

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	638015
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2025-05-09T10:37:37.008
Tytuł (teza):	Podstawa opodatkowania z tytułu sprzedaży nieruchomości oraz możliwości skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2025-05-05T08:10:08.068
Sygnatura:	0112-KDSL1-1.4011.61.2025.3.JB
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • kredyt-kredyt hipoteczny • kredyt-splata kredytu • majątek-podział majątku • majątek-rozdzielność majątkowa • małżonkowie-majątek wspólny małżonków • nieruchomości-sprzedaż nieruchomości • opodatkowanie-podstawa opodatkowania
Przepis:	• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 19-ust. 1 • [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 4-art. 22-ust. 6c • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 6-art. 30e • Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.-Sprzedaż nieruchomości i praw majątkowych.

Zagadnienie:

- Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych- Źródła przychodów.-Specyfika źródeł przychodów.- Odpłatne zbycie nieruchomości, prawa wieczystego użytkowania gruntów i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Załączniki: brak

Treść:**Interpretacja indywidualna****- stanowisko w części prawidłowe i w części nieprawidłowe**

Szanowna Pani,

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

- prawidłowe w zakresie podstawy opodatkowania z tytułu sprzedaży nieruchomości w A oraz uznania za wydatek na cel mieszkaniowy spłaty kredytu hipotecznego zaciągniętego na budowę domu w A, a także
- nieprawidłowe w zakresie uznania za wydatek na cel mieszkaniowy zakupu lokalu w B oraz zwolnienia od podatku całego dochodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

24 stycznia 2025 r. wpłynął Pani wniosek z 24 stycznia 2025 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych. Uzupełniła go Pani w odpowiedzi na wezwania pismem z 18 marca 2025 r. (wpływ 18 marca 2025 r.) oraz pismem z 28 kwietnia 2025 r. (wpływ 28 kwietnia 2025 r.). Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

Wnioskodawczyni jest podatnikiem podatku dochodowego od osób fizycznych i podlega w Rzeczypospolitej Polskiej opodatkowaniu od całości swoich dochodów niezależnie od miejsca ich osiągnięcia.

W dniu (...) września 2021 r. Wnioskodawczyni wraz z mężem, będąc w ustroju w małżeńskiej wspólności majątkowej, nabyła za cenę (...) zł (z czego wartość zakupionego gruntu wyniosła (...) zł i koszty związane z nabyciem gruntu (...) zł) w miejscowości A, działkę gruntu nr 1 (dalej jako: nieruchomość w A). Następnie na ww. działce wybudowano dom jednorodzinny. W trakcie roku 2023 r. budowa została zakończona i zaczęto użytkować dom dla celów mieszkalnych. Uprzednio miejscem zamieszkania Wnioskodawczyni był dom rodzinny męża. Wnioskodawczyni, poza nieruchomością w A nie posiadała innej nieruchomości, w której mogłaby realizować własne cele mieszkaniowe. Budowa domu została sfinansowana z kredytu hipotecznego udzielonego przez Bank.

Koszty budowy domu w A były ponoszone w trakcie trwania małżeństwa Państwa i w okresie, w którym w ich małżeństwie obowiązywał ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej.

W dniu (...) listopada 2023 r. małżonkowie zawarli, porozumienie w którym ustalono zasady zakończenia ich małżeństwa oraz podziału majątku wspólnego. Z treści porozumienia wynikało, że Wnioskodawczyni będzie mogła mieszkać w A, bez ponoszenia dodatkowych kosztów z tym związanych, przez okres 4 miesięcy od zawarcia ostatecznej umowy o podział majątku. Od tego momentu Wnioskodawczyni pozostawała w niepewności co do faktu, czy będzie miała gdzie mieszkać.

W dniu (...) grudnia 2023 r. państwo ustanowili notarialnie, małżeńską rozdzielność majątkową.

Następnie, (...) sierpnia 2024 r. Wnioskodawczyni zawarła porozumienie przedwstępne w zakresie warunków dokonania podziału majątku wspólnego z podpisami notarialnie poświadczonymi. Na mocy porozumienia, strony zobowiązały się do podjęcia działań w celu sprzedaży nieruchomości w A. Tym samym, porozumienie to potwierdziło wcześniejsze ustalenia stron, co do konieczności sprzedaży nieruchomości w A. Postanowiono ponadto, iż kwota uzyskana ze sprzedaży zostanie przeznaczona na spłatę zobowiązania z tytułu zawarcia umowy kredytu hipotecznego zaciągniętego na budowę domu (pozostała do spłaty na moment sprzedaży nieruchomości kwota kredytu wynosiła (...) zł). Ze środków po spłacie, dla Wnioskodawczyni zagwarantowano (...) zł. Pani mąż miał otrzymać pozostałą część ceny sprzedaży nieruchomości w A.

W dniu (...) listopada 2024 r. Wnioskodawczyni wraz z mężem zawarli umowę sprzedaży nieruchomości w A za kwotę (...) zł. Z kwoty ceny sprzedaży, (...) zł zostało przeznaczone na spłatę zobowiązań z tytułu umowy kredytu hipotecznego zaciągniętego za budowę domu, pozostałą część ceny sprzedaży podzielono pomiędzy współwłaścicieli nieruchomości w A. W efekcie czego, na rachunek Wnioskodawczyni przekazana została kwota (...) zł, a Pani mąż otrzymał (...) zł.

Tego samego dnia, tj. (...) listopada 2024 r., dokonano ostatecznego podziału majątku z podpisami notarialnie poświadczonymi. Zgodnie z zapisami tej umowy, potwierdzono, że środki w kwocie (...) zł są wyłączną własnością Wnioskodawczyni.

Wnioskodawczyni, ze względu na zaistniałą sytuację, pod koniec roku 2023, miała świadomość, że musi znaleźć inne miejsce zamieszkania aniżeli dom w A. Rozważane były różne warianty wzajemnych rozliczeń małżonków. Okoliczność, że A nie będzie mógł pozostać dla Wnioskodawczyni miejscem zamieszkania była oczywista. W międzyczasie okazało się pewne, że nieruchomość w A zostanie sprzedana. Latem 2024 r. znaleźli się nabywcy, którzy rozpoczęli procedurę pozyskiwania środków na nabycie nieruchomości w A.

W dniu (...) czerwca 2024 r. Wnioskodawczyni nabyła prawo własności odrębnego lokalu mieszkalnego położonego w B za kwotę (...) zł (z czego (...) cena nabycia lokalu i (...) zł koszty nabycia; dalej jako lokal w B).

W akcie notarialnym Wnioskodawczyni oświadczyła, że środki na zakup lokalu w B pochodzą z majątku osobistego, w tym z darowizn pieniężnych otrzymanych od dwóch siostr i ojca oraz kredytu gotówkowego. Wnioskodawczyni nie posiadała zdolności do uzyskania kredytu hipotecznego. Obecnie Wnioskodawczyni mieszka w lokalu w B.

