

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	640039
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2025-05-21T14:03:26.390
Tytuł (teza):	Możliwość skorzystania z ulgi mieszkaniowej oraz koszty uzyskania przychodu.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2025-05-20T08:10:53.260
Sygnatura:	0112-KDSL1-1.4011.154.2025.3.DT
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • koszt-koszty uzyskania przychodów • mieszkanie • posiadanie • ulga-ulga mieszkaniowa
Przepis:	• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131 • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 2-lit. a • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 4-art. 22-ust. 6c
Zagadnienie:	• Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Koszty uzyskania przychodów.-Koszty uzyskania przychodów. • Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego. • Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Źródła przychodów.-Przychód z odpłatnego zbycia rzeczy lub praw.
Załączniki:	brak

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko w części prawidłowe i w części nieprawidłowe

Szanowna Pani,

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

- nieprawidłowe w części dotyczącej prawa do skorzystania ze zwolnienia wskazanego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w odniesieniu do wydatków poniesionych na zakup AGD do mieszkania nr 2 oraz wykończenie mieszkania nr 2 oraz
- prawidłowe w pozostałej części.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

27 lutego 2025 r. wpłynął Pani wniosek z 25 lutego 2025 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych. Uzupełniła go Pani – w odpowiedzi na wezwanie – pismem z 25 marca 2025 r. (wpływ 26 marca 2025 r.), pismem z 29 kwietnia 2025 r. (wpływ 30 kwietnia 2025 r.) oraz pismem z 6 maja 2025 r. (wpływ 8 maja 2025 r.). Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzeń przyszłych

W dniu (...)2017 roku podpisała Pani umowę deweloperską na zakup nowego mieszkania (lokal mieszkalny) nr. 1 od dewelopera nr 1; w dniu (...)2019 roku podpisała Pani akt notarialny, umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu. Zakup mieszkania nr 1 został opłacony w 100 % gotówką. Mieszkanie nr. 1 zostało sprzedane w dniu (...)2024 r. (umowa notarialna z nowym właścicielem, osobą fizyczną).

W dniu (...)2023 r. podpisała Pani umowę na zakup lokalu mieszkalnego nr 2 od dewelopera nr 2. Na zakup tego mieszkania został zaciągnięty kredyt hipoteczny w dniu (...)2023 r. Akt notarialny – umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkania nr 2 został podpisany w dniu (...)2024 r. W dniu (...)2024 spłaciła Pani w całości kredyt hipoteczny na zakup mieszkania nr 2 środkami ze sprzedaży lokalu nr 1.

W piśmie z 25 marca 2025 r. stanowiącym uzupełnienie wniosku udzieliła Pani odpowiedzi na następujące pytania:

1. Czy prowadzi Pani działalność gospodarczą w rozumieniu art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w szczególności w zakresie obrotu nieruchomościami?

Odpowiedź: Nie prowadzi Pani i nigdy nie prowadziła działalności gospodarczej w rozumieniu art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w szczególności w zakresie obrotu nieruchomościami.

2. Jaki konkretnie sprzęt AGD zamierza Pani zaliczyć do kosztów uzyskania przychodu ze sprzedaży mieszkania nr 1?

Odpowiedź:

- a) zlewozmywak oraz bateria do zlewozmywaka,
- b) lodówka w zabudowie,
- c) płyta indukcyjna,
- d) piekarnik,
- e) okap.

3. Czy wydatki poniesione przez Panią zgodnie z pkt 2 niniejszego wezwania zwiększyły wartość mieszkania, o którym mowa we wniosku?

Odpowiedź: Tak, wydatki poniesione na zakup AGD do mieszkania nr 1 zwiększały wartość mieszkania.

4. Jaki konkretnie sprzęt AGD do mieszkania nr 2 zamierza Pani zaliczyć do wydatków na własne cele mieszkaniowe?

Odpowiedź: Okap, zlewozmywak, zmywarka do naczyń, płyta indukcyjna, lodówka w zabudowie, piekarnik.

5. Na co konkretnie wydatkowała Pani środki finansowe ze zbycia mieszkania nr 1 i kiedy? Należy szczegółowo opisać powyższą kwestię.

