

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	618979
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2025-01-07T10:36:26.720
Tytuł (teza):	Możliwość skorzystania z ulgi na własne cele mieszkaniowe - spłata pożyczek
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2024-12-20T12:25:34.060
Sygnatura:	0115-KDIT3.4011.803.2024.2.RS
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • kredyt-kredyt bankowy • kredyt-spłata kredytu • pożyczka • pożyczka-spłata pożyczki • ulga-ulga mieszkaniowa
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 prawidłowe

Szanowna Pani,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

28 października 2024 r. wpłynął Pani wniosek z 23 października 2024 r. o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełniła go Pani pismem z 19 listopada 2024 r. (wpływ 21 listopada 2024 r.) – w odpowiedzi na wezwanie. Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

Jest Pani osobą fizyczną nieprowadzącą działalności gospodarczej. 25 lutego 2019 r. wraz z małżonkiem, z którym pozostaje Pani w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej (zwani dalej łącznie: Małżonkami) zawarła Pani umowę przedwstępną na zakup domu za cenę 720.000 zł.

Zgodnie z postanowieniami tej umowy, Małżonkowie zobowiązani byli do uiszczenia w terminie do 7 marca 2019 r. kwoty 50.000 zł tytułem zadatku (kwota uiszczona 6 marca 2019 r. i ostatecznie zaliczona jako część zapłaty ceny za dom). Poza uiszczeniem zadatku, Małżonkowie zobowiązani byli do zapłaty kwoty 14.400 zł tytułem wynagrodzenia za usługę pośrednictwa w zakupie domu (kwota zapłacona 6 marca 2019 r. – po uzyskaniu pożyczki).

W związku z brakiem własnych środków pieniężnych, 6 marca 2019 r. Małżonkowie zawarli umowę pożyczki z X S.A. (dalej: X) na kwotę 72.000 zł celem pokrycia ww. wydatków – w umowie pożyczki nie zostało określone na jaki cel mają zostać przeznaczone środki.

Zakup domu (tj. cena za dom pomniejszona o uiszczony zadek) został sfinansowany z kredytu hipotecznego w kwocie 657.710 zł 10 gr udzielonego przez Y S.A. (dalej: Y).

Warunkiem uzyskania kredytu hipotecznego było posiadanie wymaganego wkładu finansowego w kwocie 145.078 zł 90 gr. Zważywszy na niedysponowanie wystarczającą ilością środków pieniężnych 17 czerwca 2019 r. Małżonkowie zawarli umowę pożyczki (kredytu konsumenckiego) z Z S.A. (dalej: Z) na kwotę 120.000 zł celem spełnienia ww. warunku – w umowie z Z wskazane zostało, że środki mogą zostać przeznaczone na dowolny cel konsumencki. Finalnie umowa kredytu hipotecznego z Y została zawarta 18 czerwca 2019 r.

Umowa przyrzeczona dot. zakupu domu została zawarta 16 lipca 2019 r. Zgodnie z umową zadek w wysokości 50.000 zł został zaliczony na poczet ceny, a Małżonkowie zobowiązani byli do zapłaty kwoty 22.000 zł w terminie do 18 lipca 2019 r. oraz kwoty 648.000 zł w terminie do 25 lipca 2019 r.

18 kwietnia 2019 r. otrzymała Pani od brata w darowiźnie nieruchomość – mieszkanie, które sprzedała 13 listopada 2019 r. za kwotę 435.000 zł. Po uzyskaniu środków ze sprzedaży nieruchomości, dokonała Pani spłaty pożyczek (wraz z odsetkami) zaciągniętych w celu sfinansowania zakupu domu – 22 listopada 2019 r. dokonano spłaty pożyczki udzielonej przez X (kwota 68.061 zł 49 gr), natomiast spłata pożyczki udzielonej przez Z nastąpiła 27 listopada 2019 r. (kwota 118.605 zł 24 gr). Ze środków uzyskanych ze sprzedaży regularnie dokonywała Pani spłaty kredytu hipotecznego udzielonego przez Y (w okresie od 13 listopada 2019 r. do 31 grudnia 2022 r. dokonano spłaty kapitału i odsetek od tego kredytu w łącznej kwocie 102.872 zł 95 gr). Łączna wartość spłat pożyczek wraz z odsetkami oraz spłat kapitału i odsetek od kredytu hipotecznego w okresie od dnia uzyskania przychodu ze zbycia nieruchomości do 31 grudnia 2022 r. wyniosła 289.539 zł 68 gr.

Uzupełnienie i doprecyzowanie opisu zdarzenia przyszłego

W domu, który Pani nabyła 16 lipca 2019 r. realizowała i nadal realizuje własne cele mieszkaniowe – jest to Pani stałe miejsce zamieszkania.

W akcie notarialnym zakupu nieruchomości (domu) został uwzględniony wkład własny w wysokości 72.000 zł (kwota 50.000 zł tytułem zadatku oraz kwota 22.000 zł uiszczona z własnych środków finansowych po podpisaniu aktu notarialnego). Pozostała część

wymaganego wkładu finansowego (kwota 73.078 zł 90 gr) stanowiła kredytowany wymagany wkład finansowy.

W tym miejscu, pragnie Pani doprecyzować, że środki pozyskane z pożyczki udzielonej przez X (kwota 72.000 zł), poza pokryciem wydatków opisanych we wniosku o wydanie interpretacji kwota (64.400 zł = 50.000 zł + 14.400 zł), zostały przeznaczone na pokrycie części wyżej wskazanej kwoty (22.000 zł) stanowiącej zapłatę ze środków własnych Małżonków (kwota 7.600 zł). Pozostała część zapłaty z własnych środków finansowych Małżonków (kwota 14.400 zł) została pokryta z pożyczki udzielonej przez Z.

Ponadto wskazuje Pani, że środki z pożyczki udzielonej przez Z zostały przeznaczone na opłacenie czynności notarialnych i podatku od czynności cywilnoprawnych – kwota 17.251 zł 40 gr, a także na uiszczenie składki ubezpieczeniowej warunkującej wypłatę kredytu hipotecznego – kwota 21.375 zł 58 gr.

Biorąc pod uwagę powyższe, kwota 53.026 zł 98 gr (14.400 zł + 17.251 zł 40 gr + 21.375 zł 58 gr) z kwoty 120.000 zł otrzymanej pożyczki od Z, została przeznaczona na udokumentowane wydatki dotyczące nabycia nieruchomości / uzyskania kredytu hipotecznego. Na potrzeby dokonania rozliczenia z tytułu tzw. ulgi mieszkaniowej, zamierza Pani uwzględnić wydatki poniesione na spłatę pożyczki w Z w proporcji poniesionych ww. wydatków do kwoty otrzymanej pożyczki [tj. 44% (53.026,98 zł / 120.000.00 zł x 100%)].

Pytanie

Czy wydatki poniesione w okresie od dnia sprzedaży nieruchomości (mieszkania) do 31 grudnia 2022 r. na spłatę pożyczek wraz z odsetkami, udzielonych przez X i Z oraz spłatę kapitału i odsetek dotyczących kredytu hipotecznego udzielonego przez Y, stanowią wydatki na realizację własnych celów mieszkaniowych, w związku z czym przychody uzyskane ze sprzedaży nieruchomości w wysokości poniesionych wydatków są wolne od podatku na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT?

Pani stanowisko w sprawie

W Pani ocenie, wydatki poniesione w okresie od dnia sprzedaży nieruchomości (mieszkania) do 31 grudnia 2022 r. na spłatę pożyczki wraz z odsetkami udzielonej przez X, spłatę pożyczki wraz z odsetkami udzielonej przez Z oraz spłatę kapitału i odsetek od kredytu hipotecznego udzielonego przez Y, stanowią wydatki na realizację własnych celów mieszkaniowych, w związku z czym przychody uzyskane ze sprzedaży nieruchomości w wysokości poniesionych wydatków są wolne od podatku na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT wolne od podatku dochodowego są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości, 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 został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe. Jak stanowi art. 25 ust. 25 pkt 2 lit. a) za wydatki poniesione na ww. cele uważa się m.in. wydatki poniesione na spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości na cele związane z nabyciem budynku mieszkalnego.

W Pani ocenie, biorąc pod uwagę ww. przepisy, wydatki poniesione w okresie od dnia sprzedaży nieruchomości (mieszkania) do dnia 31 grudnia 2022 r. na spłatę:

- pożyczki wraz z odsetkami w X (zaciągniętą celem sfinansowania zadatku na zakup domu, wynagrodzenia za usługę pośrednictwa w zakupie domu),

- pożyczki wraz z odsetkami w Z (zaciągniętej celem spełnienia wymagań Y dot. wniesienia wkładu własnego niezbędnego do otrzymania z Y kredytu hipotecznego na sfinansowanie zakupu domu),
- kapitału oraz odsetek od kredytu hipotecznego udzielonego na zakup domu przez Y,

stanowią wydatki poniesione na realizację Pani własnych celów mieszkaniowych – zatem przychód uzyskany z tytułu zbycia nieruchomości (mieszkania) w dniu 13 listopada 2019 r. jest wolny od podatku w równowartości poniesionych wydatków.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawiła Pani we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

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

Tym samym, każda czynność prawna, której przedmiotem jest odpłatne zbycie nieruchomości lub praw wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c cytowanej ustawy, stanowi źródło przychodów w rozumieniu tego przepisu, jeżeli zostanie dokonana w określonym czasie, tj. przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie i nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej.

Z przedstawionych we wniosku okoliczności wynika, że 18 kwietnia 2019 r. otrzymała Pani w darowiźnie od brata lokal mieszkalny, który sprzedała Pani 13 listopada 2019 r.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że skoro sprzedaż ww. nieruchomości dokonana została przez Panią przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jej nabycie, stanowi dla Pani źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku od osób fizycznych.

Przechodząc więc do skutków podatkowych w zakresie dokonanej sprzedaży lokalu mieszkalnego należy wskazać, co następuje:

Zgodnie z art. 30e ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

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

Przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych oraz innych rzeczy, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8, jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia. Jeżeli jednak cena, bez uzasadnionej przyczyny, znacznie odbiega od wartości rynkowej tych rzeczy lub praw, przychód ten określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej. Przepis art. 14 ust. 1 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.

Jak stanowi natomiast art. 30e ust. 4 ww. ustawy:

Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 3, wykazać:

- 1) dochody uzyskane w roku podatkowym z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) i obliczyć należny podatek dochodowy od dochodu, do którego nie ma zastosowania art. 21 ust. 1 pkt 131, lub
- 2) dochody, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131.

Z art. 30e ust. 5 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że:

Dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) nie łączy się z dochodami (przychodami) z innych źródeł.

W myśl natomiast art. 30e ust. 7 ww. ustawy:

W przypadku niewypełnienia warunków określonych w art. 21 ust. 1 pkt 131 podatnik jest obowiązany do złożenia korekty zeznania, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 3, i do zapłaty podatku wraz z odsetkami za zwłokę; odsetki nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności, o którym mowa w art. 45 ust. 4 pkt 4, do dnia zapłaty podatku włącznie.

Zgodnie z 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.

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:

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.

Cele mieszkaniowe, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości uprawniają do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, wymienione zostały w zamkniętym katalogu kosztów, tj. w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 1 ww. ustawy, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się 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.

Stosownie natomiast do treści art. 21 ust. 25 pkt 2 tej ustawy, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się:

- 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. 25a omawianej ustawy:

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 podstawie art. 21 ust. 26 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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 własne 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.

Przy czym, jak stanowi 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.

Nadmienić trzeba też, że zgodnie z art. 21 ust. 30 omawianej 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.

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, jest fakt wydatkowania środków wyłącznie na enumeratywnie wskazane w ustawie cele mieszkaniowe.

Odnosząc się do kwestii uznania za wydatki na własne cele mieszkaniowe wydatków poniesionych na spłatę kredytu oraz pożyczek, o których mowa we wniosku, wskazać trzeba, że zgodnie z cytowanym przepisem art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) ustawy za wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe uważa się m.in. spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, 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 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 (art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a).

Konstrukcja powołanych przepisów oraz ich wykładnia literalna prowadzą do jednoznacznych rezultatów, jeżeli chodzi o kwestię uzależnienia prawa do zwolnienia od faktu zaciągnięcia określonego kredytu. Zwolnienie w sposób literalny odnosi się do sytuacji spłaty kredytu (pożyczki), w przypadku którego wynika, że został on zaciągnięty na ściśle określony cel mieszkaniowy; ustawodawca wymaga dla takiego kredytu określenia konkretnego celu. Jednakże w przypadku gdy w umowie kredytu lub pożyczki nie został wskazany cel jego (jej) przeznaczenia, a pozostałe okoliczności (np. jej faktyczne przeznaczenie środków z niej pochodzących) wskazują, że celem jego (jej) zaciągnięcia była realizacja przez podatnika własnego celu mieszkaniowego – przy spełnieniu pozostałych warunków określonych w art. 21 ust. 1 pkt 131 oraz ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – wydatki na spłatę takiego kredytu lub pożyczki oraz odsetek od takiego kredytu lub pożyczki dają prawo do skorzystania z ulgi, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy.

Z treści art. 21 ust. 25 pkt 2 ww. ustawy, jasno wynika, że kredyt (pożyczka), na którego spłatę zostanie przeznaczony przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości musi być kredytem (pożyczką) zaciągniętym na udokumentowane 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 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 (pożyczka) zaciągnięty był przed dniem uzyskania przychodu ze sprzedaży nieruchomości i aby kredyt ten zaciągnięty był przez osobę, która uzyskuje przychód ze sprzedaży.

Z wykładni językowej przywołanego przepisu wynika, że obejmuje on swoją dyspozycją nie tylko cenę zakupu, lecz także inne wydatki związane z nabyciem lokalu mieszkalnego. Można do nich zaliczyć podatek od czynności cywilnoprawnych od umowy sprzedaży i prowizję pośrednika uczestniczącego w nabyciu lokalu mieszkalnego. Przepis wyraźnie mówi o wydatkach poniesionych „na nabycie” m.in. lokalu mieszkalnego, nie ogranicza zatem ww. zwolnienia tylko do ceny zakupu mieszkania. Oznacza to, że powyższe wydatki mogą stanowić wydatki na cele mieszkaniowe, na tych samych zasadach jak cena nabycia lokalu mieszkalnego.

We wniosku wskazała Pani, że:

- 6 marca 2019 r. zawarła Pani umowę pożyczki z X S.A. na kwotę 72.000 zł w celu pokrycia wydatków związanych z zapłatą zadatku na nabycie domu (wymagany własny wkład finansowy), tytułem wynagrodzenia za usługę pośrednictwa w zakupie domu oraz części drugiego zadatku;
- 17 czerwca 2019 r. zawarła Pani pożyczkę (kredyt konsumpcyjny) w Z S.A. na kwotę 120.000 zł w celu m.in. pokrycia reszty drugiego zadatku, czynności notarialnych i podatku od czynności cywilnoprawnych oraz składkę ubezpieczeniową warunkującą wypłatę kredytu hipotecznego;
- zaciągnęła Pani kredyt hipoteczny w Banku Y na zakup domu.

Należy zaznaczyć, że jeżeli w umowie pożyczki nie wskazano celu, na jaki została ona zaciągnięta, podatnik może udowodnić cel jej zaciągnięcia wszelkimi dostępnymi środkami dowodowymi, również np. aktami notarialnymi potwierdzającymi zawarcie umowy sprzedaży i zakupu nieruchomości. W przedmiotowej sprawie okoliczności jednoznacznie wskazują, że celem zaciągnięcia przez Panią pożyczek (oraz kredytu) był zakup domu, w którym realizuje Pani własne cele mieszkaniowe.

Biorąc pod uwagę powyższe uregulowania prawne w kontekście stanu faktycznego przedstawionego we wniosku stwierdzić należy, że wydatkowanie przychodu uzyskanego przez Panią z ww. odpłatnego zbycia, w okresie do 31 grudnia 2022 r., na spłatę pożyczek i kredytu zaciągniętych przez Panią w 2019 r. na zakup domu, **w części faktycznie przeznaczonych na ten cel**, uprawnia do skorzystania z ulgi podatkowej wynikającej z art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z ust. 25 pkt 1 i pkt 2 oraz w związku z art. 21 ust. 29 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, który Pani przedstawiła i stanu prawnego, który obowiązywał w dniu zaistnienia zdarzenia.

Wyjaśniam również, że wydając interpretacje w trybie art. 14b Ordynacji podatkowej Organ nie dokonuje i nie potwierdza prawidłowości wyliczeń. Zgodnie bowiem z zasadą samoopodatkowania, obowiązującą w polskim systemie podatkowym, na podatniku spoczywa obowiązek dokonania oceny własnej sytuacji prawnopodatkowej, a po jej dokonaniu zachowania się zgodnie z przepisami prawa podatkowego, bowiem prawidłowość takiego wyliczenia podlega weryfikacji przez organ podatkowy w postępowaniu podatkowym.

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 Pani sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego i zastosuje się Pani do interpretacji.

- Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej:

Przepisów art. 14k-14n Ordynacji podatkowej nie stosuje się, jeśli stan faktyczny lub zdarzenie przyszłe będące przedmiotem interpretacji indywidualnej jest elementem czynności, które są przedmiotem decyzji wydanej:

- 1) z zastosowaniem art. 119a;
- 2) w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;
- 3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.

- Zgodnie z art. 14na § 2 Ordynacji podatkowej:

Przepisów art. 14k-14n nie stosuje się, jeżeli korzyść podatkowa, stwierdzona w decyzjach wymienionych w § 1, jest skutkiem zastosowania się do utrwalonej praktyki interpretacyjnej, interpretacji ogólnej lub objaśnień podatkowych.

Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację

Ma Pani prawo do zaskarżenia tej interpretacji indywidualnej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Zasady zaskarżania interpretacji indywidualnych reguluje ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 935 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 egzemplarZ (bez odpisu), na adres Krajowej Informacji Skarbowej na platformie ePUAP: /KIS/wnioski albo /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 Ordynacji podatkowej.