

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 639994

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2025-05-21T09:29:21.417

Tytuł (teza): Możliwość waloryzacji kosztów nabycia lokalu mieszkalnego oraz ulga mieszkaniowa (spłata pożyczki zaciągniętej na spłatę kredytu mieszkaniowego zaciągniętego na zbywaną nieruchomość i spłata kredytu na nabycie nowej nieruchomości zaciągniętego po uzyskaniu przychodu).

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2025-05-14T21:10:58

Sygnatura: 0113-KDIPT2-2.4011.94.2025.4.ACZ

Słowa kluczowe:

- cel-cele mieszkaniowe
- kredyt-kredyt mieszkaniowy
- kredyt-spłata kredytu
- nieruchomości-nabycie nieruchomości
- pożyczka
- spłata
- ulga-ulga mieszkaniowa
- waloryzacja

Przepis:

- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 2-lit. a
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 2-lit. b
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 30a
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 4-art. 22-ust. 6f

Zagadnienie:

- Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych- Koszty uzyskania przychodów.-Koszty uzyskania przychodów.-Koszty z tytułu zbycia nieruchomości.
- Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych- Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.-Sprzedaż nieruchomości i praw majątkowych.

Załączniki: brak

Treść:

Interpretacja indywidualna – stanowisko w części prawidłowe i w części nieprawidłowe

Szanowni Państwo,

stwierdzam, że Państwa stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanego stanu faktycznego w podatku dochodowym od osób fizycznych jest prawidłowe w części dotyczącej zwolnienia od podatku dochodu z odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z prawem do wyłącznego użytkowania miejsca postojowego w związku z wydatkowaniem przychodu z ww. tytułu na spłatę pożyczki zaciągniętej na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na budowę (w tym przebudowę) lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość i nieprawidłowe w pozostałej części.

Zakres wniosku wspólnego o wydanie interpretacji indywidualnej

24 stycznia 2025 r. złożyli Państwo wniosek wspólny o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełnili go Państwo pismem złożonym 1 kwietnia 2025 r., pismem złożonym 18 kwietnia 2025 r. oraz pismem złożonym 24 kwietnia 2025 r. – w odpowiedzi na wezwania. Treść wniosku wspólnego jest następująca:

Zainteresowani, którzy wystąpili z wnioskiem

1. Zainteresowana będąca stroną postępowania: (...);
2. Zainteresowany niebędący stroną postępowania: (...).

Opis stanu faktycznego

Wnioskodawczyni jest polskim rezydentem podatkowym. W 2020 r. została zawarta umowa deweloperska, Repertorium A Nr (...), o budowę lokalu mieszkalnego (Nieruchomość nr 1). Stroną umowy była Wnioskodawczyni i Jej Partner (Zainteresowany) oraz firma (...) Sp. z o.o. Umowa została zrealizowana.

Wnioskodawczyni i Zainteresowany dokonali płatności za Nieruchomość nr 1 w 2020 r. Środki na zakup Nieruchomości nr 1 pochodziły z kredytu bankowego, który został zaciągnięty wspólnie przez Wnioskodawczynię i Zainteresowanego. Koszt zakupu Nieruchomości nr 1 to 256.080 zł.

W 2022 r. Nieruchomość nr 1 została wydana i podpisany został protokół przekazania przedmiotu umowy.

Nieruchomość nr 1 była w całości wykorzystywana na własne cele mieszkaniowe.

W związku z trwającymi procedurami dotyczącymi przekazywania lokali oraz dostępności notariusza, akt przeniesienia odrębnej własności lokalu i dodatkowo miejsca postojowego za kwotę 9.000 zł miał miejsce w sierpniu 2024 r. Koszty sporządzenia aktu notarialnego oraz podatków i opłat związanych z zakupem Nieruchomości nr 1 poniesione przez Wnioskodawczynię i Zainteresowanego w chwili sporządzenia aktu notarialnego to 4.032,03 zł.

W maju 2024 r. Wnioskodawczyni i Zainteresowany zaciągnęli pożyczkę w banku (...), którą spłacili pozostałą do spłaty kwotę kredytu na zakup Nieruchomości nr 1 zaciągniętego w 2020 r. Zgodnie z postanowieniami ww. umowy pożyczki, Bank udziela pożyczki na dowolny cel i na zapłatę kosztów związanych z udzieleniem pożyczki. Pożyczka została wykorzystana w całości na spłatę kredytu zaciągniętego na zakup Nieruchomości nr 1 w 2020 r., o czym świadczą dokonane przelewy.

W październiku 2024 r. Wnioskodawczyni i Zainteresowany sprzedali Nieruchomość nr 1 za kwotę 515.000 zł.

Dodatkowe wydatki, jakie zostały poniesione przy sprzedaży Nieruchomości nr 1, to koszt pośrednictwa biura nieruchomości w wysokości 15.450 zł.

Z uzyskanej kwoty ze sprzedaży Nieruchomości nr 1 została spłacona pożyczka w banku (...), zaciągnięta w maju 2024 r.

W listopadzie 2024 r. Wnioskodawczyni i Zainteresowany zakupili nowy lokal mieszkalny (Nieruchomość nr 2) za kwotę 703.000 zł, który jest w całości użytkowany na własne cele mieszkaniowe. Wkład własny wynosił 200.000 zł. Pozostała kwota została pokryta z kredytu hipotecznego zaciągniętego przez Wnioskodawczynię i Zainteresowanego. Koszty sporządzenia aktu notarialnego oraz podatków i opłat związanych z zakupem Nieruchomości nr 2 poniesione przez Wnioskodawczynię i Zainteresowanego w chwili sporządzenia aktu notarialnego to 4.199,61 zł.

Pierwsza rata kredytu hipotecznego na zakup Nieruchomości nr 2 przypadająca na grudzień 2024 r. wyniosła 4.664,93 zł. Kolejne miesięczne raty kredytu wynoszą po 3.217,94 zł, począwszy od stycznia 2025 r.

W uzupełnieniu wniosku złożonym 1 kwietnia 2025 r., na pytanie Organu o treści cyt.: „Jakie zasady i terminy płatności za Nieruchomość nr 1 wynikały z umowy deweloperskiej? Czy płatności za Nieruchomość nr 1 dokonano jednorazowo czy w transzach oraz w jakich datach dokonano zapłaty?”, wskazali Państwo, że 5.000 zł – opłata rezerwacyjna płatna do

26 maja 2020 r. – zapłacono 20 maja 2020 r.; 20.608 zł – I transza (wkład własny) płatna do 5 sierpnia 2020 r. – zapłacono 4 sierpnia 2020 r.; 199.742,40 zł – II transza – płatna do 31 sierpnia 2020 r. – zapłacono 19 sierpnia 2020 r.; 30.729,60 zł – III transza – płatna do 5 września 2020 r. – zapłacono 4 września 2020 r.

Na pytanie Organu o treści cyt.: „Kiedy doszło do oddania w posiadanie Pani oraz Zainteresowanemu niebędącemu stroną postępowania lokalu mieszkalnego (Nieruchomości nr 1)? Czy w 2022 r. doszło do oddania w posiadanie Pani oraz Zainteresowanemu niebędącemu stroną postępowania lokalu mieszkalnego (Nieruchomości nr 1) poprzez podpisanie protokołu przekazania Państwu przedmiotu umowy (Nieruchomości nr 1)? Kiedy dokładnie został podpisany protokół przekazania Państwu przedmiotu umowy (Nieruchomości nr 1)?”, wskazali Państwo, że do oddania w posiadanie lokalu mieszkalnego (Nieruchomości nr 1) doszło w 2022 r. 6 kwietnia 2022 r. został sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy i przekazano klucze do lokalu.

Na pytanie Organu o treści cyt.: „Jaka jest dokładna data (proszę wskazać, dzień, miesiąc, rok) oddania w posiadanie Pani oraz Zainteresowanemu niebędącemu stroną postępowania lokalu mieszkalnego (Nieruchomości nr 1)?”, wskazali Państwo, że klucze do lokalu mieszkalnego (Nieruchomości nr 1) przekazane zostały 6 kwietnia 2022 r.

Na pytanie Organu o treści cyt.: „Jaka jest dokładna data zawarcia aktu notarialnego dotyczącego przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego (Nieruchomości nr 1) i miejsca postojowego na Panią oraz Zainteresowanego niebędącego stroną postępowania – proszę wskazać dzień, miesiąc, rok?”, wskazali Państwo, że data zawarcia aktu notarialnego dotyczącego przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego (Nieruchomości nr 1) i miejsca postojowego to 8 sierpnia 2024 r.

Na pytanie Organu o treści cyt.: „W jakich udziałach nastąpiło nabycie przez Panią i Zainteresowanego niebędącego stroną postępowania lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (Nieruchomości nr 1) oraz miejsca postojowego?”, wskazali Państwo, że nabycie nieruchomości (Nieruchomości nr 1) oraz miejsca postojowego nastąpiło w proporcjach 50/50.

Na pytanie Organu o treści cyt.: „Czy dla lokalu mieszkalnego (Nieruchomości nr 1) była założona księga wieczysta w dniu zawarcia aktu notarialnego dotyczącego przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i miejsca postojowego na Panią oraz Zainteresowanego niebędącego stroną postępowania?”, wskazali Państwo, że nie.

Na pytanie Organu o treści cyt.: „Czy w dniu sprzedaży lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość (Nieruchomość nr 1) miał założoną księgę wieczystą, z wpisem własności na rzecz Pani oraz Zainteresowanego niebędącego stroną postępowania?”, wskazali Państwo, że tak.