Odpowiedź: ze sprzedaży mieszkania nr 1 uzyskała Pani łączny przychód w wysokości: (...) zł (słownie: (...)). Akt notarialny na sprzedaż mieszkania nr 1 został podpisany w dniu (...) 2024 r.

Środki te wydatkowała Pani na:

- a) spłatę kredytu hipotecznego w wysokości: (...) zaciągniętego na zakup nieruchomości nr 2 w dniu (...)2023 r.,
 - b) zapłaciła Pani za usługi pośrednika w sprzedaży mieszkania nr 1 w wysokości: (...) zł (słownie: (...)),
 - c) zwróciła Pani pożyczkę, którą otrzymała od mamy na zapłatę za fakturę za wykończenie mieszkania nr 2 w wysokości (...) zł,
 - d) resztę środków przetrzymuje Pani na lokatach oszczędnościowych.
6. Kiedy (proszę wskazać datę) i z jakich środków poniosła Pani wydatki na wykończenie mieszkania nr 2?

Odpowiedź: w dniu (...)2023 r. podpisała Pani umowę z firmą (...) na kompleksowe wykończenie mieszkania.

Płatność odbywała się transzami:

- 1) płatność z dnia (...)2023 r. na kwotę (...) zł zapłacona z własnych środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku oszczędnościowym. Oszczędności te pochodzą z:
 - a) darowizny otrzymanej od mamy w dniu (...)2023 r. w wysokości (...) zł (słownie: (...)). Tytuł przelewu: darowizna dla córki (...) na mieszkanie.
 - b) (...) zł z własnych oszczędności z wynagrodzenia z tytułu umowy o pracę, oszczędności gromadziła Pani na lokatach od 2020 roku.
- 2) płatność z dnia (...) w wysokości: (...) zł sfinansowała Pani pożyczką udzieloną od mamy w tym samym dniu. Jest to zwrotna pożyczka na kwotę (...) zł. Pożyczka została spłacona w dniu (...)2024 r. ze środków ze sprzedaży mieszkania nr 1.
- 3) płatność z dnia (...)2024 w wysokości: (...) sfinansowana z:
 - a) (...) zł sfinansowane z pożyczki otrzymanej od mamy w dniu (...)2024 r. i zwróconej w dniu (...)2024 ze środków ze sprzedaży mieszkania nr 1,
 - b) (...) zł z własnych oszczędności gromadzonych od 2020 roku z wynagrodzenia z tytułu umowy o pracę.

7. Jakie konkretnie wydatki na wykończenie mieszkania nr 2 Pani poniosła?

Proszę o wskazanie, w formie katalogu zamkniętego, wszystkich wydatków (towarów, materiałów, sprzętów, itp.), których dotyczy złożony wniosek, a które poniosła Pani w związku z wykończeniem mieszkania nr 1.

Odpowiedź: W dniu (...)2023 r. podpisała Pani umowę z firmą (...) na kompleksowe wykończenie mieszkania. Umowa zawierała następujący zakres prac:

- 1) indywidualny projekt wnętrza,
- 2) zakup i dostawę materiałów na inwestycję,
- 3) prace wykonawcze wraz z zakupionym materiałem dla salonu, kuchni, dwóch sypialni, przedpokoju, garderoby:
 - a) panele podłogowe z montażem;
 - b) listwy przypodłogowe z montażem;
 - c) drzwi, ościeżnice, klamka z montażem;
 - d) farba biała lub kolorowa z malowaniem;
 - e) płytki nad blatem roboczym z montażem;
 - f) 2 przesunięcia wodno-kanalizacyjne;
 - g) 6 przesunięć elektrycznych;
 - h) chemia budowlana (silikony, kleje, fugi, zaprawy);
 - i) materiały pomocnicze (wałki, taśmy, folie, pędzle);
 - j) wykonanie stałej zabudowy kuchennej, szaf do przedpokoju oraz szaf do garderoby.
- 4) łazienka:
 - a) płytki z montażem;
 - b) drzwi, ościeżnice, klamka z montażem;
 - c) umywalka, bateria umywalkowa, szafa pod umywalkę z montażem;
 - d) zestaw natryskowy (prysznic);
 - e) miska WC, stelaż WC, deska wolnoopadająca z montażem;
 - f) lustro z montażem;
 - g) 2 przesunięcia wodno-kanalizacyjne;
 - h) 2 przesunięcia elektryczne;
 - i) wykonanie hydroizolacji przeciwwigociowej;
 - j) chemia budowlana (silikony, kleje, fugi, zaprawy);
 - k) materiały pomocnicze (wałki, taśmy, folie, pędzle).

