

# Interpretacja indywidualna

ID informacji: 641441  
Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna  
Status informacji: Aktualna  
Data publikacji: 2025-05-30T11:26:40.594

**Tytuł (teza):** W świetle art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT, uregulowanie ceny za nabycie przez Wnioskodawcę prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz udziału w gruncie związanego z tym prawem poprzez dokonanie potrącenia Wnioskodawcy wymagalnej wierzytelności z tytułu pożyczki nie pozbawia podatnika prawa do skorzystania z przedmiotowego zwolnienia, bowiem warunkiem skorzystania z tzw. ulgi mieszkaniowej jest wydatkowanie równowartości (odpowiednio w całości lub części) przychodu osiągniętego z odpłatnego zbycia na określone cele mieszkaniowe.

**Autor informacji:** • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

**Data wydania:** 2025-05-21T21:45:56.175

**Sygnatura:** 0114-KDIP3-1.4011.291.2025.1.PT

**Słowa kluczowe:**

- cel-cele mieszkaniowe
- wierzytelność
- własność-własność odrębna
- zwolnienie-zwolnienie przedmiotowe

**Przepis:** • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131

**Zagadnienie:** • Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.-Sprzedaż nieruchomości i praw majątkowych.

**Załączniki:** brak

**Treść:**

Interpretacja indywidualna - stanowisko prawidłowe

Szanowna Pani,

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

### **Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej**

20 marca 2025 r. wpłynął Pani wniosek z 20 marca 2025 r. o wydanie interpretacji indywidualnej.

Treść wniosku jest następująca:

### **Opis zdarzenia przyszłego**

W dniu 13 lutego 2018 roku kupiła Pani od swej babci - (...) aktem notarialnym (...) udziały w wysokości  $\frac{1}{2}$  w nieruchomościach stanowiących działki: nr 1 (...), nr 2 (...), nr 3 (...), nr 4 (...), nr 5 (...). Sąd Rejonowy w (...) postanowieniem z dnia 27 lutego 2019 r. wydanym w spr. o sygn. akt (...) zniósł współwłasność nieruchomości w (...) składającej się z działek: nr 1 (...), nr 2 (...), 3 (...), nr 5 (...) w ten sposób, że:

1. Działkę 3 (...) podzielił na 6 działek a następnie przyznał własność działek o nr 3/9, 3/12, 3/14 na wyłączną własność Pani, zaś działki o nr 3/10, 3/11 na wyłączną własność D.D. Działka o nr 3/13 została przyznana Pani i D.D. na współwłasność w udziałach po  $\frac{1}{2}$ .
2. Działkę nr 5 (...) przyznał na wyłączną własność D.D.,
3. Działkę nr 1 (...) przyznał na wyłączną własność Pani,
4. Działkę nr 2 (...) pozostawiono we współwłasności Pani i D.D. w udziałach po  $\frac{1}{2}$ .