Pierwotnie przy zawieraniu umowy deweloperskiej nie było w planie miejsca postojowego. Miejsce postojowe uwzględnione zostało w akcie notarialnym dotyczącym przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego (Nieruchomości nr 1) z dnia 8 sierpnia 2024 r. Miejsce postojowe jest przynależne do lokalu mieszkalnego. Jest to prawo do wyłącznego użytkowania miejsca postojowego, co ujawnione jest w dziale III księgi wieczystej dla nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z wpisem w księdze wieczystej: „w związku z dokonany podziałem do korzystania (quoad usum) nieruchomości uregulowanej niniejszą księgą wieczystą postanowiono, że każdorazowemu właścicielowi lokalu mieszkalnego nr w budynku h znajdującym się przy ul., dla którego sąd rejonowy prowadzi księgę wieczystą, przysługuje prawo wyłącznego i nieograniczonego w czasie posiadania i korzystania z prawem pobierania pożytków z: -przylegającego do lokalu ogródka przydomowego o powierzchni 30,75 m², - naziemnego miejsca postojowego nr”.

Użytkować miejsce postojowe Wnioskodawczyni oraz Zainteresowany mogli od dnia odbioru kluczy do lokalu. Pierwotnie jednak przy zawieraniu umowy deweloperskiej nie było w planie miejsca postojowego. Miejsce postojowe uwzględnione zostało w akcie notarialnym dotyczącym przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego (Nieruchomości nr 1) i miejsca postojowego z 8 sierpnia 2024 r. Za miejsce postojowe zapłacono przelewem 8 sierpnia 2024 r.

Data zawarcia aktu notarialnego dotyczącego sprzedaży przez Zainteresowanych lokalu mieszkalnego (Nieruchomości nr 1) to 11 października 2024 r.

Sprzedaż przez Wnioskodawczynię i Zainteresowanego lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (Nieruchomości nr 1) nie nastąpiła w wykonywaniu działalności gospodarczej w rozumieniu art. 5a pkt 6 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 226 ze zm.).

Wraz ze sprzedażą ww. lokalu mieszkalnego (Nieruchomości nr 1) nastąpiła sprzedaż miejsca postojowego.

Na pytanie Organu o treści cyt.: „Jakie opłaty związane z zakupem Nieruchomości nr 1 poniosła Pani oraz Zainteresowany niebędący stroną postępowania?”, wskazali Państwo, że:

1) cena nieruchomości oraz miejsca postojowego:

- 5.000 zł - opłata rezerwacyjna płatna do 26 maja 2020 r. - zapłacono 20 maja 2020 r.;
- 20.608 zł - I transza (wkład własny) płatna do 5 sierpnia 2020 r. - zapłacono w 4 sierpnia 2020 r.;

- 199.742,40 zł - II transza - płatna do 31 sierpnia 2020 r. - zapłacono 19 sierpnia 2020 r.;
- 30.729,60 zł - III transza - płatna do 5 września 2020 r. - zapłacono 4 września 2020 r.;
- 9.000 zł - miejsce postojowe - zapłacono 8 sierpnia 2024 r.

2) koszty sporządzenia aktu notarialnego oraz podatków i opłat związanych z zakupem Nieruchomości nr 1 - 4.032,03 zł;

3) udokumentowane fakturami imiennymi wydatki na wyposażenie mieszkania w duży sprzęt AGD - lodówka, pralka, płyta indukcyjna, zmywarka, piekarnik - 7.431,31 zł.

Dodatkowo, w związku z tym, że podpisanie aktu notarialnego było przesuwane w czasie (nie z winy Zainteresowanych), konieczne było podpisanie aneksów do umowy kredytu hipotecznego dotyczącego Nieruchomości nr 1, co wiązało się z koniecznością uiszczenia dodatkowych opłat:

- 1) Aneks 1/2022 z 1 sierpnia 2022 r. - koszt sporządzenia 250 zł;
- 2) Aneks 2/2022 z 27 grudnia 2022 r. - koszt sporządzenia 250 zł;
- 3) Aneks 3/2023 z 16 czerwca 2023 r. - koszt sporządzenia 250 zł;
- 4) Aneks 4/2023 z 15 grudnia 2023 r. - koszt sporządzenia 250 zł.

Na pytanie Organu o treści cyt.: „Czy używając w opisie stanu faktycznego, pytaniach i własnym stanowisku w sprawie określenia „Nieruchomość nr 1” odnosi się Pani wyłącznie do lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, czy również do miejsca postojowego?”, wskazali Państwo, że co do zasady używając w opisie stanu faktycznego, pytaniach i własnym stanowisku w sprawie określenia „Nieruchomość nr 1”, Wnioskodawczyni odnosi się do lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość. Niemniej wskazując na sprzedaż Nieruchomości nr 1, Wnioskodawczyni wskazuje na sprzedaż lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z miejscem postojowym.

Na pytanie Organu o treści cyt.: „W odniesieniu do kredytu zaciągniętego w 2020 r. na zakup Nieruchomości nr 1, proszę wskazać:

- kiedy (proszę wskazać dokładną datę – czyli dzień, miesiąc, rok) został zaciągnięty kredyt na zakup Nieruchomości nr 1, na jaki okres czasu została zawarta umowa o kredyt oraz czy kredyt ten został udzielony w złotych polskich czy w innej walucie?”, wskazali Państwo, że umowa kredytu na zakup Nieruchomości nr 1 zawarta została 31 lipca 2020 r. na okres 20 lat (240 rat). Kredyt wypłacono w złotych polskich;

- „czy zgodnie z zawartą umową o kredyt, wszyscy kredytobiorcy (tj. Pani oraz Zainteresowany niebędący stroną postępowania) odpowiadają za spłatę kredytu solidarnie, a więc do pełnej wysokości?“, wskazali Państwo, że tak;
- „czy kredyt został udzielony przez podmiot, którego działalność podlega nadzorowi państwowego organu nadzoru nad rynkiem finansowym, uprawniony do udzielania kredytów na podstawie odrębnych ustaw regulujących zasady funkcjonowania takich podmiotów?“, wskazali Państwo, że tak;
- „jaki dokładnie cel zaciągnięcia kredytu został wpisany w umowie kredytowej z bankiem?“, wskazali Państwo, że budowa (w tym przebudowa) lokalu mieszkalnego;
- „czy lokal mieszkalny (Nieruchomość nr 1), na zakup którego został zaciągnięty ww. kredyt, jest położony w Polsce lub innym państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej?“, wskazali Państwo, że tak, lokal położony jest w Polsce;
- „jakie wydatki zostały faktycznie poniesione ze środków pieniężnych pochodzących z ww. kredytu? Czy środki z ww. kredytu zostały przeznaczone wyłącznie na zakup Nieruchomości nr 1?“, wskazali Państwo, że ze środków pieniężnych pochodzących z ww. kredytu została pokryta łącznie kwota 181.000 zł, tj.: 150.270,40 zł - część II transzy - płatna do 31 sierpnia 2020 r. - zapłacono 19 sierpnia 2020 r.; 30.729,60 zł - III transza - płatna do 5 września 2020 r. - zapłacono 4 września 2020 r. Środki z ww. kredytu zostały przeznaczone wyłącznie na zakup Nieruchomości nr 1.

Na pytanie Organu o treści cyt.: „Czy od momentu nabycia przez Panią oraz Zainteresowanego niebędącego stroną postępowania lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (Nieruchomości nr 1), tj. od daty zawarcia aktu notarialnego dotyczącego przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego na rzecz Pani oraz Zainteresowanego niebędącego stroną postępowania do momentu sprzedaży tego lokalu mieszkalnego, lokal mieszkalny służył realizacji Pani oraz Zainteresowanego niebędącego stroną postępowania własnych celów mieszkaniowych, tj. Pani oraz Zainteresowany niebędący stroną postępowania mieszkaliście w tym lokalu mieszkalnym, stosownie do treści art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, uwzględniając całokształt okoliczności dotyczących miejsca prowadzenia Pani oraz Zainteresowanego niebędącego stroną postępowania działalności życiowej, powiązań osobistych i interesów gospodarczych?“, wskazali Państwo, że tak.

Od momentu nabycia przez Wnioskodawczynię oraz Zainteresowanego lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (Nieruchomości nr 1), lokal mieszkalny nie był udostępniany osobom trzecim odpłatnie bądź nieodpłatnie (np. poprzez najem, dzierżawę, albo do używania na podstawie innych umów). Lokal mieszkalny nie był udostępniany osobom trzecim.

Lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość (Nieruchomość nr 1) przed sprzedażą służył wyłącznie do celów mieszkalnych.