Od firmy (...) otrzymała Pani faktury zaliczkowe zgodnie z schematem płatności oraz fakturę końcową, która miała podaną treść usługi: wykończenie pod klucz.

8. W jaki sposób udokumentowane zostały wydatki na zakup AGD do mieszkania nr 1 i nr 2 oraz wykończenie mieszkania nr 2? Na czyje imię i nazwisko zostały wystawione?

Odpowiedź: Posiada Pani faktury imienne zakup AGD do mieszkania nr 1 i 2 oraz na wykończenie mieszkania. Wszystkie faktury wystawione są na Pani imię i nazwisko.

9. Z jakich środków został spłacony kredyt hipoteczny na zakup mieszkania nr 2, który został zaciągnięty (...)2023 r. i spłacony (...)2024 r.?

Odpowiedź: Kredyt hipoteczny został spłacony w całości z przychodów uzyskanych ze sprzedaży mieszkania nr 1.

10. Z jakich środków został zakupiony sprzęt AGD do mieszkania nr 2 w (...)2024 r.?

Odpowiedź: Kupiła je Pani z własnych oszczędności.

11. W odniesieniu do kredytu hipotecznego na zakup mieszkania nr 2, proszę wskazać:

a) czy został on zaciągnięty w banku mającym siedzibę w Polsce, innym państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej?

Odpowiedź: kredyt został zaciągnięty w (...),

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

Odpowiedź: cel wskazany w umowie kredytowej to: nabycie - lokal mieszkalny, na potrzeby mieszkaniowe,

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

Odpowiedź: Była Pani jedyną stroną umowy, kredyt został zaciągnięty tylko na Pani imię i nazwisko, odpowiadała Pani solidarnie za spłatę kredytu, do pełnej wysokości.

12. Czy w mieszkaniach nr 1 i 2 realizowała/realizuje Pani własne cele mieszkaniowe, tj. czy Pani w nich mieszkała/mieszka? Jeśli tak, to od kiedy, czy na stałe, lub w jakich okresach?

Odpowiedź: Tak, w obu mieszkaniach realizuje Pani cel mieszkaniowy (tylko i wyłącznie). W mieszkaniu nr 1 od dnia podpisania aktu notarialnego, czyli od (...)2019 r. do (...)2024 r. W dniu (...)2024 r. zdała Pani mieszkanie nr 1 nowemu właścicielowi i przeprowadziła się do mieszkania nr 2, skąd od (...)2024 r. do dnia dzisiejszego realizuje Pani cel mieszkalny.

W piśmie z 29 kwietnia 2025 r. stanowiącym uzupełnienie wniosku ponownie doprecyzowała Pani opis sprawy w odpowiedzi na pytania:

1) czy mieszkanie nr 1 zostało sprzedane wraz z wyposażeniem, w skład którego wchodził między innymi sprzęt AGD, wymieniony w uzupełnieniu do wniosku, w odpowiedzi na pytanie nr 2 wezwania z 19 marca 2025 r.?

Odpowiedź: Tak, mieszkanie zostało sprzedane wraz ze stałą zabudową meblową kuchenną wraz ze sprzętem AGD.

2) czy wskazane przez Panią wydatki na zakup sprzętu AGD do mieszkania nr 1 zostały poniesione w trakcie posiadania przez Panią przedmiotowego mieszkania?

Odpowiedź: sprzęt AGD został zakupiony po podpisaniu umowy deweloperskiej a przed podpisaniem aktu notarialnego, w trakcie zakupu AGD nie była Pani w pełni właścicielem mieszkania.