Wartość udziału nabytego przez Panią w wyniku zniesienia przez sąd współwłasności odpowiada wartości udziału jaki przysługiwał Pani we współwłasności. Działki nr 3/9 (...) oraz 3/14 (...) zostały objęte przez Panią i Pani ówczesnego męża - A.B., umową majątkową małżeńską rozszerzającą wspólność majątkową małżeńską [akt notarialny (...)] na mocy której to umowy ww. działki stały się częścią majątku wspólnego ww. małżonków. Na działkach nr 3/9 (...) oraz 3/14 (...) małżonkowie A. wybudowali dom ze środków własnych oraz kredytu bankowego udzielonego przez (...) [nr umowy (...)]. Ponieważ Pani małżeństwo z A.B. się nie układało małżonkowie postanowili wziąć rozwód, a dom posadowiony na działkach o nr 3/9 (...) oraz 3/14 (...) sprzedać. Aktem notarialnym rep. (...) w dniu 7 marca 2022 r. Pani i A.B. sprzedali dom F.F. i G.F. małżonkom F. za cenę 1.085.000 zł przy czym część ceny w wysokości 398.000 złotych została przeznaczona na spłatę kredytu bankowego udzielonego małżonkom A. przez (...) (nr umowy ...). Pozostała część ceny tj. 687.000 zł została przez małżonków F. przelana po połowie na rachunek Pani oraz A.B. - każde z nich otrzymało po 343.500 zł. 24 marca 2022 r. udzieliła Pani pożyczki swej matce E.E. w kwocie 300.000 zł. Środki na udzielenie pożyczki pochodziły z pieniędzy pozyskanych przez Panią ze sprzedaży domu (tych pieniędzy które Małżonkowie F. przelali na Pani rachunek bankowy). Zawarcie umowy pożyczki zostało zgłoszone do Naczelnika Urzędu Skarbowego w (...) na druku PCC-3. Pożyczka ma zostać spłacona do dnia 1 marca 2027 r. 4 kwietnia 2022 r. E.E. kupiła od Y. Sp. z o.o. Sp.k. prawo odrębnej własności lokalu nr (...) w budynku pod adresem (...) za cenę 382.479,00 zł. 12 grudnia 2022 r. Sąd Okręgowy (...) rozwiązał przez rozwód Pani małżeństwo z A.B. (...). Wyrok stał się prawomocny, gdyż żadna ze stron postępowania nie wносиła od niego apelacji. Złożyła Pani deklarację PIT-39 za 2022 r. gdzie wskazała iż uzyskała dochód w 2022 r. z odpłatnego zbycia nieruchomości w wysokości 343.500,00 zł oraz że ów dochód podlega zwolnieniu na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Zamierza Pani zawrzeć aneks do umowy pożyczki zawartej z E.E. zmieniając termin spłaty pożyczki na dzień 30 czerwca 2025 r. Po dokonaniu zmiany zapisów umowy pożyczki jak opisano powyżej zamierza Pani nabyć od swej dłużniczki - E.E., prawo odrębnej własności lokalu nr (...) w budynku pod adresem (...) (dalej zwanego „Lokalem”) za cenę 382.479,00 zł. Zakup Lokalu jest planowany w ten sposób, że zobowiąże się Pani zapłacić cenę za Lokal w ten sposób, że część ceny w kwocie 82.479,00 zł zapłaci przelewem lub gotówką

(według wyboru sprzedającej), a pozostałą część ceny zapłaci dokonując potrącenia swej wierzytelności w wysokości 300.000 zł wobec sprzedającej - E.E., tytułem udzielonej E.E. pożyczki. Jednocześnie złoży Pani przy akcie notarialnym nabycia Lokalu oświadczenie, że nabywa ów Lokal ze środków pochodzących ze sprzedaży domu małżonkom F. aktem notarialnym rep. (...) w dniu 7 marca 2022 r. oraz że nabycie Lokalu ma miejsce na Pani własne potrzeby mieszkaniowe. Pozostałą część ceny za Lokal uiszczy Pani na rzecz E.E. przelewem bankowym. Przeznaczy Pani w terminie trzech lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym dokonała odpłatnego zbycia domu (tj. data aktu sprzedaży 7 marca 2022 r.) całą kwotę pozyskaną ze zbycia domu na nabycie prawa własności odrębnej lokalu mieszkalnego od swojej mamy w opisany powyżej sposób. W nabytym od mamy - E.E., lokalu mieszkalnym będzie Pani realizowała własne cele mieszkaniowe, tzn. zamieszka w tym lokalu razem z córkami.

### **Pytanie**

Czy zapłata części ceny za nabywane przez Panią prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz udziału w gruncie związanego z tym prawem poprzez dokonanie potrącenia Pani wymagalnej wierzytelności z tytułu pożyczki udzielonej E.E. z wierzytelnością tej samej osoby tytułem o zapłatę ceny sprzedaży należnej osoby E.E. jako zbywającej prawo odrębnej własności spełnia ustawowy wymóg wydatkowania środków pochodzących ze zbycia nieruchomości na własne cele mieszkaniowe (zwolnienia o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 226 z późn. zm.))?