Na pytanie Organu o treści cyt.: „W odniesieniu do pożyczki zaciągniętej w maju 2024 r., proszę wskazać:

- kiedy (proszę wskazać dokładną datę – czyli dzień, miesiąc, rok) została zaciągnięta ww. pożyczka, na jaki okres czasu została zawarta umowa pożyczki czy pożyczka została udzielona w złotych polskich czy w innej walucie?”, wskazali Państwo, że pożyczka została zaciągnięta 16 maja 2024 r. na okres 96 miesięcy, tj. do 15 czerwca 2032 r. Pożyczkę wypłacono w złotych polskich;
- „czy zgodnie z zawartą umową pożyczki, wszyscy pożyczkobiorcy (tj. Pani oraz Zainteresowany niebędący stroną postępowania) odpowiadają za spłatę pożyczki solidarnie, a więc do pełnej wysokości?”, wskazali Państwo, że tak;
- „czy pożyczka została udzielona przez podmiot, którego działalność podlega nadzorowi państwowego organu nadzoru nad rynkiem finansowym, uprawniony do udzielania kredytów na podstawie odrębnych ustaw regulujących zasady funkcjonowania takich podmiotów?”, wskazali Państwo, że tak;
- „na zapłatę jakich konkretnie kosztów związanych z udzieleniem pożyczki została zaciągnięta pożyczka?”, wskazali Państwo, że na spłatę pozostałego kredytu hipotecznego zaciągniętego na Nieruchomość nr 1. Kwota 165.606,98 zł zapłacona została 21 maja 2024 r. na rzecz banku (...) tytułem spłaty kapitału umowy (...);
- „jaka jest dokładna data (proszę wskazać dzień, miesiąc, rok) spłaty pożyczki z uzyskanej kwoty ze sprzedaży Nieruchomości nr 1, którą to spłatę pożyczki objęta pytaniem nr 1 chcieliby Państwo uwzględnić w ramach ulgi mieszkaniowej?”, wskazali Państwo, że 16 października 2024 r.

Na pytanie Organu o treści cyt.: „W odniesieniu do kredytu hipotecznego zaciągniętego przez Panią i Zainteresowanego niebędącego stroną postępowania na zakup lokalu mieszkalnego (Nieruchomości nr 2), proszę wskazać:

- kiedy (proszę wskazać dokładną datę – czyli dzień, miesiąc, rok) został zaciągnięty kredyt na zakup Nieruchomości nr 2, na jaki okres czasu została zawarta umowa o kredyt oraz czy kredyt ten został udzielony w złotych polskich czy w innej walucie?”, wskazali Państwo, że umowa kredytu na zakup Nieruchomości nr 2 zawarta została 30 października 2024 r. Kredyt wypłacono w złotych polskich;
- „czy zgodnie z zawartą umową o kredyt, wszyscy kredytobiorcy (tj. Pani oraz Zainteresowany niebędący stroną postępowania) odpowiadają za spłatę kredytu solidarnie, a więc do pełnej wysokości?”, wskazali Państwo, że tak;

- „czy kredyt został udzielony przez podmiot, którego działalność podlega nadzorowi państwowego organu nadzoru nad rynkiem finansowym, uprawniony do udzielania kredytów na podstawie odrębnych ustaw regulujących zasady funkcjonowania takich podmiotów?”, wskazali Państwo, że tak;
- „jaki dokładnie cel zaciągnięcia kredytu został wpisany w umowie kredytowej z bankiem?”, wskazali Państwo, że na potrzeby mieszkaniowe;
- „czy lokal mieszkalny (Nieruchomość nr 2) na zakup którego został zaciągnięty ww. kredyt jest położony w Polsce lub innym państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej?”, wskazali Państwo, że tak, lokal położony jest w Polsce;
- „jakie wydatki zostały faktycznie poniesione ze środków pieniężnych pochodzących z ww. kredytu? Czy środki z ww. kredytu zostały przeznaczone wyłącznie na zakup Nieruchomości nr 2?”, wskazali Państwo, że cena lokalu mieszkalnego (Nieruchomość nr 2) wraz z miejscem postojowym to 703.000 zł. Wkład własny wynosił 200.000 zł. Pozostała kwota - czyli 503.000 zł - została pokryta ze środków pieniężnych pochodzących z ww. kredytu. Środki z ww. kredytu zostały przeznaczone wyłącznie na zakup Nieruchomości nr 2;
- „jaka jest dokładna data (proszę wskazać dzień, miesiąc, rok) spłaty pierwszej raty kredytu hipotecznego na zakup Nieruchomości nr 2?”, wskazali Państwo, że 20 grudnia 2024 r.

Na pytanie Organu o treści cyt.: „Jaki tytuł prawny przysługuje Pani i Zainteresowanemu niebędącemu stroną postępowania do Nieruchomości nr 2 (lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, inny - jaki)?”, wskazali Państwo, że lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość.

Na pytanie Organu o treści cyt.: „Kiedy (proszę wskazać dokładną datę - czyli dzień, miesiąc, rok) został zakupiony nowy lokal mieszkalny (Nieruchomość nr 2) oraz w jakich udziałach został nabyty ww. lokal mieszkalny przez Panią oraz Zainteresowanego niebędącego stroną postępowania?”, wskazali Państwo, że umowa przedwstępna oraz wpłata zaliczki w wysokości 10.000 zł nastąpiła 22 lipca 2024 r. Akt notarialny przenoszący własność lokalu mieszkalnego (Nieruchomość nr 2) został podpisany dn. 4 listopada 2024 r.

Na pytanie Organu o treści cyt.: „Czy wydatkowanie przychodu (równowartości przychodu) ze sprzedaży w 2024 r. Nieruchomości nr 1 m.in. na spłatę kredytu zaciągniętego na zakup Nieruchomości nr 2 nastąpi w ciągu trzech lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiła sprzedaż Nieruchomości nr 1?”, wskazali Państwo, że ze wskazanej kwoty przychodu (równowartości przychodu) ze sprzedaży w 2024 r. Nieruchomości nr 1 - na spłatę kredytu zaciągniętego na zakup Nieruchomości nr 2 w ciągu trzech lat, licząc od

końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiła sprzedaż Nieruchomości nr 1 - zostanie wydatkowana łączna kwota 120.510,77 zł - płacona w miesięcznych ratach stałych zakup Nieruchomości nr 2 przypadająca na grudzień 2024 r. w wysokości 4.664,93 zł. Kolejne miesięczne raty kredytu wynoszą po 3.217,94 zł począwszy od stycznia 2025 r.

Na pytanie Organu o treści cyt.: „Czy cały przychód ze sprzedaży Nieruchomości nr 1 został i zostanie wydatkowany na spłatę pożyczki w banku (...) oraz na spłatę rat kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup Nieruchomości nr 2?”, wskazali Państwo, że część przychodu ze sprzedaży Nieruchomości nr 1 została wydatkowana na spłatę całości pożyczki w banku (...). Część została już i zostanie także wydatkowana na spłatę rat kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup Nieruchomości nr 2 przypadających w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, czyli w latach 2025-2027 oraz na pierwszą ratę kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup Nieruchomości nr 2 z grudnia 2024 r.

Część środków ze sprzedaży Nieruchomości nr 1 została wydatkowana także na pokrycie: kosztów aktu notarialnego zakupu Nieruchomości nr 2 w wysokości 4.199,61 zł; koszty biura nieruchomości pośredniczącego przy sprzedaży Nieruchomości nr 1 w wysokości 15.450 zł; udokumentowane fakturami imiennymi wydatki na wyposażenie Nieruchomości nr 2 w duży sprzęt AGD - piekarnik i pralka - razem 3.698 zł.

W uzupełnieniu wniosku złożonym 18 kwietnia 2025 r., na pytanie Organu o treści cyt.: „Czy miejsce postojowe uwzględnione zostało w akcie notarialnym dotyczącym przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego (Nieruchomości nr 1) z 8 sierpnia 2024 r. jako prawo do wyłącznego użytkowania miejsca postojowego oraz czy jako prawo do wyłącznego użytkowania miejsca postojowego zostało przez Panią i Zainteresowanego niebędącego stroną postępowania sprzedane w październiku 2024 r.?”, wskazali Państwo, że miejsce postojowe uwzględnione zostało w akcie notarialnym dotyczącym przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego (Nieruchomości nr 1) z 8 sierpnia 2024 r.

Miejsce postojowe jest przynależne do lokalu mieszkalnego. Jest to prawo do wyłącznego użytkowania miejsca postojowego, co ujawnione jest w dziale III księgi wieczystej dla nieruchomości wspólnej. Zgodnie z wpisem w księdze wieczystej: „w związku z dokonany podziałem do korzystania (quoad usum) nieruchomości uregulowanej niniejszą księgą wieczystą postanowiono, że każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego nr w budynku h znajdującym się przy ul., dla którego sąd rejonowy prowadzi księgę wieczystą, przysługuje prawo wyłącznego i nieograniczonego w czasie posiadania i korzystania z prawem pobierania pożytków z: - przylegającego do lokalu ogródka przydomowego o powierzchni 30,75 m², - naziemnego miejsca postojowego nr”. W związku z tym, że jest to prawo do wyłącznego użytkowania miejsca postojowego (quoad usum), co ujawnione jest w dziale III księgi wieczystej dla nieruchomości wspólnej, miejsce postojowe zostało przez Panią i

Zainteresowanego niebędącego stroną postępowania uwzględnione w akcie notarialnym sprzedaży Nieruchomości nr 1 w październiku 2024 r.

Na pytanie Organu o treści cyt.: „Czy w dacie przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego (Nieruchomości nr 1) z 8 sierpnia 2024 r. Pani i Zainteresowany nabyliście prawo własności do tego miejsca postojowego czy jedynie prawo do korzystania z tego miejsca na podstawie umowy quoad usum w ramach udziału w nieruchomości wspólnej?”, wskazali Państwo, że miejsce postojowe jest przynależne do lokalu mieszkalnego. Jest to prawo do wyłącznego użytkowania miejsca postojowego, co ujawnione jest w dziale III księgi wieczystej dla nieruchomości wspólnej. Zgodnie z wpisem w księdze wieczystej: „w związku z dokonaniem podziałem do korzystania (quoad usum) nieruchomości uregulowanej niniejszą księgą wieczystą postanowiono, że każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego nr w budynku h znajdującym się przy ul., dla którego sąd rejonowy prowadzi księgę wieczystą, przysługuje prawo wyłącznego i nieograniczonego w czasie posiadania i korzystania z prawem pobierania pożytków z: - przylegającego do lokalu ogródka przydomowego o powierzchni 30,75 m², - naziemnego miejsca postojowego nr „.”