Ponadto w piśmie z 6 maja 2025 r. doprecyzowała Pani odpowiedź na ww. pytanie nr 2:

Była Pani w posiadaniu mieszkania; sprzęt AGD został przez Panią zakupiony po podpisaniu przez Panią protokołu zdawczo-odbiorczego.

Pytania (ostatecznie doprecyzowane w uzupełnieniu z 25 marca 2025 r.)

1. Czy w świetle przedstawionych okoliczności wydatek na zakup AGD do mieszkania nr 1 stanowi koszt uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia mieszkania?

2. Czy spłatę kredytu hipotecznego na zakup mieszkania nr 2 zaciągniętego przed sprzedażą mieszkania nr 1 oraz odsetki od tego kredytu może Pani wliczać do wydatków poniesionych na realizację własnych celów mieszkaniowych na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT?

3. Czy koszty zakupu AGD do mieszkania numer 2 (które poniosła Pani w lutym 2024) stanowią wydatek na własne cele mieszkaniowe na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT?
4. Czy koszty wykończenia mieszkania nr 2 w poniesione w (...)2023 roku (FV zaliczkowa) i (...)2024 r. (FV zaliczkowa i faktura końcowa) stanowią wydatek na własny cel mieszkaniowy na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

Pani stanowisko w sprawie (ostatecznie doprecyzowane w uzupełnieniu z 25 marca 2025 r. oraz w uzupełnieniu z 29 kwietnia 2025 r.)

Ad 1.

Tak, można je zaliczyć do kosztów uzyskania przychodu.

Ad. 2.

Tak, spłata kredytu hipotecznego oraz odsetki od tego kredytu na zakup mieszkania nr 2 realizuje własny cel mieszkaniowy.

Ad. 3.

Tak, zakup ten realizuje cel mieszkaniowy.

Ad. 4.

Tak, zakup ten realizuje cel mieszkaniowy.

Ocena stanowiska

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

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

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

Opodatkowaniu podatkiem dochodowym podlegają wszelkiego rodzaju dochody, z wyjątkiem dochodów wymienionych w art. 21, 52, 52a i 52c oraz dochodów, od których na podstawie przepisów Ordynacji podatkowej zaniechano poboru podatku.

Stosownie do treści art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy:

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

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

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

Przytoczony przepis 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, rodzi obowiązek podatkowy w postaci zapłaty podatku dochodowego. 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 – nie jest źródłem przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz ww. praw w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

W świetle powyższego stwierdzić należy, że sprzedaż przez Panią (...)2024 r. lokalu mieszkalnego nr 1 nabytego (...)2019 r., stanowi źródło przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, ponieważ odpłatne zbycie zostało dokonane przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie.

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 ww. ustawy:

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

Pojęcie kosztów odpłatnego zbycia nie zostało przez ustawodawcę zdefiniowane w ustawie, należy zatem stosować językowe rozumienie tego wyrażenia, zgodnie z którym za koszty odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uważa się wszystkie wydatki poniesione przez zbywającego, które są konieczne, aby 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. Pomiedzy tymi wydatkami a dokonaniem zbyciem musi istnieć związek przyczynowo-skutkowy. Koszty te nie są kosztami nabycia, lecz jako koszty odpłatnego zbycia pomniejszają przychód.

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 ww. ustawy:

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

Zgodnie z art. 22 ust. 6e 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.

Na mocy 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”.

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

Wskazany art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ma charakter szczególny i wyczerpująco określa zasady ustalania kosztów uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ww. ustawy.

Z zacytowanych powyżej przepisów wynika więc jednoznacznie, że do kosztów uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości podatnik może zaliczyć kwotę, którą wydatkował na udokumentowane fakturami VAT wydatki na nakłady, które zwiększyły wartość ww. nieruchomości w okresie jej posiadania przez podatnika.

Przepis ten tworzy katalog zamknięty, który w żadnym wypadku nie dopuszcza zaliczenia do kosztów uzyskania przychodów innych wydatków niż wymienione. Zatem, sam fakt poniesienia przez podatnika wydatku nie upoważnia go jeszcze do zaliczenia tego wydatku do kosztów nabycia lub nakładów, o których mowa w art. 22 ust. 6c ww. ustawy.