### **Pani stanowisko**

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 226 z późn. zm.). (dalej zwanej „ustawą PIT”) wolne od podatku dochodowego od osób fizycznych są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych 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. Rodzaje wydatków realizowanych w ramach celów mieszkaniowych określa art. 21 ust. 25 ustawy PIT. Zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 1) lit. a) ustawy PIT za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki poniesione na nabycie (...) lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (...) a także na nabycie (...) udziału w gruncie, związanych z tym (...) lokalem, Uważa Pani, że podstawową okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia wynikającego z przywołanego wcześniej art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT jest fakt wydatkowania (poczynszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie) środków z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych na wskazane w ustawie „własne cele mieszkaniowe” podatnika. Katalog wydatków stanowiących „własne cele mieszkaniowe” podatnika wymieniony w art. 21 ust. 25 ustawy o PIT ma charakter zamknięty - jest to wyliczenie enumeratywne. Ustawodawca formułując zwolnienie przedmiotowe, w sposób jednoznaczny wskazał realizację celów mieszkaniowych, które pozwalają na skorzystanie ze zwolnienia z opodatkowania dochodu ze sprzedaży. Warunkiem zwolnienia podatkowego jest wykazanie przez podatnika, że wydatek poniesiony został na zrealizowanie jego własnych celów mieszkaniowych. W Pani opinii planowane przez Panią nabycie prawa odrębnej własności lokalu za cenę przewyższającą kwotę uzyskaną przez nią ze sprzedaży domu połączone z zawarciem w treści planowanego do zawarcia aktu notarialnego dokumentującego zakup przez Panią ww. prawa odrębnej własności lokalu oświadczenia, że przeznacza Pani całość kwoty uzyskanej ze sprzedaży domu w 2022 roku na zakup lokalu mieszkalnego w 2025 r. wypełnia ustawowe przesłanki do uzyskania prawa do zwolnienia przychodu z odpłatnego zbycia

domu w 2022 r. z obowiązku zapłaty podatku dochodowego. Zdaniem podatniczki zapłata części ceny tj. 300.000 zł poprzez złożenie oświadczenia o potrąceniu Pani wierzytelności z tytułu zawartej z E.E. umowy pożyczki z roszczeniem E.E. o zapłatę ceny za sprzedaż prawa odrębnej własności lokalu stanowi wydatkowanie Pani środków uzyskanych ze sprzedaży domu. Jak to jest przyjęte powszechnie wydatek to suma, która ma być wydana albo suma wydana na coś. Takim wydatkiem - sumą wydaną przez Panią na własne cele mieszkaniowe będzie kwota jaką Pani potrąci ze swej wierzytelności jako jej przysługuje wobec E.E. z tytułu zaciągniętej przez nią u Pani pożyczki. Pani wierzytelność zostanie potrącona z wierzytelnością E.E. o zapłatę części ceny za zbywane przez nią prawo odrębnej własności i odpowiadający temu prawu udział w gruncie. Zgodnie z kodeksem cywilnym - jego art. 498 § 1. Gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Zgodnie z art. 498 § 2 ustawy kodeks cywilny Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej.

### **Ocena stanowiska**

Stanowisko, które przedstawiła Pani we wniosku jest prawidłowe.

### **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):

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

W myśl art. 10 ust. 1 pkt 8 omawianej 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.

Jeżeli zatem odpłatne zbycie nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości, oraz praw majątkowych określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c następuje przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie i nie zostaje dokonane w wykonaniu działalności gospodarczej stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że odpłatne zbycie w marcu 2022 r. nieruchomości z wybudowanym na niej budynkiem mieszkalnym nabytej przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie, stanowi dla Pani źródło przychodu w rozumieniu powołanego wyżej art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, podlegającego opodatkowaniu.