Wnioskodawczyni zamierza ustalić kwotę podatku od sprzedaży nieruchomości w A w następujący sposób. Z kwoty uzyskanej ze sprzedaży ((...) zł), został spłacony kredyt hipoteczny zaciągnięty na budowę sprzedawanego domu w wysokości (...) zł. Biorąc pod uwagę, że kredyt został zaciągnięty w reżimie małżeńskiej wspólności majątkowej, na Wnioskodawczynię przypadła kwota spłaty w wysokości (...) zł. Jak wyżej wskazano, pozostała część przychodu ze sprzedaży nieruchomości w A, została podzielona w taki sposób, że Wnioskodawczyni przysługiwała kwota (...) zł. Zatem przychodem ze sprzedaży nieruchomości w A dla Wnioskodawczyni będzie łączna kwota (...) zł. Natomiast koszty związane z zakupem nieruchomości i budową domu w A powinny zostać przypisane po połowie dla każdego ze współwłaścicieli sprzedanej nieruchomości.

Zdaniem Wnioskodawczyni, do wydatków na własne cele mieszkaniowe można zaliczyć również udział Wnioskodawczyni w spłacie kredytu hipotecznego zaciągniętego na budowę domu w A, w wysokości (...) zł (tj. połowa wartości kredytu hipotecznego pozostała do spłaty na moment zbycia nieruchomości w A).

Udział wydatków na własne cele mieszkaniowe (na które składają się cena zakupu mieszkania w B – (...) zł i spłata kredytu hipotecznego – (...) zł, co daje łącznie (...) zł) w

przypadającym na Wnioskodawczynię przychodzi ze sprzedaży nieruchomości w A wyniesie ponad 100%.

Natomiast, w piśmie z 18 marca 2025 r. udzieliła Pani następujących odpowiedzi na zadane w wezwaniu pytania o treści:

1. W związku ze wskazaniem w opisie sprawy, że:

„Budowa domu została sfinansowana z kredytu hipotecznego udzielonemu przez Bank”.

należy wskazać:

a) kiedy (proszę o wskazanie dokładnej daty – dd-mm-rrrr) został zaciągnięty ww. kredyt?

Odpowiedź: Kredyt został zaciągnięty w dniu (...) stycznia 2022 r.

b) czy w umowie kredytowej został określony cel, na jaki został on zaciągnięty, jeżeli tak to jaki cel wynika z tej umowy?

Odpowiedź: Celem umowy kredytu (hipotecznego) było sfinansowanie budowy domu rodzinnego, co wynikało z podpisanej umowy z Bankiem.

c) czy jest Pani stroną umowy kredytowej i czy odpowiada Pani za spłatę kredytu solidarnie, a więc do pełnej wysokości?

Odpowiedź: Wnioskodawczyni była stroną umowy kredytowej i odpowiadała solidarnie za zaciągnięte zobowiązanie, razem z mężem.

2. W dalszej części wniosku wskazała Pani, że:

„Koszty budowy domu w A były ponoszone w trakcie trwania małżeństwa Państwa i w okresie, w którym w ich małżeństwie obowiązywał ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej”. (...) koszty z zakupem nieruchomości i budową domu w A powinny zostać przypisane po połowie dla każdego ze współwłaścicieli sprzedanej nieruchomości”.

wobec powyższego należy wyjaśnić:

a) jakie oraz w jakiej wysokości koszty poniosła Pani wraz z mężem w związku z budową domu?

Odpowiedź: Udokumentowane koszty budowy domu wynoszą w sumie ok. (...) zł i dodatkowo koszt zakupu działki (...) zł, tj. łącznie ok. (...) zł.

b) czy posiada Pani rachunki i faktury lub inne udokumentowane rzetelne i wiarygodne dowody potwierdzające poniesione koszty związane z budową domu?

Odpowiedź: Do wyżej wymienionych kosztów Wnioskodawczyni posiada dowody zakupu, które umożliwiają ich wiarygodne udokumentowanie.

3. W treści wniosku wskazała Pani również, że:

„(...) listopada 2024 r., dokonano ostatecznego podziału majątku z podpisami notarialnie poświadczonymi. Zgodnie z zapisami tej umowy, potwierdzono, że środki w kwocie (...) zł są wyłączną własnością Wnioskodawczyni”.

wobec powyższego proszę o wyczerpujące przedstawienie zapisów ostatecznego podziału majątku, a w szczególności o wyjaśnienie:

a) jaki udział w nieruchomości w A przypadł Pani w ramach ustanowionego podziału majątku?

Odpowiedź: W umowie przedwstępnego porozumienia o podziale majątku z (...) sierpnia 2024 r. (umowa z podpisami poświadczonymi notarialnie), postanowiono, że nieruchomości w A zostanie zbyta, a uzyskany przychód zostanie rozdysponowany tak, że spłacone zostanie zadłużenie kredytu hipotecznego, (...) zł przypadnie Wnioskodawczyni, a pozostała kwota Pani mężowi.

W późniejszej umowie ostatecznego podziału majątku z (...) listopada 2024 (umowa z podpisami poświadczonymi notarialnie) uzgodniono, że skonkretyzowany przychód, który powstał po zawarciu tego samego dnia umowy sprzedaży domu, zostanie podzielony:

- w kwocie (...) zł na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na budowę wyżej wymienionej nieruchomości,
- w kwocie (...) zł na konto Wnioskodawczyni,
- w kwocie (...) zł na konto męża Wnioskodawczyni.

b) w jakim udziale Pani spłaca/spłaciła zaciągnięty kredyt na nieruchomości w A?

Odpowiedź: Spłata kredytu hipotecznego, zgodnie z umową kredytu, obciążała solidarnie Wnioskodawczynię i Jej męża, zatem wg Wnioskodawczyni 50% kwoty (...) zł czyli (...) zł przypadła do spłaty przez nią.

c) czy podział kwoty uzyskanej ze sprzedaży opisanej we wniosku nieruchomości wynikał z ostatecznej umowy o podział majątku?

Odpowiedź: Podział kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości w A wynikał z ostatecznej umowy o podziale majątku wspólnego z (...) listopada 2024 r. (umowa z podpisami poświadczonymi notarialnie), jak również z umowy przedwstępnej o podziale majątku z (...) sierpnia 2024 r. (umowa z podpisami poświadczonymi notarialnie).

4. Następnie w treści wniosku wskazała Pani, że:

„(...) listopada 2024 r., Wnioskodawczyni wraz z mężem zawarli umowę sprzedaży nieruchomości w A za kwotę (...). Z kwoty ceny sprzedaży, (...) zł zostało przeznaczone na spłatę zobowiązań z tytułu umowy kredytu hipotecznego zaciągniętego za budowę domu, pozostałą część ceny sprzedaży podzielono pomiędzy współwłaścicieli nieruchomości w A. W efekcie czego, na rachunek Wnioskodawczyni przekazana została kwota (...) zł, a mąż otrzymał (...) zł.”

dlatego proszę wyjaśnić:

a) czy w przedmiotowym akcie notarialnym zostały wykazane kwoty przypadające dla poszczególnych współwłaścicieli?

Odpowiedź: W akcie notarialnym dot. sprzedaży domu w A w par. 4 określono kwoty przypadające dla poszczególnych współwłaścicieli w kwotach:

- (...) zł na konto Wnioskodawczyni,
- (...) zł na konto męża Wnioskodawczyni.

b) czy z tego aktu wynika, że wspólnie (w jakiej proporcji) Pani spłaciła kredyt hipoteczny?