Analiza treści art. 22 ust. 6c i 6e ww. ustawy, prowadzi zatem do wniosku, że zaliczenie do kosztów uzyskania przychodu poniesionych na nieruchomość nakładów uwarunkowane zostało koniecznością:

- zwiększenia jej wartości,
- poniesienia w czasie posiadania przedmiotowej nieruchomości, oraz
- udokumentowania fakturami VAT lub dokumentami stwierdzającymi poniesienie opłat administracyjnych.

Na gruncie podatku dochodowego od osób fizycznych za nakłady należy zatem rozumieć wszelkie inwestycje, które zmieniają/przeobrażają daną rzecz, nadając jej nową jakość. Zatem nakłady, o których mowa w art. 22 ust. 6c ww. ustawy, poniesione w trakcie posiadania nieruchomości, mogą stanowić koszt uzyskania przychodu z tytułu jej odpłatnego zbycia, jeżeli odznaczają się remontowym, modernizacyjnym lub ulepszającym charakterem i zwiększyły wartość nieruchomości, niezależnie od tego, czy zostały one sfinansowane kredytem bankowym, czy też środki na ten cel pochodziły z oszczędności nabywcy.

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie określa, co należy rozumieć pod pojęciem nakładów w rozumieniu ww. przepisu. W doktrynie ugruntowany jest pogląd, zgodnie z którym przez nakłady na nieruchomość należy rozumieć sumę wydatków poniesionych na substancję danej nieruchomości. Uznaje się, że są to nie tylko nakłady

ulepszające lub modernizujące nieruchomości, ale również nakłady o charakterze budowlanym, remontowym.

Wydatki, o których mowa w art. 22 ust. 6c i 6d ustawy, czyli koszty uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i określonych praw majątkowych, to udokumentowane koszty nabycia lub udokumentowane koszty wytworzenia, powiększone o udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania. Są to więc wydatki, które mają bezpośredni wpływ na uzyskany przychód z odpłatnego zbycia.

Podstawową przesłanką pozwalającą na uznanie tych wydatków za koszty uzyskania przychodów z odpłatnego zbycia nieruchomości (lokalu), jest wykazanie przez podatnika, że nakłady te zwiększyły wartość zbywanej nieruchomości (lokalu), a co za tym idzie na osiągnięty ze zbycia przychód.

W przedmiotowej sprawie wskazała Pani, że (...)2017 r. podpisała Pani umowę deweloperską na zakup mieszkania nr 1. Następnie podpisała Pani protokół zdawczo-odbiorczy przedmiotowego lokalu, zaś (...)2019 r. został zawarty akt notarialny – umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu. W uzupełnieniu wniosku wskazała Pani, że w trakcie posiadania mieszkania nr 1, po podpisaniu umowy deweloperskiej oraz po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego poniosła Pani wydatki na zakup sprzętu AGD do tego mieszkania, które zwiększyły wartość tego mieszkania. Były to: zlewozmywak oraz bateria do zlewozmywaka, lodówka w zabudowie, płyta indukcyjna, piekarnik i okap. Posiada Pani faktury imienne na zakup sprzętu AGD do mieszkania nr 1. (...)2024 r. sprzedała Pani mieszkanie wraz ze stałą zabudową meblową kuchenną oraz ze sprzętem AGD.

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie definiuje również słowa „posiadanie”. Definicję tę zawarto natomiast w art. 336 ustawy Kodeks cywilny, zgodnie z którym:

Posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny).

Tym samym posiadanie rozumieć należy przede wszystkim jako formę władania rzeczą. Stanowi ono również synonim słowa „mieć”. Zaznaczyć przy tym należy, że posiadanie jest kategorią ściśle związaną z władztwem faktycznym nad rzeczą. Władztwo to stanowi związek posiadacza z rzeczą. Związek ten musi być faktyczny, czyli musi zapewniać posiadaczowi możliwość wpływu na rzecz za pośrednictwem bezpośrednich środków fizycznych.