Na mocy art. 30e ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

W świetle art. 30 ust. 2 cytowanej ustawy:

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

Stosownie do art. 19 ust. 1 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.

Jak wynika z powołanego przepisu art. 19 ust. 1 zdanie pierwsze ustawy, określenie przychodu z odpłatnego zbycia rzeczy lub praw majątkowych wymaga uwzględnienia dwóch elementów:

- wartości tych rzeczy lub praw określonej przez strony umowy (tj. zbywcę i nabywcę) jako cena zbycia;
- kosztów odpłatnego zbycia.

Zgodnie z art. 22 ust. 6c omawianej 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.

Stosownie do art. 22 ust. 6d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Za koszty uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, nabytych w drodze spadku, darowizny lub w inny nieodpłatny sposób, uważa się udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania oraz kwotę zapłaconego podatku od spadków i darowizn w takiej części, w jakiej wartość zbywanej rzeczy lub prawa przyjęta do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn odpowiada łącznej wartości rzeczy i praw majątkowych przyjętej do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn. Do kosztów uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, nabytych w drodze spadku zalicza się również udokumentowane koszty nabycia lub wytworzenia poniesione przez spadkodawcę oraz przypadające na podatnika ciężary spadkowe, w takiej części, w jakiej wartość zbywanej rzeczy lub zbywanego prawa odpowiada łącznej wartości rzeczy i praw majątkowych nabytych przez podatnika. Przez ciężary spadkowe, o których mowa w zdaniu drugim, rozumie się spłacone przez podatnika długi spadkowe, zaspokojone roszczenia o zachówek oraz wykonane zapisy zwykłe i polecenia, również w przypadku, gdy podatnik spłacił długi spadkowe, zaspokoił roszczenia o zachówek lub wykonał zapisy zwykłe i polecenia po dokonaniu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c.

W myśl art. 22 ust. 6e ww. ustawy:

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.

Wedle 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.

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.

Na mocy art. 30e ust. 7 cytowanej 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 łącznie.

Stosownie do art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

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

Dochód zwolniony należy obliczyć według następującego wzoru:

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

gdzie:

D - dochód ze sprzedaży,

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

P - przychód ze sprzedaży.

W sytuacji, gdy przychód z odpłatnego zbycia zostanie w całości przeznaczony na cele mieszkaniowe, to wówczas uzyskany z tego tytułu dochód będzie w całości korzystał ze zwolnienia od podatku dochodowego.

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

Zgodnie z art. 21 ust. 25 ww.:

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.

W myśl 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.

Stosownie do 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.

Zgodnie z 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.

Jak wynika z 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.

Wszelkiego rodzaju ulgi czy zwolnienia są odstępstwem od konstytucyjnej zasady równości i powszechności opodatkowania, w sposób szczegółowy uregulowanymi w przepisach materialnego prawa podatkowego. Są one przywilejami, z których podatnik ma prawo, a nie obowiązek skorzystania. Należy również zastrzec, że w przypadku korzystania z ulg i zwolnień podatkowych, wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób

fizycznych obowiązków udowodnienia, że określony wydatek został poniesiony przy spełnieniu wszystkich warunków wynikających z przepisów podatkowych spoczywa na podatniku, który wywodzi z tego określone skutki prawne.

Zatem oceniając ciążące na nim obowiązki wynikające z zastosowania danej ulgi czy zwolnienia podatkowego należy dokonać ścisłej, literalnej wykładni przepisu regulującego daną ulgę czy zwolnienie. W związku z tym, tylko wydatkowanie środków uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych - w terminie i na cele wskazane w art. 21 ust. 1 pkt 131, a szczegółowo określone w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych pozwala na zastosowanie przedmiotowego zwolnienia.