Odpowiedź: W akcie notarialnym znalazł się zapis, iż „cena została ustalona na kwotę (...) zł [...] płaconą w następujący sposób: kwota (...) [...] na techniczny rachunek bankowy numer [...] celem spłaty zadłużenia strony sprzedającej względem Banku wynikającego z umowy kredytowej [...]”. Stronami sprzedającymi była Wnioskodawczyni wraz z mężem.

5. Czy akt notarialny dotyczący ostatecznego podziału majątku wspólnego został podpisany przed aktem sprzedaży nieruchomości?

Odpowiedź: Umowa dotycząca podziału majątku została podpisana dnia (...) listopada 2024 r. (umowa z podpisami poświadczonymi notarialnie). Umowa przedwstępna w tym zakresie została zawarta w sierpniu. Umowa sprzedaży nieruchomości w A, również w dniu (...) listopada 2024 r.

6. Czy prowadzi Pani działalność gospodarczą w rozumieniu art. 5a pkt 6 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 163), w szczególności w zakresie obrotu nieruchomościami?

Odpowiedź: Wnioskodawczynie nie prowadzi działalności gospodarczej, w tym opartej na obrocie nieruchomościami.

Natomiast, w piśmie z 28 kwietnia 2025 r. udzieliła Pani następujących odpowiedzi na zadane w wezwaniu pytania o treści:

1. Czy cała kwota kredytu hipotecznego (obejmująca również pozostałą do spłaty na dzień sprzedaży domu kwotę (...) zł) przeznaczona została na budowę domu w A? Jeżeli nie, to jaka część kredytu hipotecznego przeznaczona została na budowę domu w A?

Odpowiedź: Cała kwota kredytu została przeznaczona na budowę domu w A. (...) umowy o kredyt na budowę domu wskazują jako cel „budowę domu mieszkalnego jednorodzinnego”. Przeznaczenie kredytu na pokrycie wydatków zgodnych z celem umowy było warunkiem wypłaty przez bank kolejnych jego transzy.

2. Czy posiada Pani rachunki, faktury lub inne rzetelne i wiarygodne dowody potwierdzające poniesienie kosztów budowy domu sfinansowanych udzielonym kredytem hipotecznym?

Odpowiedź: Obecnie w posiadaniu Wnioskodawczynie jest część dokumentów. Wnioskodawczynie ma trudności w uzyskaniu pełnej dokumentacji, ze względu na sytuację zaistniałą pomiędzy nią a małżonkiem. Między innymi, z tego względu, kwota wynikająca z faktur, znajdujących się w posiadaniu Wnioskodawczynie jest niższa aniżeli kwota pozostałego do spłaty kredytu hipotecznego wraz z odsetkami. Ponadto, nie wszystkie dowody dotyczące budowy domu są imiennymi fakturami. Wnioskodawczynie udało się zgromadzić faktury VAT na wskazaną kwotę ok (...) zł. Wnioskodawczynie posiada także paragony, które nie zostały wliczone do wskazanej powyżej kwoty. Przypisanie ich sfinansowania do konkretnego źródła, tj. środków własnych albo kredytu nie jest możliwe.

3. Czy udokumentowane koszty budowy domu w wysokości ok. (...) zł (wskazane w odpowiedzi na pytanie nr 2 wezwania z 26 lutego 2025 r.) poniesione zostały ze środków własnych, czy też z udzielonego kredytu hipotecznego?

Odpowiedź: Wnioskodawczynie nie potrafi stwierdzić jaka część z udokumentowanych fakturami VAT kosztów została sfinansowana z kredytu hipotecznego. Kwota kredytu, zgodnie z zapisami umowy, miała stanowić (...) % całkowitych kosztów inwestycji ((...) umowy o kredyt hipoteczny).

Pytania

1. Czy Wnioskodawczynie właściwie ustaliła przypadającą na nią kwotę przychodu ze sprzedaży i proporcję kosztów uzyskania przychodu w zbytej nieruchomości w A?

2. Czy w przedstawionym stanie faktycznym, wydatek na zakup lokalu w B stanowi wydatek na własne cele mieszkaniowe na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT?
3. Czy spłata kredytu hipotecznego zaciągniętego na budowę domu w A stanowi wydatek na własne cele mieszkaniowe na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 30a ustawy o PIT?
4. Jeżeli odpowiedzi na pytania nr 2 i 3 będą twierdzące to czy Wnioskodawczynie właściwie ustaliła udział ceny zakupu mieszkania w B i pozostałych wydatków na własne cele mieszkaniowe w przychodzie ze sprzedaży nieruchomości i w konsekwencji, czy cały dochód uzyskany ze sprzedaży nieruchomości w A będzie zwolniony z opodatkowania PIT?

Pani stanowisko w sprawie

Ad. 1

Wnioskodawczynie uważa, że prawidłowo określiła wysokość przychodów ze sprzedaży nieruchomości w A w (...) zł i udział w kosztach nabycia nieruchomości na poziomie 50%.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT, jednym ze źródeł przychód w podlegających opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych jest odpłatne zbycie, nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości, jeżeli nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie.

Przychodem ze sprzedaży nieruchomości jest jej cena sprzedaży.

W przypadku Wnioskodawczynie, po ustanowieniu rozdzielności majątkowej, stała się właścicielką 50% udziału własności nieruchomości w A.

W wyniku realizacji postanowień zawartego porozumienia o podziale majątku wspólnego, w związku ze sprzedażą nieruchomości w A, do Wnioskodawczynie trafiła kwota niższa aniżeli 50% wartości uzyskanej ceny sprzedaży. Jak wskazano w opisie stanu faktycznego, była to kwota w wysokości (...) zł i taka wartość jest faktycznym przysporzeniem majątkowym Wnioskodawczynie, które zaistniało w związku ze sprzedażą udziału w nieruchomości w A. Zatem, w przekonaniu Wnioskodawczynie, taką wysokość przychodu ze sprzedaży powinna wykazać w zeznaniu rocznym.

Natomiast w odniesieniu do kosztów uzyskania przychodów, o których mowa w art. 22 ust. 6c ustawy o PIT, ze względu na okoliczność, że zostały poniesione w okresie, w jakim w małżeństwie Wnioskodawczynie panował ustroj małżeńskiej wspólności majątkowej, powinny w zeznaniu podatkowym Wnioskodawczynie zostać ujęte w wartości odpowiadającej 50% ich łącznej sumy.

Ad. 2

W przekonaniu Wnioskodawczynie, wydatek na zakup lokalu w B stanowi wydatek na własne cele mieszkaniowe, zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT.

Zgodnie z art. 30e ust. 1 i 2 ustawy o PIT, podatek od dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości wynosi 19% podstawy obliczenia, którą jest dochód pomniejszony o koszty i powiększony o sumę odpisów amortyzacyjnych.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT, zwalnia się z podatku dochodowego 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. Wydatkowanie przychodu ze sprzedaży nieruchomości musi nastąpić, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło jej odpłatne zbycie.

Zgodnie z brzmieniem art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o PIT, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się m.in. wydatki na nabycie lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość.

Podkreślić należy, że instytucja ulgi mieszkaniowej, służy realizacji konstytucyjnego obowiązku prowadzenia przez państwo polityki wspierającej zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych obywateli. Zgodnie z art. 75 ust. 1 Konstytucji RP, władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania.