Wobec powyższego biorąc pod uwagę, że cena sprzedaży lokalu uwzględniała nakłady poniesione przez Panią w okresie posiadania lokalu – od dnia przekazania lokalu przez dewelopera, wydatki, które wskazała Pani we wniosku udokumentowane fakturami imiennymi mogą być zaliczone do kosztów uzyskania przychodów w rozumieniu art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Wydatki te stanowią nakłady zwiększające wartość lokalu mieszkalnego w rozumieniu art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Stosownie do treści art. 30e ust. 4 ww. ustawy:

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

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

Z 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.

Zgodnie z art. 45 ust. 1 ww. ustawy:

Podatnicy są obowiązani składać urzędом skarbowym zeznanie, według ustalonego wzoru, o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) w roku podatkowym, w terminie od dnia 15 lutego do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym. Zeznania złożone przed początkiem terminu uznaje się za złożone w dniu 15 lutego roku następującego po roku podatkowym.

Zgodnie z art. 45 ust. 1a pkt 3 ww. ustawy:

W terminie określonym w ust. 1 podatnicy są obowiązani składać urzędом skarbowym odrębne zeznania, według ustalonych wzorów, o wysokości osiągniętego w roku podatkowym dochodu (poniesionej straty) z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych opodatkowanych na zasadach określonych w art. 30e.

Podsumowując, wydatki udokumentowane fakturami VAT, które Pani poniosła w związku z zakupem sprzętu AGD do mieszkania nr 1 w czasie jego posiadania, tj. od dnia przekazania lokalu przez dewelopera, przed podpisaniem aktu notarialnego – ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego, mogą stanowić koszty uzyskania przychodów przy jego sprzedaży na podstawie art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Ustawodawca bowiem umożliwił zaliczenie do kosztów uzyskania przychodów wydatków związanych z nakładami w czasie posiadania nieruchomości przez podatnika, a nie tylko w czasie przysługującego prawa własności nieruchomości.

Zatem w tym zakresie Pani stanowisko jest prawidłowe.

Pani wątpliwości dotyczą również zastosowania zwolnienia od podatku na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku ze spłatą kredytu hipotecznego zaciągniętego na nabycie lokalu mieszkalnego nr 2 oraz odsetek od tego kredytu.

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

Wolne od podatku są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 30e, w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli począwszy 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,

P – przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa.

Należy wyjaśnić, że powyższe zwolnienie obejmuje więc taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia. 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.

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

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

Art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych stanowi, że:

Za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki poniesione na:

- a) nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem,
 - b) nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie,
 - c) nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego lub udziału w takim gruncie, prawa użytkowania wieczystego takiego gruntu lub udziału w takim prawie, w tym również z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego, oraz nabycie innego gruntu lub udziału w gruncie, prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, jeżeli w okresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, grunt ten zmieni przeznaczenie na grunt pod budowę budynku mieszkalnego,
 - d) budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego,
 - e) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub adaptację na cele mieszkalne własnego budynku niemieszkalnego, jego części, własnego lokalu niemieszkalnego lub własnego pomieszczenia niemieszkalnego
- położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej.

W świetle natomiast art. 21 ust. 25 pkt 2 przywołanej ustawy:

Za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się 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.

Z art. 21 ust. 26 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika natomiast, że:

Przez własny budynek, lokal lub pomieszczenie, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. d i e, rozumie się budynek, lokal lub pomieszczenie stanowiące własność lub współwłasność podatnika lub do którego podatnikowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udział w takich prawach. Przez własny budynek, lokal lub pomieszczenie, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. d i e, rozumie się również niestanowiące własności lub współwłasności podatnika budynek, lokal lub pomieszczenie, jeżeli w okresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, podatnik nabędzie ich własność lub współwłasność albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udział w takich prawach, jeżeli uprzednio prawo takie mu nie przysługiwało.

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

Wydatki, o których mowa w ust. 25 pkt 2, obejmują także wydatki na spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki), zaciągniętego w związku ze zbywaną nieruchomością lub prawem majątkowym na cele określone w ust. 25 pkt 1, w tym także gdy wydatki te odpowiadają równowartości wydatków uwzględnionych w kosztach uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, które sfinansowane zostały tym kredytem (pożyczką).