W opisie sprawy wskazała Pani, że w dniu 7 marca 2022 r. sprzedała Pani wraz z A.B. dom za cenę 1.085.000 zł przy czym część ceny w wysokości 398.000 złotych została przeznaczona na spłatę kredytu bankowego. Pozostała część ceny tj. 687.000 zł została przez kupujących przelana po połowie na rachunek Pani i Pani męża - każde z Państwa otrzymało po 343.500 zł. 24 marca 2022 r. udzieliła Pani pożyczki swej matce E.E. w kwocie 300.000 zł. Środki na udzielenie pożyczki pochodziły z pieniędzy pozyskanych przez Panią ze sprzedaży domu. Zawarcie umowy pożyczki zostało zgłoszone do Naczelnika Urzędu Skarbowego w (...) na druku PCC-3. Pożyczka ma zostać spłacona do dnia 1 marca 2027 r. 4 kwietnia 2022 r. Pani matka kupiła prawo odrębnej własności lokalu w (...) za cenę 382.479,00 zł. 12 grudnia 2022 r. Sąd w Warszawie rozwiązał przez rozwód małżeństwo Pani i Pani męża. Zamierza Pani zawrzeć aneks do umowy pożyczki zawartej z Pani matką zmieniając termin spłaty pożyczki na dzień 30 czerwca 2025 r. Po dokonaniu zmiany zapisów umowy pożyczki jak opisano powyżej zamierza Pani nabyć od swej dłużniczki - Pani matki, prawo odrębnej własności lokalu w (...) za cenę 382.479,00 zł. Zakup lokalu jest planowany w ten sposób, że zobowiąże się Pani zapłacić cenę za lokal w ten sposób, że część ceny w kwocie 82.479,00 zł zapłaci przelewem lub gotówką (według wyboru sprzedającej), a pozostałą część ceny zapłaci dokonując potrącenia swej wierzytelności w wysokości 300.000 zł wobec sprzedającej - Pani matki, tytułem udzielonej jej pożyczki. Jednocześnie złoży Pani przy akcie notarialnym nabycia lokalu oświadczenie, że nabywa ów lokal ze środków pochodzących ze sprzedaży domu małżonkom w dniu 7 marca 2022 r. oraz że nabycie lokalu ma miejsce na Pani własne potrzeby mieszkaniowe. Pozostałą część ceny za uiszczenia Pani na rzecz Pani matki przelewem bankowym. Planuje Pani przeznaczyć w terminie trzech lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym dokonała odpłatnego zbycia domu całą kwotę pozyskaną ze zbycia domu na nabycie prawa własności odrębnej lokalu mieszkalnego od swojej mamy w opisany powyżej sposób. W nabytym od mamy lokalu mieszkalnym będzie Pani realizowała własne cele mieszkaniowe, tzn. zamieszka w tym lokalu razem z córkami.

Przedmiotem analizy w sprawie jest możliwość skorzystania z przedmiotowego zwolnienia w przypadku uregulowania części ceny za nabywane przez Panią prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz udziału w gruncie związanego z tym prawem poprzez dokonanie potrącenia Pani wymagalnej wierzytelności z tytułu pożyczki udzielonej Pani matce z wierzytelnością tej samej osoby tytułem o zapłatę ceny sprzedaży należnej osoby Pani matki jako zbywającej prawo odrębnej własności czy spełnia ustawowy wymóg wydatkowania środków pochodzących ze zbycia nieruchomości na własne cele mieszkaniowe.