W tym właśnie celu ustawodawca zmniejszył obciążenie fiskalne podatnika, zwalniając dochód ze sprzedaży nieruchomości.

NSA w uchwale siedmiu sędziów z dnia 2 kwietnia 2012 r., sygn. akt II FPS 3/11 wskazał, że w procesie wykładni prawa interpretatorowi nie wolno całkowicie ignorować wykładni systemowej lub funkcjonalnej poprzez ograniczenie się wyłącznie do wykładni językowej pojedynczego przepisu. Może się bowiem okazać, że sens przepisu, który wydaje się językowo jasny, okaże się wątpliwy, gdy go skonfrontujemy z innymi przepisami lub weźmiemy pod uwagę cel regulacji prawnej (Uchwała NSA z 17 lutego 2020 r., II FPS 4/19, ONSAiWSA 2020, nr 5, poz. 60.).

Art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 ustawy o PIT, biorąc pod uwagę cel regulacji, z pewnością należy rozumieć prokonstytucyjnie.

Ustawodawca w art. 21 ust. 1 pkt 131 oraz art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ustawy o PIT nie różnicuje jakie ma być źródło finansowania wydatków na własne cele mieszkaniowe. Przy redakcji tego przepisu użyto sformułowana „wydatki poniesione na nabycie [...] lokalu mieszkalnego stanowiącego oddzielną nieruchomość”.

Warunek poniesienia wydatku w określonym czasie, został spełniony w odniesieniu do nabycia mieszkania w B. Lokal ten jest jedynym miejscem zamieszkania Wnioskodawczyni. Biorąc pod uwagę cel ww. regulacji, nie ma przy tym znaczenia, że zapłata ceny nastąpiła przed uzyskaniem wpłaty ceny ze sprzedaży domu w A.

Z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT nie wynika, by dla skorzystania ze zwolnienia musiała zaistnieć chronologia zdarzeń (najpierw odpłatne zbycie, a następnie poniesienie wydatków na własne cele mieszkaniowe). Wątpliwości prawne na tle tego przepisu w sposób jednoznaczny zostały rozwiązane przez Naczelnego Sąd Administracyjny w Warszawie w uchwale siedmiu sędziów z dnia 17 lutego 2020 r. (II FPS 4/19). W uzasadnieniu tej uchwały Naczelnego Sądu Administracyjnego wskazał m.in., że instytucja ulgi mieszkaniowej w podatku dochodowym od osób fizycznych służy realizacji konstytucyjnego obowiązku prowadzenia przez państwo polityki wspierającej zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych obywateli. Wprowadzenie zatem przesłanki pierwszeństwa zawarcia umowy zbycia nieruchomości przed umową nabycia następnej nieruchomości, w znacznym stopniu utrudniłoby realizację tego celu tym podatnikom, którzy dysponują tylko jedną nieruchomością. Oznaczałoby to bowiem konieczność zbycia nieruchomości, która służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez pewności, czy dojdzie do transakcji nabycia następnej nieruchomości.

W przypadku Wnioskodawczyni niemożliwość zaspokojenia własnych celów mieszkaniowych, ze względu na konflikt z małżonkiem, była bardzo realna. Wobec czego, przed utratą możliwości zamieszkiwania w nieruchomości w A, musiała podjąć działania zmierzające do zapewnienia sobie dachu nad głową.

We wskazanej uchwale wykładnia celowościowa art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 ustawy o PIT, prowadzi jednoznacznie do korzystnej dla podatników interpretacji, uzależniając prawo do ulgi od przeznaczenia środków z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości na własne cele mieszkaniowe, niezależnie od zachowania kolejności transakcji. Powyższą interpretację wspiera wykładnia prokonstytucyjna art. 21 ust. 1 pkt

131 w zw. z art. 21 ust. 25 ustawy o PIT. W procesie wykładni prawa interpretatorowi nie wolno całkowicie ignorować wykładni systemowej lub funkcjonalnej poprzez ograniczenie się wyłącznie do wykładni językowej pojedynczego przepisu. Może się bowiem okazać, że sens przepisu, który wydaje się językowo jasny, okaże się wątpliwy, gdy go skonfrontujemy z innymi przepisami lub weźmiemy pod uwagę cel regulacji prawnej. Jednym z najmocniejszych argumentów o poprawności interpretacji jest okoliczność, że wykładnia językowa, systemowa i funkcjonalna dają zgodny wynik. Wąska wykładnia językowa art. 21 ust. 1 pkt 131 u.p.d.o.f., ignorująca powyższe konstatacje orzecznictwa i nauki prawa w zakresie metod interpretacji prawa, prowadziłaby do skutków niezgodnych z art. 32 ust. 1 Konstytucji RP. (tak: Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku, w wyroku z dnia 3 sierpnia 2021 r., sygn. I SA/Gd 531/21).

Jak wskazują sądy administracyjne w wyrokach dotyczących ulgi mieszkaniowej; cechą istotną z punktu widzenia prawodawcy, charakteryzującą grupę zwolnionych podatników jest to, że wydatkują oni przychód (dochód) uzyskany z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości na własne cele mieszkaniowe wskazane w ustawie. Przy tak sformułowanych cechach grupy zwolnionej przyjęcie, że ze zwolnienia wyłączono podatników, którzy wydatkowali przychód z tytułu odpłatnego zbycia na własne cele mieszkaniowe, ale nie zachowali chronologii czynności prawnych: zbycia i nabycia nieruchomości, prowadziłoby do wyniku sprzecznego z art. 32 ust. 1 Konstytucji RP.

Orzecznictwo dotyczące możliwości zastosowania ulgi mieszkaniowej obecnie jest ugruntowane i korzystne dla podatników. Sądy administracyjne przyznają rację podatnikom, potwierdzając ich prawo do rozliczenia ulgi na własne cele mieszkaniowe nawet w przypadku, gdy całość ceny za nabywaną nieruchomość została zapłacona przed uzyskaniem zapłaty za zbywaną nieruchomość. Tak przykładowo: Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku, ww. wyroku, podtrzymanym w mocy Wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 listopada 2023 r., sygn. II FSK 1310/21).

Ad. 3

Zdaniem Wnioskodawczynie, spłata kredytu hipotecznego zaciągniętego na budowę domu w A stanowi wydatek na własne cele mieszkaniowe na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 30a ustawy o PIT.

Na podstawie art. 21 ust. 30a ustawy o PIT wydatki na własne cele mieszkaniowe, obejmują także wydatki na spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki), zaciągniętego w związku ze zbywaną nieruchomością lub prawem majątkowym na takie cele. Warunek ten spełnia spłata zaciągniętego kredytu hipotecznego na budowę zbytej nieruchomości w A.

Wobec powyższego, w przekonaniu Wnioskodawczynie, przypadająca na nią część kredytu hipotecznego dotyczącego nieruchomości w A będzie zwiększać sumę wydatków na własne cele mieszkaniowe.

Ad. 4

Ze względu na stanowisko zaprezentowane w odpowiedzi na pytanie nr 2 i 3, Wnioskodawczynie uważa, że cały przychód uzyskany ze sprzedaży nieruchomości w A, został przez nią wydatkowany na własne cele mieszkaniowe, a tym samym dochód w pełnej wysokości będzie podlegał zwolnieniu z opodatkowania PIT.

W konsekwencji stanowiska zaprezentowanego w odniesieniu do pytania nr 2 i 3, w przekonaniu Wnioskodawczynie, właściwe jest jej stanowisko, dochód ze sprzedaży nieruchomości w A, będzie w całości korzystał ze zwolnienia z opodatkowania PIT, ze względu na to, że suma wydatków na własne cele mieszkaniowe przewyższa wysokość uzyskanego przychodu ze sprzedaży.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawiła Pani we wniosku jest w części prawidłowe i w części nieprawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 163 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 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Jednym ze źródeł 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.

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

Wobec powyższego, w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ww. ustawy, decydujące znaczenie w kwestii opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych uzyskanego z tego tytułu dochodu ma moment i sposób ich nabycia.

Zgodnie z art. 10 ust. 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

W przypadku odpłatnego zbycia po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej, nabytych do majątku wspólnego małżonków lub wybudowanych w trakcie trwania wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości lub nabytych do majątku wspólnego małżonków praw majątkowych, określonych w ust. 1 pkt 8 lit. a-c, okres, o którym mowa w tym przepisie, liczy się od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło ich nabycie do majątku wspólnego małżonków lub ich wybudowanie w trakcie trwania wspólności majątkowej małżeńskiej.

Biorąc pod uwagę, że działka gruntu w A została nabyta przez Panią w ramach wspólności majątkowej małżeńskiej, należy odnieść się do przepisów ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2809 ze zm.).

Zgodnie z art. 31 § 1 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego:

Z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa (wspólność ustawowa) obejmująca przedmioty majątkowe

nabyte w czasie jej trwania przez oboje małżonków lub przez jednego z nich (majątek wspólny). Przedmioty majątkowe nieobjęte wspólnością ustawową należą do majątku osobistego każdego z małżonków.

Z kolei jak stanowi art. 35 ww. Kodeksu:

W czasie trwania wspólności ustawowej żaden z małżonków nie może żądać podziału majątku wspólnego. Nie może również rozporządzać ani zobowiązywać się do rozporządzania udziałem, który w razie ustania wspólności przypadnie mu w majątku wspólnym lub w poszczególnych przedmiotach należących do tego majątku.

Ustawowy ustrój majątkowy między małżonkami może ulec zniesieniu lub ograniczeniu na skutek zawartej między nimi umowy (art. 47 § 1 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego), na skutek orzeczenia sądu (art. 52 § 1 ww. Kodeksu) albo z mocy prawa np. ubezwłasnowolnienia jednego z małżonków (art. 53 ww. Kodeksu).

Co do zasady, z chwilą ustania wspólności ustawowej, wspólność dotychczas bezudziałowa zostaje zastąpiona przez współwłasność w częściach ułamkowych. Od tej chwili małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym, niezależnie od tego, w jakim stopniu każdy z nich przyczynił się do jego powstania.

Stosownie natomiast do art. 50¹ Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego:

W razie ustania wspólności, udziały małżonków są równe, chyba że umowa majątkowa małżeńska stanowi inaczej. Przepis ten nie wyłącza zastosowania art. 43 § 2 i 3.

Z reguły jest to stan przejściowy, który prowadzi do podziału majątku, choć – jak wynika z dyspozycji przepisu art. 211 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.) – podział ten nie jest obowiązkowy. Zgodnie bowiem z tym przepisem:

Każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

W myśl natomiast art. 1037 Kodeksu cywilnego w związku z art. 46 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego:

Podział majątku wspólnego może nastąpić bądź na mocy umowy między małżonkami, bądź na mocy orzeczenia sądu na żądanie któregośkolwiek z małżonków.

Strony mogą dokonać umownego podziału majątku nie zachowując reguły równych udziałów, co może być wynikiem wzajemnego obrachunku obejmującego splot interesów osobistych, majątkowych, rodzinnych, biznesowych i innych wykraczających poza ramy majątku dorobkowego.

W niniejszej sprawie należy również odnieść się do definicji nieruchomości zawartej w art. 46 § 1 Kodeksu cywilnego, w myśl którego:

Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

Tym samym budynki trwale z gruntem związane są częścią składową nieruchomości. Oznacza to, że własność nieruchomości gruntowej rozciąga się na budynki wybudowane na tym gruncie.

Budynek trwale związany z gruntem, jako część składowa gruntu, nie może być przedmiotem odrębnej własności. Zatem w sytuacji, gdy najpierw dochodzi do nabycia

gruntu, a dopiero później wybudowany zostanie budynek, istotnym z podatkowego punktu widzenia jest moment nabycia gruntu.

Z przedstawionego opisu sprawy wynika, że (...) września 2021 r. będąc w ustroju małżeńskiej wspólności majątkowej, nabyła Pani wraz z mężem działkę gruntu nr 1 w miejscowości A. Następnie na ww. działce wybudowano dom jednorodzinny. (...) listopada 2023 r. zawarła Pani wraz z mężem porozumienie, w którym ustalono zasady zakończenia Państwa małżeństwa oraz podziału majątku wspólnego. (...) grudnia 2023 r. ustanowiliście Państwo notarialnie małżeńską rozdzielność majątkową. Następnie, (...) listopada 2024 r. została zawarta umowa sprzedaży nieruchomości w A.

Zatem, zgodnie z art. 10 ust. 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, datą nabycia przez Panią nieruchomości w A jest data nabycia działki gruntu do majątku wspólnego małżonków, tj. (...) września 2021 r.

W związku z tym, że (...) listopada 2024 r. sprzedała Pani wraz z mężem nieruchomość w A, sprzedaż ta stanowiła źródło przychodu na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a w zw. z art. 10 ust. 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i podlegała opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, gdyż została dokonana przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie ww. nieruchomości do majątku wspólnego małżonków.

Na podstawie art. 30e ust. 1 wskazanej 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.

Art. 30e ust. 2 cytowanej ustawy stanowi, że:

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.

Pojęcie kosztów odpłatnego zbycia nie zostało przez ustawodawcę zdefiniowane w ustawie, należy zatem stosować językowe rozumienie tego wyrażenia, zgodnie z którym za koszty odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uważa się wszystkie wydatki poniesione przez zbywającego, które są konieczne, aby odpłatne zbycie mogło dojść do skutku (wszystkie niezbędne wydatki bezpośrednio związane z tą czynnością).

Do wydatków takich można zaliczyć przykładowo koszty wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, prowizje pośredników w sprzedaży nieruchomości, koszty ogłoszeń w prasie związanych z zamiarem sprzedaży nieruchomości, wydatki związane ze sporządzeniem przez notariusza umowy cywilnoprawnej, koszty i opłaty sądowe itp. 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.

Nie należy ich jednak utożsamiać z kosztami uzyskania przychodu, których zasady ustalania uregulowane zostały w sposób szczególny w art. 22 ust. 6c i 6d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w zależności od tego, czy zbywaną nieruchomość lub prawo nabyto odpłatnie, czy nieodpłatnie.

W rozpatrywanym przypadku zastosowanie znajdzie art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, gdyż nabyła Pani wraz z mężem działkę gruntu odpłatnie.

Art. 22 ust. 6c cytowanej ustawy stanowi, że:

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 świetle art. 22 ust. 6e ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

Stosownie do art. 30e ust. 4 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

Zgodnie z art. 30e ust. 5 ww. ustawy:

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

Jak wynika z powyższych przepisów, podstawą obliczenia podatku jest dochód, stanowiący różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości określonym zgodnie z art. 19 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych a kosztami uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia ustalonymi zgodnie z art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, obejmującymi w szczególności udokumentowane koszty nabycia nieruchomości. Tak obliczony dochód podlega opodatkowaniu 19% podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Do kosztów uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia zgodnie z art. 22 ust. 6c w zw. z art. 22 ust. 6e ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych zaliczyć można:

- udokumentowane koszty nabycia lub udokumentowane koszty wytworzenia;
- udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych poczynione w czasie ich posiadania, których wysokość ustala się na podstawie faktury VAT w rozumieniu przepisów o podatku od towarów i usług oraz dokumentów stwierdzających poniesienie opłat administracyjnych.

Wskazany powyżej art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ma charakter szczególny i wyczerpująco określa zasady ustalania kosztów uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ww. ustawy. Przepis ten tworzy katalog zamknięty, który w żadnym wypadku nie dopuszcza zaliczenia do kosztów uzyskania przychodów innych wydatków niż wymienione.

Koszt nabycia, co do zasady, określa notarialna umowa sprzedaży, na podstawie której podatnik staje się właścicielem nieruchomości. Kosztem nabycia bez wątpienia jest cena, jaką zapłacił nabywca zbywcy za nieruchomość, niezależnie od tego, czy zakup ten był sfinansowany kredytem bankowym, czy też środki na jej zakup pochodzą z oszczędności nabywcy. Koszty nabycia nieruchomości obejmują nie tylko cenę zakupu, ale również inne

wydatki związane z tym nabyciem, np. wynagrodzenie notariusza, podatek od czynności cywilnoprawnych.

W odniesieniu natomiast do udokumentowanych kosztów wytworzenia, powiększonych o udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania, wyjaśnić należy, że wydatki na budowę domu stanowią nakłady zwiększające wartość nieruchomości. W świetle prawa cywilnego w przypadku wybudowania budynku na własnym gruncie, grunt ten wraz z budynkiem stanowi jedną rzecz (nieruchomość). Skutkiem zatem, wzniesienia budynku na nieruchomości gruntowej jest poczynienie na tę nieruchomość nakładów prowadzących do powstania części składowej gruntu w postaci budynku trwale z gruntem związanego. Wzniesienie budynku na nieruchomości gruntowej nie prowadzi do wytworzenia tej nieruchomości, a jedynie stanowi nakład na tę nieruchomość, który może być wprawdzie zaliczony do kosztów uzyskania przychodów z tytułu jej odpłatnego zbycia, ale z uwzględnieniem zasad dokumentacyjnych określonych w art. 22 ust. 6e ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Z przedstawionego opisu sprawy wynika, że (...) września 2021 r. będąc w ustroju małżeńskiej wspólności majątkowej, nabyła Pani wraz z mężem działkę gruntu nr 1 w miejscowości A. Następnie na ww. działce wybudowano dom jednorodzinny. Koszty budowy domu w A były ponoszone w trakcie trwania Pani małżeństwa i w okresie, w którym w Pani małżeństwie obowiązywał ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej. Wskazała Pani, że udokumentowane koszty budowy domu wynoszą w sumie ok. (...) zł i dodatkowo koszt zakupu działki (...) zł, tj. łącznie ok. (...) zł. Do wyżej wymienionych kosztów posiada Pani dowody zakupu, które umożliwiają ich wiarygodne udokumentowanie. (...) listopada 2023 r. zawarliście Państwo porozumienie w którym ustalono zasady zakończenia Państwa małżeństwa oraz podziału majątku wspólnego. (...) grudnia 2023 r. ustanowiliście notarialnie małżeńską rozdzielność majątkową. (...) sierpnia 2024 r. zawarła Pani porozumienie przedwstępne w zakresie warunków dokonania podziału majątku wspólnego z podpisami notarialnie poświadczonymi. W umowie przedwstępnego porozumienia o podziale majątku postanowiono, że nieruchomość w A zostanie zbyta, a uzyskany przychód zostanie rozdysponowany tak, że spłacone zostanie zadłużenie kredytu hipotecznego, (...) zł przypadnie Pani, a pozostała kwota Pani mężowi. (...) listopada 2024 r. zawarliście Państwo umowę sprzedaży nieruchomości w A. Tego samego dnia, tj. (...) listopada 2024 r., dokonano ostatecznego podziału majątku z podpisami notarialnie poświadczonymi. Zgodnie z zapisami tej umowy potwierdzono, że środki w kwocie (...) zł są wyłączną własnością Pani. Wskazała Pani, że w późniejszej umowie ostatecznego podziału majątku z (...) listopada 2024 r. (umowa z podpisami poświadczonymi notarialnie) uzgodniono, że skonkretyzowany przychód, który powstał po zawarciu tego samego dnia umowy sprzedaży domu, zostanie podzielony:

- w kwocie (...) zł na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na budowę wyżej wymienionej nieruchomości,
- w kwocie (...) zł na Pani konto,
- w kwocie (...) zł na konto Pani męża.

Podział kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości w A wynikał z ostatecznej umowy o podziale majątku wspólnego z (...) listopada 2024 r. (umowa z podpisami poświadczonymi notarialnie), jak również z umowy przedwstępnej o podziale majątku z (...) sierpnia 2024 r. (umowa z podpisami poświadczonymi notarialnie). Spłata kredytu hipotecznego, zgodnie z umową kredytu, obciążała solidarnie Panią i męża, zatem według Pani 50% kwoty przypadła do spłaty przez Panią.

Z uwagi na powyższe, w przedmiotowej sprawie, podstawą obliczenia podatku dochodowego będzie dochód, stanowiący różnicę pomiędzy:

- przychodem z odpłatnego zbycia, czyli częścią kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości w A przypadająca proporcjonalnie do Pani udziału we współwłasności

tej nieruchomości, tj. 1/2 wartość kredytu jaki pozostał do spłaty oraz kwota, która przypadała na Panią z tytułu ostatecznej umowy o podział majątku,

- a wymienionymi przez Panią kosztami uzyskania przychodu, o których mowa w art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, tj. 1/2 ceny nabycia działki gruntu oraz 1/2 kosztów budowy domu.

Wobec powyższego, Pani stanowisko w zakresie pytania nr 1 należało uznać za prawidłowe.

Przedmiotem Pani wątpliwości jest również kwestia uznania za wydatek na własny cel mieszkaniowy zakupu lokalu mieszkalnego w B oraz spłaty kredytu hipotecznego na nieruchomość w A.

Dochód ze sprzedaży nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych - na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 tej ustawy – może zostać objęty zwolnieniem z opodatkowania przy spełnieniu warunków określonych w tym przepisie. Przepis ten stanowi, że:

Wolne od podatku 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 poczynawszy 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.

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 zatem 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.

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

Katalog wydatków stanowiących własne cele mieszkaniowe podatnika wskazany w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ma charakter zamknięty – jest to wyliczenie enumeratywne. Ustawodawca w sposób jednoznaczny wskazał cele mieszkaniowe, których realizacja pozwala na zwolnienie z opodatkowania dochodu uzyskanego ze zbycia nieruchomości.

Stosownie do art. 21 ust. 25 pkt 1-2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

Natomiast zgodnie z art. 21 ust. 29 ww. ustawy:

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.

W myśl 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).

Powyższe przepisy jako normy wprowadzające zwolnienie podatkowe należy interpretować ściśle i niedopuszczalna jest w tym przypadku wykładnia rozszerzająca, systemowa, bądź celowościowa. Jest to zgodne z ogólnie przyjętą w prawie podatkowym zasadą, że wszelkie ulgi i zwolnienia jako stanowiące odstępstwo od zasady powszechności opodatkowania muszą być stosowane wprost.

Przywołany powyżej przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym wiąże skutki prawne w postaci zwolnienia od opodatkowania z faktem przeznaczenia – w warunkach określonych w ustawie – środków uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych wyłącznie na cele wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 ww. ustawy.

Zgodnie z konstrukcją i systematyką ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, wszelkie ulgi i zwolnienia podatkowe stanowią wyjątek od generalnej zasady powszechności opodatkowania wyrażonej w art. 9 ust. 1 tej ustawy. Wszelkie ulgi i zwolnienia są też wyjątkiem od zasady powszechności opodatkowania wynikającej z art. 84 Konstytucji RP stanowiącego, że każdy jest obowiązany do ponoszenia ciężarów i świadczeń publicznych, w tym podatków, określonych w ustawie. Oznacza to, że wszelkie odstępstwa od tej zasady, muszą bezwzględnie wynikać z przepisów prawa i być interpretowane ściśle z jego literą. Tym samym podkreślenia wymaga fakt, że tylko określone zdarzenia prawne bądź spełnienie określonych przesłanek, od których ustawodawca uzależnia prawo do zwolnienia z opodatkowania - skutkuje zwolnieniem przychodu z opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych. Oznacza to, że w prawie podatkowym w stosunku do wszelkich ulg i zwolnień zabronione jest stosowanie rozszerzającej wykładni przepisów.

W pierwszej kolejności rozstrzygając Pani wątpliwości dotyczące możliwości zastosowania zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych należy wskazać, że ustawodawca w ww. przepisie wskazał, że przychód ze sprzedaży nieruchomości ma zostać wydatkowany na „własne cele mieszkaniowe”. Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne”, świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia i dopisując ten przymiotnik, przesądził, że celem nadrzędnym jest możliwość uwzględnienia przy obliczaniu dochodu zwolnionego z opodatkowania tylko takich wydatków, które poniesione zostały na zaspokojenie „własnych” potrzeb mieszkaniowych podatnika.

Wydatkowanie przychodu na własne cele mieszkaniowe oznacza, według stanowiska prezentowanego w orzecznictwie i doktrynie, że celem podatnika jest realizacja potrzeby zapewnienia sobie tzw. „dachu nad głową”. Ustawodawca wyraźnie wskazał, że nabycie musi być dokonane na własne cele mieszkaniowe, a te realizowane są w dłuższej perspektywie czasowej. Zwolnienie z opodatkowania dochodów opisanych w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ma charakter mieszany, podmiotowo-przedmiotowy: wydatkowanie środków na określony przedmiot w połączeniu z funkcją, jaką ten przedmiot realizuje na rzecz nabywcy – zaspokojenie jego celów mieszkaniowych.

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 i praw majątkowych jest fakt wydatkowania środków, poczynsz od dnia sprzedaży i nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż, wyłącznie na enumeratywnie wskazane w ustawie cele mieszkaniowe.

Z zacytowanych powyżej przepisów wynika, że warunkiem skorzystania ze zwolnienia wynikającego z treści art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jest m.in. nabycie lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, lub nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie położonego w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej.

Przy czym, jak już uprzednio wskazałem, 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.

Należy również zauważyć, że z punktu widzenia powołanych powyżej przepisów art. 21 ust. 1 pkt 131 oraz art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ustawy, momentem wydatkowania przez podatnika kwot uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości na nabycie innej nieruchomości jest data faktycznego wydatkowania przychodu, tj. data zapłaty całości lub części ceny nabywanej nieruchomości. Powołane przepisy wiążą bowiem skutek prawny w postaci zwolnienia z podatku określonego dochodu z terminem wydatkowania środków pieniężnych określonych w tej umowie.

Warunkiem skorzystania ze zwolnienia jest zatem wydatkowanie w tym terminie przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości na własne cele mieszkaniowe, pod rygorem wygaśnięcia prawa do zwolnienia podatkowego.

Dla możliwości skorzystania z ulgi mieszkaniowej istotnym jest, czy w momencie dokonywania wydatków na własne cele mieszkaniowe podatnik uzyskał przychód ze sprzedaży nieruchomości.

Prawo do zastosowania ulgi mieszkaniowej uwarunkowano bowiem uprzednim powstaniem przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości w rozumieniu art. 19 ust. 1 ustawy.

W świetle zatem art. 19 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości jest wartość wyrażona w umowie, o ile odpowiada wartości rynkowej pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia.

Stosownie do art. 535 Kodeksu cywilnego:

Przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę.

Umowa sprzedaży w ujęciu przepisów Kodeksu cywilnego jest umową dwustronnie zobowiązującą. W związku z zawarciem umowy sprzedaży sprzedawca staje się zobowiązany do przeniesienia własności rzeczy lub prawa na kupującego oraz do wydania przedmiotu sprzedaży kupującemu. Z kolei treścią zobowiązania kupującego jest zapłacenie ceny oraz odebranie rzeczy.

Zważyć zatem należy, że w przypadku gdy umowa sprzedaży przyjmuje z mocy prawa charakter czynności zobowiązująco-rozporządzającej, przeniesienie własności następuje bezpośrednio w wyniku zawarcia samej umowy. Taki charakter ma właśnie umowa sprzedaży nieruchomości, co wynika z art. 155 § 1 Kodeksu cywilnego. Zgodnie z tym przepisem:

Umowa sprzedaży, zamiany, darowizny, przekazania nieruchomości lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy co do tożsamości oznaczonej przenosi własność na nabywcę, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo że strony inaczej postanowiły.

Skoro w rozpatrywanej sprawie sprzedaż nieruchomości w A nastąpiła (...) listopada 2024 r. to dopiero w tej dacie dysponowała Pani przychodem ze sprzedaży tej nieruchomości.

Natomiast – jak wynika z opisu sprawy – wydatki na nabycie (...) czerwca 2024 r. lokalu mieszkalnego w B zostały przez Panią poniesione przed datą sprzedaży, zatem nie zostały one poniesione z przychodu ze sprzedaży nieruchomości w A, bowiem w dacie ich ponoszenia takim przychodem Pani nie dysponowała. Wskazała Pani, że kwoty wydatkowane na zakup tego lokalu pochodziły z Pani majątku osobistego, w tym darowizn pieniężnych otrzymanych od dwóch sióstr i ojca oraz z kredytu gotówkowego.

Zatem, wydatku poniesionego na nabycie lokalu mieszkalnego w B nie można uznać za wydatek na własny cel mieszkaniowy uprawniający do skorzystania ze zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, bowiem został poniesiony w momencie kiedy nie dysponowała/nie uzyskała Pani jeszcze przychodu ze sprzedaży nieruchomości w A.

Wobec powyższego, Pani stanowisko w zakresie pytania nr 2 należało uznać za nieprawidłowe.

Odnosnie spłaty kredytu hipotecznego zaciągniętego na budowę domu w A wskazuję, że z treści przepisu art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że za wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe uważa się wydatki poniesione na spłatę kredytu oraz odsetek od tego kredytu zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości, na cele określone w art. 21 ust. 25 pkt 1 ww. ustawy. Oznacza to, że zarówno czynność i cel zaciągnięcia kredytu, jak i uzyskanie przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości /udziału w nieruchomości musi dotyczyć tego samego podatnika, a nie innych osób.

Z treści przytoczonego wcześniej art. 21 ust. 25 pkt 2 ww. ustawy, jasno wynika, że kredyt, na którego spłatę zostanie przeznaczony przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości musi być kredytem 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 nie ma być jakimkolwiek kredytem, lecz musi spełniać ściśle określone ustawą wymagania. Musi to być bowiem kredyt – co wynika literalnie z art. 21 ust. 25 pkt 2 ww. ustawy – zaciągnięty przez podatnika na cele określone w pkt 1, czyli m.in. na budowę własnego budynku mieszkalnego, a więc takiego, do którego przysługuje podatnikowi tytuł własności bądź współwłasności. Przepis wyraźnie bowiem stanowi, że kredyt ma być zaciągnięty na cele określone w pkt 1, a więc na cele mieszkaniowe.

Ważne jest również, aby środki przeznaczone na ww. cel mieszkaniowy, czyli na spłatę kredytu pochodziły ze sprzedaży nieruchomości (lub ich części oraz udziału w nieruchomości). Istotne jest także, aby spłacany kredyt zaciągnięty był przed dniem uzyskania przychodu ze sprzedaży oraz, aby kredyt ten zaciągnięty był przez osobę, która uzyskuje przychód ze sprzedaży.

Z przedstawionego opisu sprawy wynika, że (...) września 2021 r. będąc w ustroju w małżeńskiej wspólności majątkowej, nabyła Pani wraz z mężem działkę gruntu nr 1 w miejscowości A. Następnie na ww. działce wybudowano dom jednorodzinny. W trakcie roku 2023 r. budowa została zakończona i zaczęto użytkować dom dla celów mieszkalnych. Koszty budowy domu w A były ponoszone w trakcie trwania małżeństwa i w okresie, w którym w Pani małżeństwie obowiązywał ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej. Kredyt został zaciągnięty (...) stycznia 2022 r. Celem umowy kredytu (hipotecznego) było sfinansowanie budowy domu rodzinnego, co wynikało z podpisanej

umowy z Bankiem. Wskazała Pani, że była stroną umowy kredytowej i odpowiadała solidarnie za zaciągnięte zobowiązanie, razem z mężem. Spłata kredytu hipotecznego, zgodnie z umową kredytu, obciążała solidarnie Panią i męża, zatem według Pani 50% kwoty przypadła do spłaty przez Panią. Podała Pani, że cała kwota kredytu została przeznaczona na budowę domu w A. Umowa o kredyt na budowę domu wskazuje jako cel „budowę domu mieszkalnego jednorodzinnego”. Przeznaczenie kredytu na pokrycie wydatków zgodnych z celem umowy było warunkiem wypłaty przez bank kolejnych jego transz.

Biorąc pod uwagę przedstawiony opis sprawy oraz powołane przepisy stwierdzić należy, że przeznaczenie środków ze sprzedaży nieruchomości w A na spłatę kredytu zaciągniętego w banku na budowę domu na tej nieruchomości, w którym przed sprzedażą realizowała Pani własne mieszkaniowe (do wysokości udziału w jakim była Pani obciążona spłatą tego kredytu) stanowi wydatek na własne cele mieszkaniowe, o którym mowa w art. 21 ust. 30a w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a w konsekwencji uprawnia do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Wobec powyższego, Pani stanowisko w zakresie pytania 3 należało uznać za prawidłowe.

Odpowiadając na Pani pytanie nr 4 wskazuję, że jak już wyjaśniono w odpowiedzi na pytanie 2, wydatku poniesionego na nabycie lokalu mieszkalnego w B Wlkp. nie można uznać za wydatek na własny cel mieszkaniowy uprawniający do skorzystania ze zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Zatem, ponieważ nie cały przychód z przypadającej na Panią kwoty uzyskanej ze zbycia nieruchomości w A został wydatkowany na cele mieszkaniowe określone w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a jedynie jego część, to cały dochód z tej sprzedaży nie może korzystać ze zwolnienia z opodatkowania.

Zatem zwolnieniu podlega jedynie ta część dochodu uzyskanego z tytułu sprzedaży nieruchomości w A jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi ww. wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie osiągniętym przez Panią z odpłatnego zbycia. Natomiast pozostała część dochodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości w A odpowiadająca proporcjonalnie przychodowi niewydatkowanemu na własne cele mieszkaniowe w terminie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, podlega opodatkowaniu 19% podatkiem dochodowym na zasadach określonych w art. 30e ww. ustawy.

Wobec powyższego, Pani stanowisko w zakresie pytania 4 należało uznać za nieprawidłowe.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

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

Odnosząc się do powołanych przez Panią wyroków sądów administracyjnych wskazać należy, że zostały one wydane w indywidualnych sprawach i nie mają zastosowania ani konsekwencji wiążących w odniesieniu do żadnego innego zaistniałego stanu faktycznego czy też zdarzenia przyszłego.

Nadmieniam, że nie mam możliwości sprawdzenia prawidłowości kwot podanych przez Panią, przeprowadzania wyliczeń, przeliczeń, w tym ustalenia wysokości podatku, z uwagi na fakt, że przepis art. 14b ustawy Ordynacja podatkowa nakłada na Organ podatkowy obowiązek udzielenia pisemnej interpretacji co do zakresu i sposobu zastosowania przepisów prawa podatkowego.

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 i wyliczeń. Prawidłowość przedstawionych w opisie sprawy kwot i wyliczeń 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 Panią kwot.

Ponadto, zgodnie z art. 14b § 1 Ordynacji podatkowej, Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej, na wniosek zainteresowanego, wydaje w jego indywidualnej sprawie, interpretację przepisów prawa podatkowego (interpretację indywidualną). Zatem, interpretacja wydawana jest w indywidualnej sprawie zainteresowanego, który składa wniosek o jej wydanie. Wobec powyższego, należy podkreślić, że niniejsza interpretacja indywidualna stanowi ochronę prawnopodatkową tylko dla Pani, a nie dla współwłaściciela nieruchomości.

Należy także zaznaczyć, że w niniejszej interpretacji udzielono odpowiedzi wyłącznie w zakresie będącym przedmiotem wniosku (zadanych pytań). Inne kwestie przedstawione w opisie sprawy oraz własnym stanowisku i nieobjęte pytaniami nie mogą być – zgodnie z art. 14b § 1 ustawy Ordynacja podatkowa – w wydanej interpretacji rozpatrzone.

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 2025 r. poz. 111 ze zm.). Interpretacja będzie mogła pełnić funkcję ochronną, jeśli Pani sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego 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 egzemplarzu (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.