Podkreślenia wymaga, że zwolnienia podatkowe oraz wszelkiego rodzaju ulgi są wyjątkiem od zasady powszechności opodatkowania, dlatego do interpretacji przepisów ustanawiających zwolnienia podatkowe, jak również ulgi, należy stosować wykładnię ścisłą, która nie wychodzi poza literalne brzmienie przepisów. Stąd też, prawo do przedmiotowego zwolnienia przysługuje podatnikowi tylko i wyłącznie w sytuacji spełnienia wszystkich przesłanek wskazanych w przepisie prawa. Należy również zastrzec, że w przypadku korzystania z ulg i zwolnień podatkowych, wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych obowiązek udowodnienia, że określony wydatek został poniesiony przy spełnieniu wszystkich warunków wynikających z przepisów podatkowych spoczywa na podatniku, który wywodzi z tego określone skutki prawne.

Wyjaśnienia wymaga również, że 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 cyt. ustawy zwolnienie od podatku dochodowego, w zamierzeniach ustawodawcy realizować ma cel, jakim jest zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika.

Wydatkowanie przychodu na własne cele mieszkaniowe oznacza, według stanowiska prezentowanego w orzecznictwie i doktrynie, że celem podatnika jest realizacja potrzeby zapewnienia sobie tzw. „dachu nad głową”. Ustawodawca wyraźnie wskazał, że nabycie musi być dokonane na własne cele mieszkaniowe, a te realizowane są w dłuższym okresie. Sądy administracyjne podkreślają, że zwolnienie z opodatkowania dochodów opisanych w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ma charakter

mieszany, podmiotowo-przedmiotowy: wydatkowanie środków na określony przedmiot w połączeniu z funkcją, jaką ten przedmiot realizuje na rzecz nabywcy – zaspokojenie jego własnych celów mieszkaniowych.

Zwolnieniem tym nie są zatem objęte dochody ze sprzedaży nieruchomości i praw w przypadku przeznaczenia przychodu na nabycie innych nieruchomości lub praw w sytuacji, gdy czynności te wskazują np. na działanie o charakterze zarobkowym, spekulacyjnym, inwestycyjnym lub innym niewskazującym na działanie ukierunkowane na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych.

Pani wątpliwości dotyczą określenia, czy może Pani zastosować zwolnienie wynikające z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wydatkując uzyskany przychód ze zbycia (sprzedaży) lokalu mieszkalnego nr 1 przed upływem pięciu lat od nabycia – na spłatę kredytu hipotecznego oraz odsetek od tego kredytu zaciągniętego na zakup lokalu (mieszkania nr 2).

Do celów, których realizacja uprawnia do zwolnienia, ustawodawca zalicza wskazaną w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8, w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, na cele określone w pkt 1, które obejmują m.in. nabycie lokalu mieszkalnego.

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

W opisie sprawy wskazała Pani, że (...)2023 r. podpisała Pani umowę deweloperską na zakup mieszkania nr 2. Na realizację tego przedsięwzięcia (...)2023 r. zaciągnęła Pani kredyt hipoteczny w banku (...) przeznaczony na zakup lokalu mieszkalnego. Jest Pani stroną umowy i odpowiada za spłatę kredytu do pełnej kwoty. Do mieszkania nr 2 przeprowadziła się Pani po wydaniu mieszkania nr 1 nowemu właścicielowi i realizuje w nim cel mieszkaniowy.

(...)2024 r. podpisała Pani umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 1. Wydatkowała Pani dochód ze sprzedaży m.in. na spłatę kredytu zaciągniętego na zakup lokalu mieszkalnego nr 2 (kredyt hipoteczny został spłacony w całości z przychodów uzyskanych ze sprzedaży mieszkania nr 1 – w dniu (...)2024 r.).