Na pytanie Organu o treści cyt.: „Czy w dacie sprzedaży w październiku 2024 r. lokalu mieszkalnego wraz z miejscem postojowym Pani i Zainteresowany sprzedaliście prawo własności do tego miejsca postojowego czy jedynie prawo do korzystania z tego miejsca na podstawie umowy quoad usum w ramach udziału w nieruchomości wspólnej?”, wskazali Państwo, że „Miejsce postojowe jest przynależne do lokalu mieszkalnego. Jest to prawo do wyłącznego użytkowania miejsca postojowego, co ujawnione jest w dziale III księgi wieczystej dla nieruchomości wspólnej. Zgodnie z wpisem w księdze wieczystej: „w związku z dokonaniem podziałem do korzystania (quoad usum) nieruchomości uregulowanej niniejszą księgą wieczystą postanowiono, że każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego nr w budynku h znajdującym się przy ul., dla którego sąd rejonowy prowadzi księgę wieczystą, przysługuje prawo wyłącznego i nieograniczonego w czasie posiadania i korzystania z prawem pobierania pożytków z: - przylegającego do lokalu ogródka przydomowego o powierzchni 30,75 m², - naziemnego miejsca postojowego nr „.”

W związku z tym, że jest to prawo do wyłącznego użytkowania miejsca postojowego (quoad usum), co ujawnione jest w dziale III księgi wieczystej dla nieruchomości wspólnej, miejsce postojowe zostało przez Panią i Zainteresowanego niebędącego stroną postępowania uwzględnione w akcie notarialnym sprzedaży Nieruchomości nr 1 w październiku 2024 r. jako prawo do korzystania z tego miejsca na podstawie umowy quoad usum w ramach udziału w nieruchomości wspólnej.

Na pytanie Organu o treści cyt.: „Czy w akcie notarialnym z 8 sierpnia 2024 r. dotyczącym przeniesienia własności Nieruchomości nr 1 na Panią i Zainteresowanego niebędącego stroną postępowania, wskazano osobno cenę za nabycie lokalu mieszkalnego i osobno

cenę za nabycie miejsca postojowego?”, wskazali Państwo, że w akcie notarialnym z 8 sierpnia 2024 r. dotyczącym przeniesienia własności Nieruchomości nr 1 wskazano osobno cenę za prawo do korzystania z miejsca postojowego na podstawie umowy quoad usum w ramach udziału w nieruchomości wspólnej. Zgodnie z treścią aktu notarialnego: „Strony zgodnie oświadczają, że ogólna całkowita cena sprzedaży wynosi 265.080,00 zł przy czym: - przed podpisaniem tego aktu Nabywca uiścił Deweloperowi tytułem ceny brutto łącznie kwotę 256.080,00 zł, - resztę ceny stanowiącą cenę nabycia prawa do korzystania z miejsca postojowego nr 217 w kwocie 9.000 zł Nabywcy zobowiązują się zapłacić Deweloperowi do dnia 12.08.2024 (co zostało zrobione)”.

Na pytanie Organu o treści cyt.: „Czy w dacie sprzedaży w październiku 2024 r. Nieruchomości nr 1 wraz z miejscem postojowym, miejsce postojowe:

- było przynależne do lokalu mieszkalnego, czy
- miejsce postojowe stanowiło odrębną nieruchomość, niezależną od lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość?
- było wpisane w księdze wieczystej założonej dla ww. lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość jako część składowa lokalu mieszkalnego lub pomieszczenie przynależne do tego lokalu mieszkalnego, czy też dla ww. miejsca postojowego założona była odrębna księga wieczysta?”,

wskazali Państwo, że miejsce postojowe jest przynależne do lokalu mieszkalnego. Jest to prawo do wyłącznego użytkowania miejsca postojowego, co ujawnione jest w dziale III księgi wieczystej dla nieruchomości wspólnej. Zgodnie z wpisem w księdze wieczystej: „w związku z dokonanym podziałem do korzystania (quoad usum) nieruchomości uregulowanej niniejszą księgą wieczystą postanowiono, że każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego nr w budynku h znajdującym się przy ul., dla którego sąd rejonowy prowadzi księgę wieczystą, przysługuje prawo wyłącznego i nieograniczonego w czasie posiadania i korzystania z prawem pobierania pożytków z: - przylegającego do lokalu ogródka przydomowego o powierzchni 30,75 m², - naziemnego miejsca postojowego nr „.” W związku z tym, że jest to prawo do wyłącznego użytkowania miejsca postojowego (quoad usum) ujawnione w dziale III księgi wieczystej dla nieruchomości wspólnej, miejsce postojowe w dacie sprzedaży w październiku 2024 r. stanowiło prawo do korzystania z tego miejsca na podstawie umowy quoad usum w ramach udziału w nieruchomości wspólnej.

Na pytanie Organu o treści cyt.: „Czy w akcie notarialnym dotyczącym sprzedaży w październiku 2024 r. Nieruchomości nr 1, wskazano osobno cenę za nabycie lokalu mieszkalnego i osobno cenę za nabycie miejsca postojowego?”, wskazali Państwo, że w akcie notarialnym dotyczącym sprzedaży w październiku 2024 r. Nieruchomości nr 1

wskazano cenę łączną za Nieruchomość nr 1 wraz z prawem do korzystania z miejsca postojowego na podstawie umowy quoad usum w ramach udziału w nieruchomości wspólnej.

Na pytanie Organu o treści cyt.: „Czy z umowy kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup Nieruchomości nr 2 wynika, że kredyt ten został zaciągnięty na zakup Nieruchomości nr 2 wraz z miejscem postojowym?”, wskazali Państwo, że cena lokalu mieszkalnego (Nieruchomość nr 2) wraz z miejscem postojowym to 703 000 zł. Wkład własny wynosił 200 000 zł. Pozostała kwota - czyli 503 000 zł - została pokryta 18 kwietnia 2025 r. ze środków pieniężnych pochodzących z ww. kredytu. Środki z ww. kredytu zostały przeznaczone wyłącznie na zakup Nieruchomości nr 2. W związku z powyższym, umowa kredytu hipotecznego zaciągnięta została wyłącznie na zakup Nieruchomości nr 2, ponieważ bank nie może ustanowić hipoteki na miejscu postojowym naziemnym. Tym samym miejsce postojowe zostało opłacone z wkładu własnego.

Na pytanie Organu o treści cyt.: „Czy środki z kredytu zaciągniętego na zakup Nieruchomości nr 2 zostały przeznaczone również na zakup miejsca postojowego?”, wskazali Państwo, że cena lokalu mieszkalnego (Nieruchomość nr 2) wraz z miejscem postojowym to 703 000 zł. Wkład własny wynosił 200 000 zł. Pozostała kwota - czyli 503 000 zł - została pokryta ze środków pieniężnych pochodzących z ww. kredytu. Środki z ww. kredytu zostały przeznaczone wyłącznie na zakup Nieruchomości nr 2”. W związku z powyższym, umowa kredytu hipotecznego zaciągnięta została wyłącznie na zakup Nieruchomości nr 2, ponieważ bank nie może ustanowić hipoteki na miejscu postojowym naziemnym. Tym samym miejsce postojowe zostało opłacone z wkładu własnego.

Na pytanie Organu o treści cyt.: „Czy w dacie zakupu Nieruchomości nr 2 wraz z miejscem postojowym, miejsce postojowe:

- było przynależne do lokalu mieszkalnego (tytułem prawnym do nabycia miejsca postojowego było nabycie przez Panią i Zainteresowanego niebędącego stroną postępowania lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość), czy
- miejsce postojowe stanowiło odrębną nieruchomością, niezależną od lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość?
- było wpisane w księdze wieczystej założonej dla ww. lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość jako część składowa lokalu mieszkalnego lub pomieszczenie przynależne do tego lokalu mieszkalnego, czy też dla ww. miejsca postojowego założona była odrębna księga wieczysta?”,

wskazali Państwo, że zgodnie z treścią aktu notarialnego: „każdoczesnym właścicielom lokalu mieszkalnego nr ... w budynku (...) (ul. ...) przysługuje prawo do wyłącznego

posiadania i korzystania z miejsca postojowego oznaczonego nr ... na projekcie zagospodarowania działki (nr wpisu (...)) w księdze wieczystej nr...)” - czyli w księdze wieczystej nieruchomości wspólnej, z którego został wydzielony lokal.

Na pytanie Organu o treści cyt.: „czy w akcie notarialnym dotyczącym zakupu Nieruchomości nr 2, wskazano osobno cenę za nabycie lokalu mieszkalnego i osobno cenę za nabycie miejsca postojowego?”, wskazali Państwo, że w akcie notarialnym podana jest łączna cena brutto Nieruchomości nr 2 wraz z prawem do wyłącznego posiadania i korzystania z miejsca postojowego. Niemniej w podziale na transze płatności wyodrębniona jest kwota na poczet wyłącznego prawa do posiadania i korzystania z miejsca postojowego ze względu na wymogi banku.

Na pytanie Organu o treści cyt.: „Czy miejsce postojowe uwzględnione zostało w akcie notarialnym dotyczącym zakupu Nieruchomości nr 2 jako prawo do wyłącznego użytkowania miejsca postojowego czy jako prawo własności do tego miejsca postojowego?”, wskazali Państwo, że zgodnie z treścią aktu notarialnego: „każdoczesnym właścicielom lokalu mieszkalnego nr ... w budynku (...) (ul. ...) przysługuje prawo do wyłącznego posiadania i korzystania z miejsca postojowego oznaczonego nr ... na projekcie zagospodarowania działki (nr wpisu (...)) w księdze wieczystej nr ...)” - czyli w księdze wieczystej nieruchomości wspólnej, z którego został wydzielony lokal.

W uzupełnieniu wniosku złożonym 24 kwietnia 2025 r., na pytanie Organu o treści cyt.: „Kiedy (proszę wskazać dokładną datę) doszło do zakończenia budowy lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (Nieruchomości nr 1)?”, wskazali Państwo, że w umowie deweloperskiej jako termin zakończenia prac budowlanych budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny (Nieruchomości nr 1) wskazana jest data 30 września 2020 r. Data wydania pierwszego lokalu w budynku, w którym mieści się lokal mieszkalny (Nieruchomości nr 1) to 15 grudnia 2020 r. (jest to informacja uzyskana telefonicznie w biurze dewelopera).

Na pytanie Organu o treści cyt.: „Kiedy Pani i Zainteresowany ponieśliście wydatki na wyposażenie mieszkania w duży sprzęt AGD - lodówkę, pralkę, płytę indukcyjną, zmywarkę, piekarnik? Czy poniesienie tych wydatków nastąpiło nie wcześniej niż w dacie sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego i przekazania Państwu kluczy do lokalu mieszkalnego (Nieruchomości nr 1)?”, wskazali Państwo, że data zakupu sprzętu to 26 sierpnia 2022 r., natomiast data sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego i przekazania kluczy do lokalu mieszkalnego (Nieruchomości nr 1) to 6 kwietnia 2022 r. Tym samym poniesienie wskazanych wydatków na wyposażenie mieszkania w duży sprzęt AGD – lodówkę, pralkę, płytę indukcyjną, zmywarkę, piekarnik – nastąpiło po dacie sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego i przekazania kluczy do lokalu mieszkalnego (Nieruchomości nr 1).

Pytania

1. Czy spłata pożyczki bankowej z 2024 r. na tzw. dowolny cel, z której środki zostały wykorzystane przez Wnioskodawczynię i Zainteresowanego w całości do spłaty pozostałej kwoty kredytu z 2020 r. na zakup Nieruchomości nr 1, która to Nieruchomości nr 1 następnie została w 2024 r. sprzedana oraz raty kredytu hipotecznego na zakup Nieruchomości nr 2, przypadające w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, czyli na lata 2025-2027 oraz pierwsza rata z grudnia 2024 r. – spełnią przesłankę przeznaczenia pieniędzy na własny cel mieszkaniowy, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 oraz ust. 25-30a PITU?
2. Czy Wnioskodawczyni i Zainteresowany mogą waloryzować koszty nabycia Nieruchomości nr 1 zgodnie z art. 22 ust. 6f PITU począwszy od roku następującego po roku, w którym została sporządzona umowa o budowę lokalu mieszkalnego, do roku poprzedzającego rok podatkowy, w którym nastąpiło zbycie Nieruchomości nr 1, czyli za lata 2021-2023?

Stanowisko Zainteresowanych w sprawie

Zdaniem Wnioskodawców, w odniesieniu do pytania nr 1, spłata pożyczki bankowej z 2024 r. na tzw. dowolny cel, z której środki zostały wykorzystane przez Wnioskodawczynię i Zainteresowanego w całości do spłaty pozostałej kwoty kredytu z 2020 r. na zakup Nieruchomości nr 1, która to Nieruchomości nr 1 następnie została w 2024 r. sprzedana oraz raty kredytu hipotecznego na zakup Nieruchomości nr 2, przypadające w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, czyli na lata 2025-2027 oraz pierwsza rata z grudnia 2024 r. – spełnią przesłankę przeznaczenia pieniędzy na własny cel mieszkaniowy, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 oraz ust. 25-30a PITU.

Zdaniem Wnioskodawców, w odniesieniu do pytania nr 2, można waloryzować koszty nabycia Nieruchomości nr 1 zgodnie z art. 22 ust. 6f PITU, począwszy od roku następującego po roku, w którym została sporządzona umowa o budowę lokalu mieszkalnego, do roku poprzedzającego rok podatkowy, w którym nastąpiło zbycie Nieruchomości nr 1, czyli za lata 2021-2023.

Uzasadnienie

Ad 1

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 PITU, źródłem przychodów jest odpłatne zbycie, z zastrzeżeniem ust. 2:

- a) nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości,
- b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- c) prawa wieczystego użytkowania gruntów,
- d) innych rzeczy,

– jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w lit. a-c - przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego,

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

W myśl art. 30e ust. 1 PITU, 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.

Na podstawie art. 30e ust. 2 PITU, 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.

Zgodnie z art. 19 ust. 1 PITU, 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.

Według art. 30e ust. 4 PITU, 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 dochody, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 PITU, 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 poczynwszy 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 wymienionych praw majątkowych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c PITU, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia. W sytuacji, gdy przychód z odpłatnego zbycia zostanie w całości przeznaczony na cele mieszkaniowe, to wówczas uzyskany z tego tytułu dochód będzie w całości korzystał ze zwolnienia od podatku dochodowego.

Cele mieszkaniowe, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uprawnia do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, wymienione zostały w art. 21 ust. 25 PITU.

Przepis ten wskazuje, że za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się:

1) wydatki poniesione na:

- a) nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu,

a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem,

b) nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie,

c) nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego lub udziału w takim gruncie, prawa użytkowania wieczystego takiego gruntu lub udziału w takim prawie, w tym również z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego, oraz nabycie innego gruntu lub udziału w gruncie, prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, jeżeli w okresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, grunt ten zmieni przeznaczenie na grunt pod budowę budynku mieszkalnego,

d) budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego,

e) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub adaptację na cele mieszkalne własnego budynku niemieszkalnego, jego części, własnego lokalu niemieszkalnego lub własnego pomieszczenia niemieszkalnego

– położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej;

2) wydatki poniesione na:

a) spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na cele określone w pkt 1,

b) spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na spłatę kredytu (pożyczki), o którym mowa w lit. a,

c) spłatę każdego kolejnego kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w lit. a lub b

– w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, z zastrzeżeniem ust. 29 i 30;

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

a) budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, lub

b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, lub udziału w tych prawach, lub

c) gruntu lub udziału w gruncie, prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie przeznaczonych pod budowę budynku mieszkalnego, w tym również gruntu lub udziału w gruncie albo prawa wieczystego użytkowania

gruntu lub udziału w takim prawie z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego, lub

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

Zgodnie z art. 21 ust. 25a PITU, 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.

Jak wskazano w opisie stanu faktycznego, w 2020 r. została zawarta umowa deweloperska nr Repertorium A Nr – (...) o budowę lokalu mieszkalnego (Nieruchomość nr 1). Wnioskodawczyni i Zainteresowany dokonali płatności za Nieruchomość nr 1 w 2020 r. Środki na zakup Nieruchomości nr 1 pochodziły w kredytu bankowego, który został zaciągnięty wspólnie przez Wnioskodawczynię i Zainteresowanego. W maju 2024 r. Wnioskodawczyni i Zainteresowany zaciągnęli pożyczkę w banku (...), którą spłacili pozostałą do spłaty kwotę kredytu na zakup Nieruchomości nr 1 zaciągniętego w 2020 r. Zgodnie z postanowieniami ww. umowy pożyczki, Bank udziela pożyczki na dowolny cel i na zapłatę kosztów związanych z udzieleniem pożyczki. Pożyczka została wykorzystana w całości na spłatę kredytu zaciągniętego na zakup Nieruchomości nr 1 w 2020 r. W październiku 2024 r. Wnioskodawczyni i Zainteresowany sprzedali Nieruchomość nr 1. Z uzyskanej kwoty ze sprzedaży Nieruchomości nr 1 została spłacona pożyczka w banku (...) zaciągnięta w maju 2024 r., z której spłacono pozostałą do spłaty kwotę kredytu na zakup Nieruchomości nr 1 zaciągniętego w 2020 r.

Z zacytowanego powyżej art. 21 ust. 25 pkt 1-2 PITU wynika jednoznacznie, że cele mieszkaniowe uprawniające do zastosowania ww. zwolnienia przedmiotowego obejmują:

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.

Biorąc pod uwagę powołane powyżej przepisy należy stwierdzić, że spłata pożyczki udzielonej przez bank na tzw. dowolny cel, ale w rzeczywistości wykorzystana w całości na spłatę kredytu zaciągniętego na zakup mieszkania (Nieruchomości nr 1), uprawnia Wnioskodawczynię i Zainteresowanego do zastosowania zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 PITU. Jednocześnie raty kredytu hipotecznego na zakup Nieruchomości nr 2, przypadające w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, czyli na lata 2025-2027 oraz pierwsza rata z grudnia 2024 r. również spełniają przesłankę przeznaczenia pieniędzy na własny cel mieszkaniowy, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 oraz ust. 25-30a PITU. Są to bowiem wydatki ponoszone na nabycie lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość i nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym lokalem. Wydatki te są rozłożone w czasie, ponieważ koszt nabycia nieruchomości jest rozłożony na raty. Zaliczeniu jako koszty będą też podlegać jedynie te raty, które mieszczą się w okresie, w jakim podatnik winien wydatkować środki ze sprzedaży nieruchomości na własne cele mieszkaniowe, tj. w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie Nieruchomości nr 1.

Ad 2

Jak wskazano już w uzasadnieniu stanowiska dotyczącego pytania nr 1, zgodnie z art. 30e ust. 1 PITU, 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.

Stosownie do art. 30e ust. 2 PITU, 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.

Co do zasady, 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.

Pojęcie kosztów odpłatnego zbycia nie zostało przez ustawodawcę zdefiniowane w ustawie, należy zatem stosować językowe rozumienie tego wyrażenia, zgodnie z którym za koszty sprzedaży nieruchomości lub praw majątkowych uważa się wszystkie wydatki poniesione przez sprzedającego, które są konieczne, aby transakcja sprzedaży mogła

dojść do skutku. 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.

Określenie kosztów uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości odbywa się zgodnie z art. 22 ust. 6c lub 6d PITU, w zależności od tego, czy zbywaną nieruchomość nabyto odpłatnie, czy nieodpłatnie.

W przedmiotowej sprawie nieruchomość została nabyta odpłatnie, dlatego zgodnie z art. 22 ust. 6c PITU, 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.

Z kolei art. 22 ust. 6e PITU wskazuje, że 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.

W myśl art. 22 ust. 6f PITU, koszty nabycia lub koszty wytworzenia, o których mowa w ust. 6c, są corocznie podwyższane, począwszy od roku następującego po roku, w którym nastąpiło nabycie lub wytworzenie zbywanych rzeczy lub praw majątkowych, do roku poprzedzającego rok podatkowy, w którym nastąpiło ich zbycie, w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów roku podatkowego w stosunku do tego samego okresu roku ubiegłego, ogłaszanemu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

Zgodnie z przedstawionym stanem faktycznym, w 2020 r. Wnioskodawczyni i Zainteresowany zawarli umowę deweloperską o budowę lokalu mieszkalnego (Nieruchomość nr 1). Jednocześnie Wnioskodawczyni i Zainteresowany dokonali płatności za Nieruchomość nr 1 w 2020 r. W 2022 r. Nieruchomość nr 1 została wydana i podpisany został protokół przekazania przedmiotu umowy. Akt notarialny przeniesienia odrębnej własności lokalu i dodatkowo miejsca postojowego miał miejsce w sierpniu 2024 r. W październiku 2024 r. Wnioskodawczyni i Zainteresowany sprzedali Nieruchomość nr 1.

Podstawę waloryzacji w niniejszej sprawie stanowi zatem cena, jaką Wnioskodawczyni i Zainteresowany zapłacili nabywając Nieruchomość nr 1. Pierwsza waloryzacja przypada na 2021 r., czyli na rok następujący po roku, w którym została sporządzona umowa o budowę lokalu mieszkalnego. Ostatnia waloryzacja przypada na 2023 r., czyli na rok poprzedzający rok podatkowy, w którym nastąpiło zbycie Nieruchomości nr 1.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawili Państwo 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 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.

Źródła przychodów

Jak stanowi art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Źródłem przychodów jest odpłatne zbycie, z zastrzeżeniem ust. 2:

- a) nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości,
- b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- c) prawa wieczystego użytkowania gruntów,
- d) innych rzeczy,

– jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w lit. a-c – przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, a innych rzeczy – przed upływem pół roku, licząc od końca miesiąca, w którym nastąpiło nabycie; w przypadku zamiany okresy te odnoszą się do każdej z osób dokonującej zamiany.

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 tym samym, kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz ww. praw w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

Przy czym, w przypadku odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego, zgodnie art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.):

Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej „pomieszczeniami przynależnymi”.

Art. 3 ust. 1 ww. ustawy stanowi, że:

W razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali.

W myśl art. 3 ust. 2 ww. ustawy:

Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Zgodnie z art. 3 ust. 3 ww. ustawy:

Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Z art. 8 ust. 1 ww. ustawy wynika, że:

Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna określać w szczególności:

- 1) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
- 2) wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.

Dodatkowo, na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 341):

Dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. Dotyczy to także nieruchomości lokalowych oraz nieruchomości, w których nieruchomości lokalowe zostały wyodrębnione.

Moment przeniesienia własności nieruchomości został określony w art. 155 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.), w myśl którego:

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.

Zgodnie z art. 46 § 1 ww. Kodeksu:

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.

W myśl zaś art. 47 § 1 i 2 ww. Kodeksu:

§ 1. Część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych.

§ 2. Częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego.

Stosownie do art. 48 ww. Kodeksu:

Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania.

Ponadto należy wskazać, że zgodnie z art. 50 ustawy Kodeks cywilny:

Za części składowe nieruchomości uważa się także prawa związane z jej własnością.

Stosownie do powołanych przepisów w skład lokalu mieszkalnego mogą wchodzić pomieszczenia pomocnicze (art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali), a także pomieszczenia przynależne (art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali). Pomieszczenia pomocnicze zawsze stanowią część lokalu znajdując się w jego obrębie, np. przedpokój, łazienka, toaleta, garderoba, spiżarnia. Natomiast pomieszczenia przynależne nie muszą do niego bezpośrednio przylegać i nawet mogą znajdować się poza budynkiem byleby były położone w granicach nieruchomości gruntowej, na której on stoi, np. piwnica, strych, komórka, garaż. Pomieszczenia pomocnicze i przynależne stanowią część składową lokalu, co oznacza, nie mogą być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych i dzielą los prawny własności lokalu (art. 47 § 1 Kodeksu cywilnego).

Zgodnie z treścią art. 195 ustawy Kodeks cywilny:

Własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom (współwłasność).

W świetle art. 196 § 1 ww. Kodeksu:

Współwłasność jest albo współwłasnością w częściach ułamkowych, albo współwłasnością łączną.

Według art. 196 § 2 ww. Kodeksu:

Współwłasność łączną regulują przepisy dotyczące stosunków, z których ona wynika. Do współwłasności w częściach ułamkowych stosuje się przepisy niniejszego działu.

Regulację dotyczącą umowy quoad usum odzwierciedla art. 206 ustawy Kodeks cywilny, który jest ustawowym sposobem określenia współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej, ale jednocześnie nie wyłącza w tym zakresie regulacji umownej oraz ustalenia stosunków między współwłaścicielami na podstawie orzeczenia sądowego.

W myśl natomiast art. 206 Kodeksu cywilnego:

Każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

Art. 207 ww. Kodeksu stanowi, że:

Pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną.

Umowa quoad usum polega tym samym na dokonaniu podziału nieruchomości na części do wyłącznego użytku poszczególnych współwłaścicieli i do odrębnego pobierania z nich pożytków. Skutkiem takiego podziału każdy ze współwłaścicieli części wspólnej będzie mógł korzystać z wydzielonej części nieruchomości wspólnej samodzielnie, bez ingerencji i ograniczeń ze strony pozostałych współwłaścicieli.

Podział dokonany mocą umowy quoad usum nie wywiera żadnych skutków w sferze praw rzeczowych współwłaścicieli. Na jego mocy pomiędzy współwłaścicielami kształtuje się wyłącznie stosunek zobowiązaniowy. Od chwili zawarcia umowy quoad usum na każdym ze współwłaścicieli ciąży obowiązek respektowania (czyli nieingerowania) w prawa pozostałych współwłaścicieli do wyłącznego korzystania z przynależnej im części nieruchomości wspólnej.

Skutki podatkowe sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z prawem do wyłącznego użytkowania miejsca postojowego

Biorąc pod uwagę powyższe, nienastępująca w ramach działalności gospodarczej sprzedaż 11 października 2024 r. lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z prawem do wyłącznego użytkowania miejsca postojowego na podstawie umowy quoad usum w ramach udziału w nieruchomości wspólnej, nabytych przez Państwa w sierpniu 2024 r. w udziale po 1/2, stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, ponieważ została dokonana przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie tego lokalu mieszkalnego wraz z prawem do wyłącznego użytkowania miejsca postojowego.

W myśl 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.

Stosownie do art. 30e ust. 2 ww. ustawy:

Podstawą obliczenia podatku, o której mowa w ust. 1, jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw określonym zgodnie z art. 19, a kosztami ustalonymi zgodnie z art. 22 ust. 6c i 6d, powiększoną o sumę odpisów amortyzacyjnych, o których mowa w art. 22h ust. 1 pkt 1, dokonanych od zbywanych nieruchomości lub praw.

Zgodnie z uregulowaniami zawartymi w 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.

Przychodem z odpłatnego zbycia jest wartość wyrażona w cenie określonej w umowie, o ile odpowiada wartości rynkowej, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia.

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 transakcja mogła dojść do skutku (wszystkie niezbędne wydatki bezpośrednio związane z tą czynnością). Można do takich kosztów zaliczyć np.: koszty wyceny sprzedawanej nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, koszty pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, wydatki związane ze sporządzeniem przez notariusza umowy cywilnoprawnej, koszty i opłaty sądowe, o ile były ponoszone przez zbywcę. Pomiędzy tymi wydatkami a dokonaniem zbyciem musi istnieć związek przyczynowo-skutkowy.

Ustalenie kosztów uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia odbywa się natomiast zgodnie z art. 22 ust. 6c lub 6d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w zależności od tego, czy zbywaną nieruchomość lub prawo nabyto odpłatnie, czy nieodpłatnie.

W myśl art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Koszty uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), z zastrzeżeniem ust. 6d, stanowią udokumentowane koszty nabycia lub udokumentowane koszty wytworzenia, powiększone o udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania.

Koszt nabycia, co do zasady, określa notarialna umowa sprzedaży, na podstawie której podatnik staje się właścicielem nieruchomości. Kosztem nabycia bez wątplenia 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 wytworzenia i koszty nakładów. Koszty nabycia nieruchomości obejmują nie tylko cenę zakupu, ale również inne wydatki związane z tym nabyciem, np. wynagrodzenie notariusza, podatek od czynności cywilnoprawnych.

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

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

Waloryzacja kosztów wytworzenia lokalu mieszkalnego

W myśl art. 22 ust. 6f ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Koszty nabycia lub koszty wytworzenia, o których mowa w ust. 6c, są corocznie podwyższane, poczynwszy od roku następującego po roku, w którym nastąpiło nabycie lub wytworzenie zbywanych rzeczy lub praw majątkowych, do roku poprzedzającego rok podatkowy, w którym nastąpiło ich zbycie, w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów roku podatkowego w stosunku do tego samego okresu roku ubiegłego, ogłaszanemu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

Co do kosztów nabycia lub kosztów wytworzenia, o których mowa w art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wskazuję, że przepis art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jest regulacją szczególną, która w sposób wyczerpujący określa zasady ustalania kosztów uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego

zbycia nieruchomości i praw, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ustawy. Koszty uzyskania przychodów w tym zakresie zostały sprecyzowane przez ustawodawcę przez bezpośrednie wskazanie, że koszty takie stanowią udokumentowane koszty nabycia lub wytworzenia powiększone o udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych.

Jednocześnie w art. 22 ust. 6e ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wskazano, że wysokość nakładów ustala się na podstawie faktur VAT w rozumieniu przepisów o podatku od towarów i usług oraz dokumentów stwierdzających poniesienie opłat administracyjnych.

Natomiast – w przypadku gdy zbywana nieruchomość została nabyta i/lub wytworzona – to kosztem uzyskania przychodów z tego zbycia są udokumentowane koszty nabycia i/lub wytworzenia.

Z kolei, waloryzacji podlegają koszty nabycia lub koszty wytworzenia wraz z poczynionymi na tę nieruchomość nakładami. Brzmienie przepisu art. 22 ust. 6f ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wskazuje bowiem, że waloryzacji podlegają koszty nabycia lub koszty wytworzenia, o których mowa w art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, czyli wyżej wymienione koszty powiększone o udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania.

Możliwość waloryzacji kosztów nabycia lokalu mieszkalnego

Odnosząc się do Państwa pytania, wskazuję na literalną wykładnię normy prawnej określonej w wyżej cytowanym art. 22 ust. 6f ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Przepis ten posługuje się zwrotem „koszty nabycia lub koszty wytworzenia, o których mowa w ust. 6c”. Z kolei, zgodnie z art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, do kosztów uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), z zastrzeżeniem ust. 6d ww. ustawy, zaliczyć można wyłącznie udokumentowane koszty nabycia lub udokumentowane koszty wytworzenia, powiększone o udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania.

Z powyższego zwrotu wynika jednoznacznie, że podstawą podwyższenia w niniejszej sprawie jest więc koszt nabycia lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość. Podstawę waloryzacji w niniejszej sprawie stanowi zatem cena, jaką Państwo zapłacili nabywając lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość, tj. wpłacone transze do firmy budowlanej realizującej budowę lokalu mieszkalnego oraz uiszczona opłata rezerwacyjna.

Jednakże, nie można zgodzić się z Państwa stanowiskiem, że można waloryzować koszty nabycia lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość zgodnie z art. 22 ust. 6f ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, począwszy od roku następującego po roku, w którym została sporządzona umowa o budowę lokalu mieszkalnego, do roku poprzedzającego rok podatkowy, w którym nastąpiło zbycie tego lokalu mieszkalnego, czyli za lata 2021-2023.

Ustawodawca wskazał wprost w treści regulacji art. 22 ust. 6f ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, że podlega waloryzacji koszt nabycia. Tym samym wyłącznie pierwotny koszt nabycia nieruchomości może być corocznie podwyższany począwszy od roku następującego po roku, w którym nastąpiło nabycie zbywanej nieruchomości, do roku poprzedzającego rok podatkowy, w którym nastąpiło jej zbycie, w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie trzech pierwszych kwartałów roku podatkowego w stosunku do tego samego okresu roku ubiegłego, ogłoszonemu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Przy czym, w odniesieniu do lokali mieszkalnych nabytych w związku z zawartą przed przeniesieniem własności tych lokali mieszkalnych na nabywców umową deweloperską,

wyjaśnić należy, że zgodnie z art. 5 pkt 6 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 695):

Użyte w ustawie określenia oznaczają:

umowa deweloperska - umowę zawartą między nabywcą a deweloperem, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę albo zabudowania nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot własności lub użytkowania wieczystego domem jednorodzinnym i przeniesienia na nabywcę własności tej nieruchomości lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności tej nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na poczet nabycia tego prawa.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 19 ww. ustawy:

Umowa deweloperska zawiera w szczególności zobowiązanie dewelopera do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu na nabywcę albo przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

Jak stanowi art. 38 ust. 1 ww. ustawy:

Umowa deweloperska oraz umowy, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 lub ust. 2, stanowią podstawę wpisu do księgi wieczystej roszczeń, o których mowa w ust. 2.

W przedmiotowej sprawie zarówno nabycie zbywanego lokalu mieszkalnego, tj. zawarcie aktu notarialnego dotyczącego przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, jak i jego sprzedaż, nastąpiły w 2024 r.

Oznacza to, że skoro koszt nabycia lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość może być corocznie podwyższany począwszy od roku następującego po roku, w którym nastąpiło nabycie zbywanego lokalu mieszkalnego, do roku poprzedzającego rok podatkowy, w którym nastąpiło jego zbycie, to z uwagi na fakt, że w przedmiotowej sprawie zarówno nabycie lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (przeniesienie jego własności), jak i jego sprzedaż, nastąpiły w 2024 r., stwierdzam, że nie mogą Państwo w ogóle podwyższać kosztu nabycia tego lokalu mieszkalnego.

Zatem, w tej części Państwa stanowisko należało uznać za nieprawidłowe.

Zeznanie podatkowe

Stosownie do treści 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.

Z kolei, jak stanowi 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.

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.

Zwolnienie podatkowe

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 jednak zostać objęty zwolnieniem z opodatkowania przy spełnieniu warunków określonych w tym przepisie.

Przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych stanowi, że:

Wolne od podatku dochodowego są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 30e, w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli poczynszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości lub tego prawa majątkowego został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe; udokumentowane wydatki poniesione na te cele uwzględnia się do wysokości przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych.

Dochód zwolniony należy obliczyć według następującego wzoru:

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

gdzie:

D – dochód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa,

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

P – przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa.

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

Cele mieszkaniowe, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uprawnia do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, zostały enumeratywnie wymienione w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Stosownie do treści 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 niemieskalnego, jego części, własnego lokalu niemieskalnego lub własnego pomieszczenia niemieskalnego
- położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej;

2) wydatki poniesione na:

- a) spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na cele określone w pkt 1,
- b) spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na spłatę kredytu (pożyczki), o którym mowa w lit. a,
- c) spłatę każdego kolejnego kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w lit. a lub b
- w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, z zastrzeżeniem ust. 29 i 30.

Zgodnie z art. 21 ust. 25a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

W myśl art. 21 ust. 26 ww. ustawy:

Przez własny budynek, lokal lub pomieszczenie, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. d i e, rozumie się budynek, lokal lub pomieszczenie stanowiące własność lub współwłasność podatnika lub do którego podatnikowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udział w takich prawach. Przez 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.

Natomiast stosownie do 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.

Przy czym, zgodnie z treścią 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) przeznaczanego 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.

Z kolei, jak stanowi art. 21 ust. 30 ww. ustawy:

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

Stosownie natomiast do 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).

Wskazać w tym miejscu należy, że ulgi i zwolnienia są wyjątkiem od zasady powszechności opodatkowania wynikającej z art. 84 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 1997 r. Nr 78 poz. 483 ze zm.) 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 dochodu 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.

Z istoty rozwiązania zawartego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że podstawową okolicznością decydującą o możliwości skorzystania z przedmiotowego zwolnienia jest przeznaczenie przychodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości i określonych praw majątkowych nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym została ona dokonana, na wskazane w

art. 21 ust. 25 i ust. 30a ww. ustawy własne cele mieszkaniowe. Zawarte w tych przepisach wyliczenie tzw. wydatków mieszkaniowych, których realizacja uprawnia do zastosowania ww. zwolnienia ma charakter enumeratywny (wyczerpujący).

Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy i dopisując ten przymiotnik, przesądził, że celem nadrzędnym jest możliwość uwzględnienia przy obliczaniu dochodu zwolnionego z opodatkowania tylko takich wydatków, które poniesione zostały na zaspokojenie „własnych” potrzeb mieszkaniowych. Tak więc uregulowane w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy zwolnienie od podatku dochodowego w zamierzeniach ustawodawcy realizować ma cel, jakim jest zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika.

Zatem, przy zwolnieniu uwzględnić można tylko takie wydatki, które poniesione zostaną na „własne cele mieszkaniowe”. Przy czym „własne cele mieszkaniowe” należy rozumieć jednoznacznie zgodnie z wykładnią literalną. Podkreślenia wymaga bowiem, że ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wypływa daleko idąca konsekwencja zawarta w stwierdzeniu „własne cele mieszkaniowe”. U podstaw omawianego zwolnienia leży bowiem założenie, że nie powinny być opodatkowane środki wydane na realizację własnego celu mieszkaniowego zbywającego. Powyższy warunek wynika wprost z brzmienia przepisu normującego zwolnienie. Warunkiem zwolnienia podatkowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jest wykazanie przez podatnika, że wydatek poniesiony został na zrealizowanie jego własnych celów mieszkaniowych. 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 dłuższym okresie czasu.

W świetle takiego wyjaśnienia nie zaspokajają swoich własnych celów mieszkaniowych osoba, która np. posiadając własne miejsce zamieszkania nabywa kolejne nieruchomości w celach lokaty kapitału, prowadzenia inwestycji w postaci najmu, remontu celem późniejszej ich odsprzedaży z zyskiem lub dla realizacji potrzeb mieszkaniowych innych osób, np. dzieci lub najemców. Same subiektywne deklaracje podatników o nabyciu lokalu w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych nie są wystarczające do uzyskania zwolnienia podatkowego. Nie wystarczy poczynienie wydatków na nabycie, lecz konieczne jest, aby nastąpiło to jednocześnie w celu realizacji własnych potrzeb mieszkaniowych.

W przypadku nabycia lokalu mieszkalnego ze środków z przychodu uzyskanego ze sprzedaży innej nieruchomości podatnik faktycznie winien w nabytym lokalu mieszkalnym własne cele mieszkaniowe realizować, a więc mieszkać. Nie wystarczy być zatem właścicielem lub współwłaścicielem lokalu mieszkalnego – w tym lokalu mieszkalnym trzeba jeszcze faktycznie zamieszkać. Lokal mieszkalny, który nie jest zamieszkały przez podatnika, jest niewykorzystywany przez niego do zamieszkania lub jest wykorzystywany do innych celów niż zaspokojenie własnych potrzeb podatnika nie jest lokalem mieszkalnym, którego zakup mógłby zostać uznany za realizację własnego celu mieszkaniowego.

Możliwość skorzystania ze zwolnienia podatkowego

Z treści art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, jasno wynika więc, że kredyt (pożyczka), na którego spłatę zostanie przeznaczony przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych 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. 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, tj. m.in. na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego (art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ww. ustawy).

Kolejnym z celów mieszkaniowych, których realizacja uprawnia do zwolnienia jest wskazana w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. b) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, spłata 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) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki), o którym mowa w lit. a), 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. Zatem musi to być kredyt (pożyczka) – co wynika literalnie z cytowanego przepisu zaciągnięty przez podatnika na spłatę kredytu udzielonego na cele określone w pkt 1.

Wobec powyższego, spłacany kredyt (pożyczka) nie może być jakimkolwiek kredytem (pożyczką), lecz musi spełniać ściśle określone ustawą wymagania. Celem ustawodawcy było bowiem premiowanie zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych przez podatnika.

Istotne jest to, aby spłacany kredyt (pożyczka) zaciągnięty był przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i aby kredyt (pożyczka) ten zaciągnięty był przez osobę, która uzyskuje przychód ze sprzedaży. Wydatkowanie środków ma służyć także własnym celom mieszkaniowym podatnika.

Przy czym, w myśl obowiązującego od 1 stycznia 2022 r. art. 21 ust. 30a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, może być to również kredyt zaciągnięty w związku ze zbywaną nieruchomością, w tym również kredyt, wydatki na spłatę którego odpowiadają równowartości wydatków uwzględnionych w kosztach uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, sfinansowanych tym kredytem.

Przechodząc na grunt rozpatrywanej sprawy wskazać należy zatem, że wydatkowanie przychodu z odpłatnego zbycia 11 października 2024 r. lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z prawem do wyłącznego użytkowania miejsca postojowego, w części przeznaczonego na spłatę pożyczki zaciągniętej 16 maja 2024 r. na spłatę pozostałego kredytu hipotecznego zaciągniętego w 2020 r. na budowę (w tym przebudowę) lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość i którą spłacili Państwo 16 października 2024 r. pozostałą do spłaty kwotę kredytu zaciągniętego 31 lipca 2020 r. na budowę (w tym przebudowę) lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, który od momentu nabycia przez Państwa do momentu jego sprzedaży służył realizacji Państwa celów mieszkaniowych – mieszkali Państwo w tym lokalu mieszkalnym, stanowi wydatek na własne cele mieszkaniowe, o którym mowa w art. 21 ust. 30a w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. b) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Zatem, w tej części Państwa stanowisko należało uznać za prawidłowe.

W odniesieniu natomiast do wydatkowania ww. przychodu z ww. odpłatnego zbycia 11 października 2024 r. lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z prawem do wyłącznego użytkowania miejsca postojowego, w części przeznaczonego na spłatę rat kredytu hipotecznego zaciągniętego 30 października 2024 r. na potrzeby mieszkaniowe – zakup lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (Nieruchomość nr 2), przypadających w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, tj. w latach 2025-2027 oraz na pierwszą ratę kredytu hipotecznego z grudnia 2024 r., podkreślić należy, jak wskazano wyżej, że ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych dopuszcza możliwość skorzystania ze zwolnienia podatkowego poprzez przeznaczenie przychodu ze sprzedaży na wskazane w tej ustawie cele mieszkaniowe, o jakich mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21

ust. 25 pkt 2 lit. a) ww. ustawy. Niemniej jednak, aby podatnik mógł wywodzić prawo do zastosowania przedmiotowego zwolnienia, a tym samym z niego skorzystać, musi bezwzględnie spełnić wynikające z tego przepisu warunki. Jednym z takich warunków jest, aby spłacany kredyt zaciągnięty został przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości. Jak wynika bowiem z treści art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, zwolnienie, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy, nie dotyczy kredytów (pożyczek) zaciągniętych po sprzedaży nieruchomości. W tym przypadku bez znaczenia jest fakt, że kredyt zaciągnięty został na spłatę kredytu udzielonego na cele mieszkaniowe, skoro zawarcie umowy o kredyt nastąpiło po sprzedaży nieruchomości. Takiego zaś przeznaczenia środków nie przewiduje art. 21 ust. 1 pkt 2 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Z opisu sprawy wynika, że 11 października 2024 r. sprzedali Państwo lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość wraz z prawem do wyłącznego użytkowania miejsca postojowego. Część przychodu (równowartości przychodu) z tej sprzedaży została już i zostanie także wydatkowana na spłatę rat kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup Nieruchomości nr 2 przypadających w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, czyli w latach 2025-2027 oraz na pierwszą ratę kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup Nieruchomości nr 2 z grudnia 2024 r.

Wobec powyższego, w przypadku wydatkowania części przychodu z tej sprzedaży na spłatę rat kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup Nieruchomości nr 2, przypadających w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie – w latach 2025-2027 oraz na pierwszą ratę z grudnia 2024 r. – warunek wydatkowania tej części przychodów na cele, o których mowa w art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych nie zostanie spełniony, ponieważ kredyt na nabycie lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (Nieruchomości nr 2) został zaciągnięty po dniu uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z prawem do wyłącznego użytkowania miejsca postojowego.

W konsekwencji, stwierdzam, że skoro w przedmiotowej sprawie zaciągnęli Państwo kredyt hipoteczny na zakup lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (Nieruchomości nr 2) 30 października 2024 r., tj. po dniu uzyskania przychodu (11 października 2024 r.) ze sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z prawem do wyłącznego użytkowania miejsca postojowego, to wydatkowanie tej części przychodu z odpłatnego zbycia na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (Nieruchomości nr 2) nie wypełnia dyspozycji wydatkowania przychodu na własne cele mieszkaniowe, o czym wprost stanowi przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Zatem, spłata pierwszej raty kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (Nieruchomości nr 2) dokonana w grudniu 2024 r. oraz spłata kolejnych rat tego kredytu hipotecznego przypadających na lata 2025-2027 – w przedstawionej sytuacji – nie stanowi i nie będzie stanowiła wydatku na własne cele mieszkaniowe, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w związku z wydatkowaniem części przychodu ze sprzedaży 11 października 2024 r. lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z prawem do wyłącznego użytkowania miejsca postojowego na te spłaty rat kredytu hipotecznego.

Zatem, w tej części Państwa stanowisko należało uznać za nieprawidłowe.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, który Państwo przedstawili i stanu prawnego, który obowiązywał w dacie zaistnienia zdarzenia w przedstawionym stanie faktycznym.

Interpretacja dotyczy tylko sprawy będącej przedmiotem wniosku w kontekście zadanych pytań, natomiast nie rozstrzyga innych kwestii wynikających z opisu stanu faktycznego, które nie były przedmiotem pytań i własnego stanowiska w sprawie oceny prawnej.

Ponadto, wydając interpretacje indywidualne nie weryfikuję kwot i obliczeń. Zgodnie bowiem z zasadą samoopodatkowania, obowiązującą w polskim systemie podatkowym, na podatniku spoczywa obowiązek określenia podstawy opodatkowania, a prawidłowość takiego obliczenia 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 2025 r. poz. 111 ze zm.). Interpretacja będzie mogła pełnić funkcję ochronną, jeśli Państwa sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego. Z funkcji ochronnej będą mogli skorzystać Ci z Państwa, którzy zastosują się 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 przez Zainteresowaną, która jest stroną postępowania

Pani (...) (Zainteresowana będąca stroną postępowania – art. 14r § 2 Ordynacji podatkowej) ma 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, art. 14b § 1 i art. 14r Ordynacji podatkowej.