu mieszkaniowego w przypadku, gdy nabył lokal mieszkalny w celu zamieszkania w nim, ale w lokalu tym – z różnych powodów – zamieszka po upływie określonego czasu, np. kilku miesięcy lub w lokalu tym po nabyciu będzie mieszkał tylko przez pewien czas. Ważne jest jedynie to, że nieruchomość została nabyta w celu realizacji własnego celu mieszkaniowego.

Do celów, których realizacja uprawnia do zwolnienia, ustawodawca zalicza wskazaną w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych 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, 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, na cele określone w pkt 1, które obejmują m.in. nabycie lokalu mieszkalnego oraz budowę, rozbudowę, nadbudowę, własnego budynku mieszkalnego.

Z treści art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ww. ustawy jasno więc wynika, że kredyt, na którego spłatę 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 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Celem ustawodawcy było bowiem premiowanie zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych przez podatnika. Spłacony kredyt (pożyczka) nie ma być jakimkolwiek kredytem (pożyczką), lecz musi spełniać ściśle określone ustawą wymagania. Musi to być bowiem kredyt (pożyczka) – co wynika literalnie z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ww. ustawy – zaciągnięty przez podatnika na cele określone w pkt 1. Przepis wyraźnie bowiem stanowi, że kredyt (pożyczka) mają być zaciągnięte na cele określone w pkt 1, a więc na cele mieszkaniowe. Ważne jest również, aby spłacany kredyt zaciągnięty był przed dniem uzyskania przychodu ze sprzedaży nieruchomości i aby kredyt ten zaciągnięty był przez osobę, która uzyskuje przychód ze sprzedaży.

Biorąc pod uwagę powyższe uregulowania prawne w kontekście przedstawionego we wniosku stanu faktycznego stwierdzić należy, odpłatne zbycie przez Pana lokalu mieszkalnego A w 2022 r. stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym, na podstawie art. 30e ww. ustawy, ponieważ zostało dokonane przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jego nabycie.

Jeśli zatem faktycznie wydatkował Pan przychód uzyskany przez Pana z odpłatnego zbycia mieszkania A – w okresie trzech lat od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jego odpłatne zbycie – na spłatę kredytów, zaciągniętych przez Pana na nabycie lokali mieszkalnych A i B oraz na spłatę odsetek od kredytu zaciągniętego na budowę domu – uprawnia to Pana do skorzystania z ulgi podatkowej wynikającej z art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z ust. 25 pkt 2 lit. a i ust. 30a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Pana stanowisko uznaję więc za prawidłowe.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, który Pan przedstawił i stanu prawnego, który obowiązuje w dacie zaistnienia zdarzenia w przedstawionym stanie faktycznym.

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

Ponadto wskazuję, że interpretacje prawa podatkowego wydawane są w indywidualnej sprawie zainteresowanego, co wynika z art. 14b § 1 ustawy Ordynacja podatkowa – niniejsza interpretacja dotyczy Pana, nie wywołuje skutków prawnych dla Pana żony.

Ponadto, odnosząc się do kwot zawartych w opisie okoliczności sprawy wyjaśniam, że jednym z celów interpretacji indywidualnych jest zinterpretowanie przepisów budzących wątpliwość podatników, w określonych stanach faktycznych czy zdarzeniach przyszłych, nie jest nim natomiast przeprowadzanie postępowania podatkowego, czy sprawdzającego, zmierzającego do wskazywania konkretnej drogi postępowania w zakresie rozliczenia przychodu uzyskanego przez podatnika, kosztów uzyskania przychodu, dochodu, zwolnienia dochodu lub kwoty podatku.

W związku z tym Organ wydający interpretację nie sprawdza prawidłowości przedstawionych we wniosku wartości liczbowych oraz nie zajmuje się weryfikacją prawidłowości przedstawionych w nim kwot.

Prawidłowość, bądź nieprawidłowość przedstawionych w opisie sprawy kwot podlega weryfikacji przez właściwy organ podatkowy w toku, np. postępowania kontrolnego, postępowania podatkowego, czy też czynności sprawdzających.

Tym samym w przedmiotowej interpretacji nie potwierdzono prawidłowości zaprezentowanych przez Pana kwot.

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. 14n § 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.).