Zatem środki finansowe uzyskane w związku ze sprzedażą lokalu mieszkalnego nr 1 przeznaczyła Pani m.in. na zaspokojenie Pani własnych celów mieszkaniowych (spłatę kredytu oraz odsetki od tego kredytu) nie później niż w ciągu 3 lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż nieruchomości. Kredyt na zakup lokalu mieszkalnego został zaciągnięty przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia wskazanej nieruchomości. Został on zaciągnięty w banku mającym siedzibę w Polsce, innym państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej.

Biorąc powyższe pod uwagę stwierdzić należy, że może Pani skorzystać ze zwolnienia, 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 ze spłatą kredytu zaciągniętego na zakup lokalu nr 2 oraz odsetek od tego kredytu.

Zatem w tym zakresie Pani stanowisko jest prawidłowe.

Pani wątpliwości dotyczą również zastosowania zwolnienia od podatku na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z wydatkami na zakup sprzętu AGD do mieszkania nr 2 oraz koszty wykończenia mieszkania nr 2 – poniesionymi przed dniem powstania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości.

Z opisu sprawy wynika, że (...)2024 r. sprzedała Pani lokal mieszkalny nr 1. Natomiast wydatki na zakup sprzętu AGD i wykończenie mieszkania nr 2 poniosła Pani w okresie od (...)2023 r. do (...)2024 r.

Powyższe wydatki na mieszkanie nr 2 – zostały przez Panią poniesione przed datą sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 1 (a nie po niej), zatem nie zostały one poniesione z przychodu ze sprzedaży nieruchomości, bowiem w dacie ich ponoszenia takim przychodem Pani nie dysponowała. Wskazała Pani, że wydatkowana kwota na zakup AGD i koszty wykończenia mieszkania pochodziła z oszczędności oraz darowizny, a także z pożyczek od matki.

Zatem, wydatków poniesionych na zakup sprzętu AGD do mieszkania nr 2 oraz wykończenie mieszkania nr 2 nie można uznać za wydatki na własny cel mieszkaniowy uprawniające do skorzystania ze zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Mając powyższe na uwadze stwierdzam, że środki przeznaczone na zakup sprzętu AGD do mieszkania nr 2 oraz wykończenie mieszkania nr 2 nie mogą stanowić wydatku na własny cel mieszkaniowy, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy, bowiem nie zostały poniesione z przychodu ze sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 1.

W tym zakresie Pani stanowisko jest nieprawidłowe.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

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

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

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

· Funkcję ochronną interpretacji indywidualnych określają przepisy art. 14k-14nb ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.).

Interpretacja będzie mogła pełnić funkcję ochronną, jeśli Pani sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem zdarzenia przyszłego i zastosuje się Pani do interpretacji.

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

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

1) z zastosowaniem art. 119a;

2) w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;

3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.

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

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

Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację

Ma Pani prawo do zaskarżenia tej interpretacji indywidualnej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Zasady zaskarżania interpretacji indywidualnych reguluje ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 935 ze zm.; dalej jako „PPSA”).

Skargę do Sądu wnosi się za pośrednictwem Dyrektora KIS (art. 54 § 1 PPSA). Skargę należy wnieść w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia interpretacji indywidualnej (art. 53 § 1 PPSA):

- w formie papierowej, w dwóch egzemplarzach (oryginał i odpis) na adres: Krajowa Informacja Skarbowa, ul. Warszawska 5, 43-300 Bielsko-Biała (art. 47 § 1 PPSA), albo
- w formie dokumentu elektronicznego, w jednym egzemplarzu (bez odpisu), na adres Elektronicznej Skrzynki Podawczej Krajowej Informacji Skarbowej na platformie ePUAP: /KIS/wnioski albo /KIS/SkrytkaESP (art. 47 § 3 i art. 54 § 1a PPSA).

Skarga na interpretację indywidualną może opierać się wyłącznie na zarzucie naruszenia przepisów postępowania, dopuszczeniu się błędu wykładni lub niewłaściwej oceny co do zastosowania przepisu prawa materialnego. Sąd jest związany zarzutami skargi oraz powołaną podstawą prawną (art. 57a PPSA).

Podstawa prawna dla wydania interpretacji

Podstawą prawną dla wydania tej interpretacji jest art. 13 § 2a oraz art. 14b § 1 Ordynacji podatkowej.