W tym zakresie należy zauważyć, że zasady i skutki dokonywania kompensaty (potrącenia) reguluje przepis art. 498 § 1 i 2 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.). Zgodnie z tym przepisem:

1. Gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym.

## 2. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej.

Potrącenie wierzytelności jest jedną z form wygaśnięcia zobowiązania w wyniku wykonania świadczenia przez umorzenie wzajemnych wierzytelności między stronami. Wygaśnięcie zobowiązania przez potrącenie, czyli kompensata wierzytelności, następuje wówczas, jeżeli jedna strona jest w stosunku do drugiej dłużnikiem i jednocześnie wierzycielem, tj. ma zarówno wierzytelność, jak i zobowiązanie względem tej drugiej strony. Potrącenie, mimo że dotyczy świadczeń tego samego rodzaju (z reguły pieniężnych), prowadzi do zaliczenia jednej wierzytelności na poczet drugiej. Dochodzi w ten sposób do zaspokojenia wierzyciela i osiągnięcia tym samym celu zobowiązania. Na skutek potrącenia wierzytelności obydwu stron umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. Instytucja potrącenia jest substytutem świadczenia, dzięki któremu dłużnik płaci swój dług i zwalnia się z zobowiązania. W momencie potrącenia następuje faktyczne spełnienie świadczenia. Potrącenie jest więc formą wykonania zobowiązania, do którego, w myśl art. 503 Kodeksu cywilnego, stosuje się przepisy o zaliczeniu zapłaty.

Wprawdzie przez potrącenie strony nie otrzymują efektywnie należnych im świadczeń, ale wskutek zaliczenia wierzytelności jednej z nich na poczet wierzytelności drugiej każda ze stron zostaje zwolniona ze swego długu, co pozwala uznać ich długi za spłacone. Tym samym potrącenie jako sposób wygaszenia stosunku zobowiązaniowego uznaje się za równoważny spełnieniu świadczenia (zapłacie).

Zwolnienie, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, wymaga przeznaczenia równowartości przychodu ze sprzedaży nieruchomości lub praw majątkowych na preferowane przez ustawodawcę cele, a takim przychodem jest wartość wyrażona w umówionej cenie sprzedaży, nie zaś faktycznie otrzymane środki finansowe.

W art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ustawodawca nie mówi o zaspokojeniu własnych celów mieszkaniowych konkretnie za środki finansowe otrzymane z tytułu sprzedaży nieruchomości lub praw majątkowych. Stanowi natomiast o przeznaczeniu na preferowany cel przychodu rozumianego zgodnie z art. 19 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a więc kwoty w wysokości (wartości) pozostającej w granicach umówionej ceny sprzedaży nieruchomości przez podatnika.

Zatem w świetle art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, uregulowanie ceny za nabycie przez Panią prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz udziału w gruncie związanego z tym prawem poprzez dokonanie potrącenia Pani wymagalnej wierzytelności z tytułu pożyczki nie pozbawia podatnika prawa do skorzystania z przedmiotowego zwolnienia, bowiem warunkiem skorzystania z tzw. ulgi mieszkaniowej jest wydatkowanie równowartości (odpowiednio w całości lub części) przychodu osiągniętego z odpłatnego zbycia na określone cele mieszkaniowe.

Wobec powyższego Pani stanowisko, że może Pani skorzystać ze zwolnienia z podatku dochodowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy uznaję za **prawidłowe**.

### Dodatkowe informacje

#### Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy zdarzenia przyszłego przedstawionego przez Panią i stanu prawnego obowiązującego w dniu wydania interpretacji.

Do wniosku dołączyła Pani dokumenty. Wyjaśniamy, że w postępowaniu dotyczącym wydania interpretacji indywidualnej nie prowadzimy postępowania wyjaśniającego i nie analizujemy dokumentów, ale opieramy się jedynie na opisie stanu faktycznego (zdarzenia przyszłego) przedstawionym we wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej.

Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, gdy rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie

ze stanem faktycznym/zdarzeniem przyszłym podanym przez Panią w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregośkolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu sprawy, udzielona odpowiedź traci swoją aktualność.

### **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). Interpretacja będzie mogła pełnić funkcję ochronną, jeśli Pani sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego i zastosuje się Pani do interpretacji.
- Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej:

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

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

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

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

### **Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację**

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

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

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

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

### **Podstawa prawna dla wydania interpretacji**

Podstawą prawną dla wydania tej interpretacji jest art. 13 § 2a oraz art. 14b § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa.