

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	641486
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2025-05-30T10:12:59.037
Tytuł (teza):	Możliwość skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego (cele mieszkaniowe).
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2025-05-23T21:10:39.724
Sygnatura:	0113-KDIPT2-2.4011.192.2025.3.DA
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • kredyt • lokal-lokal mieszkalny • majątek-majątek osobisty • remonty • zbycie-odpłatne zbycie
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 1-lit. d • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 2-lit. a
Zagadnienie:	• Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.
Załączniki:	brak

Treść:

Interpretacja indywidualna – stanowisko prawidłowe

Szanowny Panie,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

11 lutego 2025 r. wpłynął Pana wniosek z 11 lutego 2025 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych w zakresie możliwości skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego. Uzupełnił go Pan pismami złożonymi 17 kwietnia 2025 r. i 4 maja 2025 r. – w odpowiedzi na wezwanie. Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

Wnioskodawca jest osobą fizyczną, obywatelem Polski, podlegającym obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (tzw. nieograniczony obowiązek podatkowy) zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W dniu 24 sierpnia 2021 r. Wnioskodawca zakupił samodzielnie lokal mieszkalny o powierzchni ok. 73 m², znajdujący się przy ul... w Cena zakupu wyniosła 318 000 zł, a nabycie zostało sfinansowane częściowo wkładem własnym, a częściowo zaciągniętym w polskim banku kredytem hipotecznym. Celem doprowadzenia lokalu do odpowiedniego stanu użyteczności, Wnioskodawca poniósł właściwie udokumentowane wydatki remontowe w kwocie 15 000 zł.

W dniu 6 sierpnia 2024 r. Wnioskodawca zbył wskazany lokal za kwotę 490 000 zł. Przychód pomniejszony został o wysokość prowizji należnej agentowi nieruchomości, który znalazł dla Wnioskodawcy kupującego i połączył strony transakcji. Kwota prowizji dla agenta wyniosła 7 350 zł. Ponadto, Wnioskodawca nie otrzymał na swoje konto bankowe całej kwoty uzyskanej ze zbycia lokalu, bowiem część kwoty, tj. 294 930 zł została przekazana przez kupującego na rachunek techniczny banku Wnioskodawcy celem całkowitej spłaty pozostałej kwoty kredytu hipotecznego.

W międzyczasie, tj. pomiędzy zakupem a sprzedażą omawianego lokalu, Wnioskodawca w dniu ... sierpnia 2023 r. zawarł związek małżeński. Nie została ustalona rozdzielnosc majątkowa, a więc z chwilą zawarcia małżeństwa pomiędzy Wnioskodawcą a Jego małżonką, z mocy ustawy powstała wspólność majątkowa nazywana również wspólnością ustawową. Przy czym, lokal będący przedmiotem wniosku pozostał majątkiem prywatnym Wnioskodawcy, bowiem został zakupiony przed zawarciem małżeństwa i nie został włączony do majątku małżeńskiego.

Dodatkowo w dniu 1 lipca 2024 r. Wnioskodawca wraz z małżonką dokonał zakupu na własne cele mieszkaniowe domu jednorodzinnego za kwotę 640 000 zł, przy czym wkład własny wyniósł 128 000 zł, a pozostała kwota 512 000 zł sfinansowana została zaciągniętym przez Wnioskodawcę oraz Jego żonę kredytem hipotecznym. Kredyt został zaciągnięty w banku mającym siedzibę w Polsce. W zakresie sprzedaży lokalu, o którym mowa na wstępie, po stronie Wnioskodawcy powstał dochód do opodatkowania w wysokości 149 650 zł, wyliczony poprzez odjęcie od przychodu ze zbycia w wysokości 482 650 zł (490 000 zł jako cena zbycia - 7 350 zł jako prowizja agenta) kosztów uzyskania przychodów (318 000 zł ceny zakupu + 15 000 zł wydatków remontowych). Wnioskodawca chciałby zwolnić część lub całość dochodu ze zbycia z opodatkowania poprzez skorzystanie z tzw. ulgi mieszkaniowej. Częściowo środki te, zostały już wydatkowane (w kwocie 294 930 zł) w dniu sporządzenia aktu notarialnego na rzecz spłaty pozostałej kwoty kredytu hipotecznego. Pozostałą kwotę, tj. 187 720 zł (482 650 zł – 294 930 zł) Wnioskodawca planuje przeznaczyć na remont zakupionego wspólnie z żoną domu oraz na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego wspólnie z żoną na zakup tego domu. Wydatki będą poczynione w terminie trzech lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym Wnioskodawca dokonał sprzedaży lokalu.

Wątpliwości Wnioskodawcy budzi fakt, iż środki ze zbycia prywatnego majątku, chciałby wykorzystać na cele mieszkaniowe realizowane wspólnie z żoną w ramach wspólności majątkowej w domu kupionym w ramach ustroju małżeńskiego.

W uzupełnieniu wniosku z 17 kwietnia 2025 r. wskazano:

Tytuł prawny jaki przysługiwał Wnioskodawcy do zakupionego w dniu 24 sierpnia 2021 r. do Jego majątku odrębnego, lokalu mieszkalnego w momencie jego nabycia oraz odpłatnego zbycia to spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

Wnioskodawca wykorzystywał ww. lokal mieszkalny w ten sposób, że był to Jego adres stałego zamieszkania. Wnioskodawca realizował w lokalu własne cele mieszkaniowe, tj. mieszkał w nim. Nie wynajmował i nie podnajmował go oraz w jakikolwiek inny sposób nie czerpał korzyści z jego udostępniania osobom trzecim.

Przed sprzedażą w stosunku do ww. lokalu mieszkalnego Wnioskodawca nie podejmował czynności w celu jego uatrakcyjnienia.

Wnioskodawca nie podejmował działań marketingowych w celu sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego, wykraczających poza zwykłe formy ogłoszenia.

Dokonana w dniu 6 sierpnia 2024 r. sprzedaż przedmiotowego lokalu mieszkalnego nie nastąpiła w wykonywaniu działalności gospodarczej w rozumieniu art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Przychód uzyskany ze sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego zostanie wydatkowany w całości, w okresie nie później niż trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie na własne cele mieszkaniowe Wnioskodawcy realizowane w ramach ustroju wspólności małżeńskiej.

Na pytanie Organu o treści: „wobec wskazania w opisie sprawy: (...) Wnioskodawca nie otrzymał na swoje konto bankowe całej kwoty uzyskanej ze zbycia lokalu bowiem część kwoty, tj. 294 930 zł została przekazana przez kupującego na rachunek techniczny banku Wnioskodawcy celem całkowitej spłaty pozostałej kwoty kredytu hipotecznego, proszę wskazać kiedy dokładnie, na jaki okres oraz przez kogo (należy wskazać osoby będące kredytobiorcami) została zawarta umowa o kredyt hipoteczny, o którym mowa w powyższym fragmencie (dalej: „kredyt nr 1”)”, Wnioskodawca wskazał: „Umowa kredytu została zawarta w dniu 13.08.2021 r. pomiędzy mną a bankiem ... na okres 30 lat”.

Przy zawarciu umowy o kredyt nr 1 nie było współkredytobiorców.

Na pytanie Organu o treści: czy ww. kredyt nr 1 został zaciągnięty w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mającej siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, Wnioskodawca wskazał: „W banku z siedzibą w Polsce”.

Kredyt nr 1 był kredytem mieszkaniowym, zaciągniętym na cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Cel zaciągnięcia ww. kredytu nr 1 jaki został wpisany w umowie kredytowej zawartej z bankiem to: nabycie oraz remont lokalu mieszkalnego.

Ze środków pieniężnych pochodzących z ww. kredytu nr 1 faktycznie zostały poniesione wydatki na nabycie oraz remont lokalu mieszkalnego.

W związku z zaciągniętym kredytem nr 1 ustanowiono zabezpieczenie hipoteczne na zakupionym mieszkaniu.

Kredyt nr 1 został spłacony przy sprzedaży mieszkania, tj. w dniu 23 sierpnia 2024 r. spłacony został pozostały do spłaty kapitał bez odsetek.

Do zakupionego w dniu 1 lipca 2024 r. domu jednorodzinnego Wnioskodawcy i Jego żonie przysługuje tytuł własności. Dom jest położony w ..., ul. Dom wraz z działką pod nim został zakupiony do majątku wspólnego, małżeńskiego Wnioskodawcy i Jego żony.

Wnioskodawca razem z żoną i dziećmi mieszka w tym domu.

Na pytanie Organu o treści: „wobec wskazania w opisie sprawy: Pozostałą kwotę tj. 187 720 zł (482 650 – 294 930) Wnioskodawca planuje przeznaczyć na remont zakupionego

wspólnie z żoną domu oraz na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego wspólnie z żoną na zakup tego domu, proszę wskazać kiedy dokładnie i na jaki okres została zawarta umowa o kredyt hipoteczny, o którym mowa w powyższym fragmencie (dalej: „kredyt nr 2”), Wnioskodawca wskazał: „Umowa została zawarta przeze mnie i małżonkę 25.06.2024 r. na okres 25 lat z bankiem ... z siedzibą w Polsce”.

Zgodnie z zawartą umową o kredyt nr 2, wszyscy kredytobiorcy (tj. Wnioskodawca i Jego żona) odpowiadają za spłatę kredytu solidarnie, a więc do pełnej wysokości.

Na pytanie Organu o treści: czy ww. kredyt nr 2 został zaciągnięty w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mającej siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, Wnioskodawca wskazał: „Tak”.

Kredyt nr 2 jest kredytem mieszkaniowym, zaciągniętym na cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W umowie kredytowej dotyczącej kredytu nr 2 zawartej z bankiem został wpisany cel: na potrzeby mieszkaniowe, nabycie domu jednorodzinnego.

Całość środków z kredytu nr 2 faktycznie została przeznaczona na zakup domu.

W związku z zaciągniętym kredytem nr 2 ustanowiono zabezpieczenie hipoteczne na zakupionym domu, na który został zaciągnięty kredyt.

Całkowita spłata kredytu nr 2 nastąpi zgodnie z umową w ciągu 25 lat, częściowa spłata kapitału nastąpi w 2025 r. lub 2026 r.

Spłata ww. kredytu nr 2 będzie obejmowała spłatę części kapitału bez odsetek.

Pod pojęciem wydatków na „remont domu” Wnioskodawca rozumie wydatki takie jak: wymiana posadzki, wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej, wymiana okien, wymiana instalacji elektrycznej, renowacja elewacji, wszelkie materiały budowlane jakie będą niezbędne do ukończenia przedsięwzięcia.

Ww. wydatki zostaną poniesione przez Wnioskodawcę nie później niż w ciągu trzech lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie lokalu mieszkalnego Wnioskodawcy.

Wnioskodawca będzie posiadał wystawione na swoje imię i nazwisko rachunki i faktury VAT lub inne udokumentowane rzetelne i wiarygodne dowody (np. umowę zawartą z wykonawcą prac remontowych lub potwierdzenie zapłaty za ich wykonanie) potwierdzające wydatkowanie środków pieniężnych pochodzących ze sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego, na remont wyżej wskazanego domu.

Faktury VAT dokumentujące poniesione przez Wnioskodawcę wydatki w związku z remontem domu zostaną wystawione przez podatnika niekorzystającego ze zwolnienia od podatku od towarów i usług.

Wnioskodawca prowadzi od ... września 2019 r. jednoosobową działalność gospodarczą pod nazwą Działalność ta nie jest związana z obrotem nieruchomościami, Wnioskodawca jest ... i jest to jedyna prowadzona przez Niego działalność. Lokal ten nie był przez Wnioskodawcę wykorzystywany w działalności gospodarczej. Pod adresem lokalu Wnioskodawca miał jedynie wskazane miejsce prowadzenia w CEIDG. Lokal nie był jednak środkiem trwałym w działalności Wnioskodawcy ani towarem do odsprzedaży, Wnioskodawca nie dokonywał odpisów amortyzacyjnych od jego wartości.

Wnioskodawca posiada mieszkanie w ... przy ul. ..., które zostało Mu przekazane darowizną w dniu ... kwietnia 2011 r. W tym mieszkaniu Wnioskodawca nie realizuje własnych celów mieszkaniowych.

W przeszłości Wnioskodawca nie sprzedawał żadnych nieruchomości.

W uzupełnieniu wniosku z 4 maja 2025 r. wskazano:

Pod pojęciem wydatków na remont domu jednorodzinnego, takich jak „wymiana posadzki” Wnioskodawca rozumie: ułożenie styropianu oraz ogrzewania podłogowego, wylewkę betonową trwale związaną ze strukturą domu, położenie kafli na tej podłodze. Materiały jakie zostaną użyte do tego to: beton, kleje do kafli, kafle, rurki do ogrzewania podłogowego, rozdzielacz ogrzewania podłogowego. Wszystkie te elementy będą trwale związane ze strukturą domu.

Pod pojęciem wydatków na remont domu jednorodzinnego, takich jak „renowacja elewacji” Wnioskodawca rozumie: uzupełnienie ubytków elewacji, nałożenie nowej farby. Materiały jakie będą do tego wykorzystane to: tynk, zaprawa gruntująca, farba, styropian. Wszelkie te materiały będą trwale związane ze strukturą domu.

Wskazując w uzupełnieniu wniosku: „wszelkie materiały budowlane jakie będą niezbędne do ukończenia przedsięwzięcia” Wnioskodawca miał na myśli następujące materiały budowlane: płyty karton gips i atlas m-system do ich zamocowania, płyty budowlane, płyty OSB, gładź szpachlową, beton, bloczki komórkowe, panele podłogowe, listwy wykończeniowe. Wszystkie materiały będą trwale związane ze strukturą domu.

Wydatki na remont domu jednorodzinnego, które Wnioskodawca planuje odliczyć w ramach ulgi mieszkaniowej będą dotyczyć również prac budowlanych/remontowych. Wymiana stolarki okiennej wraz z zakupem okien, renowacja i malowanie elewacji, położenie płyt karton gipsowych oraz OSB, instalacja ogrzewania podłogowego, remont dwóch łazienek, remont kuchni oraz salonu. Wszystkie materiały jakie zostaną użyte do powyższych prac będą trwale związane ze strukturą domu.

Pytanie

Czy wydatki pochodzące ze środków uzyskanych ze zbycia w dniu 6 sierpnia 2024 r. lokalu mieszkalnego stanowiącego majątek prywatny Wnioskodawcy, wydane na:

- a) spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego przez Wnioskodawcę i Jego żonę na nabycie domu jednorodzinnego,
- b) remont ww. domu zakupionego w ramach wspólności majątkowej,

będą uprawniały do zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

Pana stanowisko w sprawie

Zdaniem Wnioskodawcy, wydatki pochodzące ze środków uzyskanych ze zbycia dokonanego w dniu 6 sierpnia 2024 r. lokalu stanowiącego majątek prywatny Wnioskodawcy, wydane na:

- a) spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego przez Wnioskodawcę i Jego żonę na nabycie domu jednorodzinnego,
- b) remont ww. domu zakupionego w ramach wspólności majątkowej,

będą uprawniały do zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy.

Zgodnie z przepisem art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, 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 art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy, źródłami przychodów są 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 świetle przywołanego wyżej przepisu, każda czynność prawna, której przedmiotem jest odpłatne zbycie nieruchomości lub praw wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ww. ustawy, stanowi źródło przychodów, jeżeli zostanie dokonana w określonym czasie, tj. przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie i nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej. Dla opodatkowania przychodów z odpłatnego zbycia nieruchomości podatkiem dochodowym od osób fizycznych istotne znaczenie ma okres, jaki upłynął od nabycia przedmiotowego mieszkania, do jego sprzedaży.

Z wniosku wynika, że lokal zakupiony został w 2021 r., sprzedany w 2024 r., a więc przed upływem pięciu lat od daty jego nabycia. Tym samym, sprzedaż ww. lokalu stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, bowiem nastąpiła przed upływem pięciu lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym miało miejsce nabycie tego mieszkania. Dochód uzyskany ze zbycia nieruchomości, co do zasady, podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, na zasadach określonych w art. 30e ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

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 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.

Natomiast, zgodnie z 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. 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.

Stosownie do treści 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.

Cytowany powyżej przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wiąże skutki prawne w postaci zwolnienia od opodatkowania z faktem przeznaczenia – w warunkach określonych w ustawie – uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych dochodu wyłącznie na własne cele mieszkaniowe wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 ww. ustawy. 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 pkt 1-3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Stosownie do treści art. 21 ust. 25 pkt 1 i pkt 2 ww. ustawy, 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.

W świetle natomiast art. 21 ust. 25a ww. ustawy, wydatki, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. a-c, uznaje się za wydatki poniesione na cele mieszkaniowe, jeżeli przed upływem okresu, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, nastąpiło nabycie własności rzeczy lub praw wymienionych w ust. 25 pkt 1 lit. a-c, w związku z którymi podatnik ponosił wydatki na nabycie.

W myśl art. 21 ust. 26 cyt. 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.

Na mocy art. 21 ust. 29 ww. ustawy, w przypadku gdy kredyt (pożyczka), o którym mowa w ust. 25 pkt 2 lit. a-c, stanowi część kredytu (pożyczki) przeznaczonego na spłatę również innych niż wymienione w tych przepisach zobowiązań kredytowych (pożyczkowych) podatnika, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki przypadające na spłatę kredytu (pożyczki) określonego w ust. 25 pkt 2 lit. a-c oraz zapłacone odsetki od tej części kredytu (pożyczki), która proporcjonalnie przypada na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w ust. 25 pkt 2 lit. a-c. Zawarte w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wyliczenie wydatków mieszkaniowych ma charakter wyczerpujący. Tylko realizacja w wymaganym terminie celów w nim wymienionych pozwala na zwolnienie z opodatkowania dochodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości.

Omawiana regulacja art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy wprowadza również termin, w jakim należy dokonać wydatkowania przychodu ze zbycia nieruchomości lub prawa majątkowego, aby uprawniało ono do skorzystania z omawianej ulgi podatkowej.

Warunkiem skorzystania ze zwolnienia jest, aby przychód ten został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie. Katalog wydatków stanowiących „własne cele mieszkaniowe” podatnika wymieniony w art. 21 ust. 25 ustawy 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. W ww. przepisie ustawodawca wskazał, że przychód ze sprzedaży ma zostać wydatkowany na „własne cele mieszkaniowe”. Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne”, świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 i dopisując ten przymiotnik, przesądził, że celem nadrzędnym jest możliwość uwzględnienia przy obliczaniu dochodu zwolnionego z opodatkowania tylko takich wydatków, które poniesione zostały na zaspokojenie „własnych” potrzeb mieszkaniowych podatnika. Samo poniesienie wydatku na spłatę kredytu nie świadczy jeszcze o tym, że została spełniona przesłanka uprawniająca do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania. Warunkiem zwolnienia podatkowego 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”. Innymi słowy podatnik, który uzyskał przychód ze sprzedaży nieruchomości może przeznaczyć go na spłatę zaciągniętego kredytu, zachowując przy tym prawo do ww. zwolnienia, jednakże spłata ta może dotyczyć jedynie kredytu zaciągniętego przez tego podatnika na zaspokojenie jego własnych potrzeb mieszkaniowych. Jednym z tych celów jest wskazana w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a 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 nieruchomości i praw, 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 treści przytoczonego wcześniej art. 21 ust. 25 pkt 2 ww. ustawy, jasno wynika, że kredyt, na którego spłatę zostanie przeznaczony przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości musi być kredytem zaciągniętym na udokumentowane własne cele mieszkaniowe, które zostały wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Celem ustawodawcy było bowiem premiowanie zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych przez podatnika. Spłacony kredyt nie ma być jakimkolwiek kredytem, lecz musi spełniać ściśle określone ustawą wymagania. Musi to być bowiem kredyt - co wynika literalnie z art. 21 ust. 25 pkt 2 ww. ustawy – zaciągnięty przez podatnika na cele określone w pkt 1, czyli m.in. na zakup/budowę własnego budynku mieszkalnego, a więc takiego, do którego przysługuje podatnikowi tytuł własności bądź współwłasności. Przepis wyraźnie bowiem stanowi, że kredyt ma być zaciągnięty na cele określone w pkt 1, a więc na cele mieszkaniowe. Ważne jest również, aby środki przeznaczone na ww. cel mieszkaniowy, czyli na spłatę kredytu pochodziły ze sprzedaży nieruchomości. Istotne jest także, aby spłacany kredyt zaciągnięty był przed dniem uzyskania przychodu ze sprzedaży oraz, aby kredyt ten zaciągnięty był przez osobę, która uzyskuje przychód ze sprzedaży.

Jak wskazano we wniosku Wnioskodawca w 2024 r. sprzedał lokal zakupiony w 2021 r., przed ślubem. Lokal został sprzedany przed upływem pięciu lat od daty jego zakupu. Między kupnem lokalu a sprzedażą, Wnioskodawca zawarł związek małżeński. Nie została ustalona rozdzielność majątkowa. Część środków ze sprzedaży lokalu zostanie przeznaczona na cele remontowe – wykończenie domu kupionego wspólnie z małżonką jako majątek wspólny przed sprzedażą lokalu. Na zakup domu został zaciągnięty wspólny kredyt hipoteczny (kredyt został zaciągnięty przed sprzedażą lokalu). Kredyt został zaciągnięty w banku mającym siedzibę w Polsce. Część kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu Wnioskodawca przeznaczy na spłatę ww. kredytu hipotecznego na zakup domu jednorodzinnego – w terminie trzech lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym dokonał odpłatnego zbycia lokalu. Dom zakupiony został na własne cele mieszkaniowe Wnioskodawcy oraz Jego żony.

Przechodząc do wątpliwości, związanych z przeznaczeniem środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu stanowiącego majątek prywatny na remont domu oraz spłatę kredytu zaciągniętego na zakup tegoż domu w ramach małżeńskiej wspólności majątkowej wskazać należy, że stosunki majątkowe między małżonkami zostały uregulowane w ustawie z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Zgodnie z art. 31 § 1 ww. ustawy – z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa (wspólność ustawowa) obejmująca przedmioty majątkowe nabyte w czasie jej trwania przez oboje małżonków lub przez jednego z nich (majątek wspólny). Przedmioty majątkowe nieobjęte wspólnością ustawową należą do majątku osobistego każdego z małżonków.

Jak wynika z art. 33 pkt 2 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego – do majątku osobistego każdego z małżonków należą przedmioty majątkowe nabyte przez dziedziczenie, zapis lub darowiznę, chyba że spadkodawca lub darczyńca inaczej postanowił. Ustrój wspólności ustawowej obejmujący dorobek obojga małżonków, ukształtowany został przez

ustawodawcę jako wspólność łączna, bezudziałowa. Wspólność ta charakteryzuje się tym, że w czasie jej trwania małżonkowie nie mają określonych udziałów w majątku wspólnym, nie mogą zatem rozporządzać udziałami, a także nie mogą żądać podziału majątku objętego wspólnością – art. 35 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego.

Stosownie natomiast do art. 43 § 1 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego – oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym.

Mając na uwadze powyższe przepisy uznać należy, że kwota przychodu uzyskanego ze sprzedaży lokalu, którą Wnioskodawca przeznaczy na remont domu oraz spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego wspólnie z żoną na zakup tegoż domu, w całości stanowi wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe, uprawniające do zastosowania zwolnienia od podatku na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Przeszkodą nie jest fakt, że wydatki zostaną zrealizowane na cele mieszkaniowe Wnioskodawcy oraz Jego żony bowiem, jak wskazano wyżej małżeńska wspólność majątkowa charakteryzuje się tym, że w czasie jej trwania małżonkowie nie mają określonych udziałów w majątku wspólnym. Nie sposób więc wydzielić lub ograniczyć kwotę wydatków poniesionych przez Wnioskodawcę na cele mieszkaniowe zrealizowane w ramach małżeństwa opartego na wspólności majątkowej.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan 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 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.

Stosownie do 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.

Powyższy przepis formułuje generalną zasadę, że odpłatne zbycie nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz praw określonych w tym przepisie przed upływem 5 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 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym miało miejsce nabycie lub wybudowanie - nie jest źródłem przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a tym samym przychód uzyskany z odpłatnego zbycia w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

Ponadto, przepis art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, wskazuje, że dotyczy przychodów z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw, które nie następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej.

W przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ww. ustawy, co do zasady decydujące znaczenie w kwestii opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych ma moment i sposób ich nabycia.

Z przedstawionego we wniosku opisu wynika, że w 2021 r. nabył Pan na podstawie umowy kupna-sprzedaży spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, do majątku osobistego. Następnie w 2024 r. sprzedał Pan ww. lokal mieszkalny, a więc przed upływem pięciu lat od daty jego nabycia.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że skoro sprzedaż przedmiotowego lokalu mieszkalnego dokonana została przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jego nabycie, stanowi ona dla Pana źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. b) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Dochód uzyskany z tego tytułu podlega opodatkowaniu 19% podatkiem dochodowym na zasadach określonych w art. 30e ust. 1 ww. ustawy.

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 (sprzedaży) (nie mylić z kosztem uzyskania przychodów) nie zostało przez ustawodawcę zdefiniowane w ustawie. Należy zatem stosować językowe (potoczne) 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 mogła dojść do skutku (wszystkie niezbędne wydatki bezpośrednio związane z tą czynnością). Pomiedzy tymi wydatkami a dokonaniem odpłatnym zbyciem musi istnieć bezpośredni 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.

Pan lokal mieszkalny nabył odpłatnie, więc zastosowanie znajdzie art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, zgodnie z którym:

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. 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.

Jak wynika z powyższych przepisów, podstawą obliczenia podatku jest dochód, stanowiący różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa określonym zgodnie z art. 19 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (tj. wartością wyrażoną w cenie określonej w umowie sprzedaży pomniejszoną o koszty odpłatnego zbycia), a kosztami uzyskania przychodu ustalonymi zgodnie – w przedmiotowej sprawie – z art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Tak obliczony dochód podlega opodatkowaniu 19% podatkiem 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.

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.

Stosownie do art. 45 ust. 1a pkt 3 ww. ustawy:

W terminie określonym w ust. 1 podatnicy są obowiązani składać urzędom 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.

Przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy 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 (prawa majątkowego), 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 w zw. z ust. 30a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Art. 21 ust. 25 pkt 1-2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych stanowi, 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.

Zgodnie z art. 21 ust. 25a ww. ustawy:

Wydatki, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. a-c, uznaje się za wydatki poniesione na cele mieszkaniowe, jeżeli przed upływem okresu, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, nastąpiło nabycie własności rzeczy lub praw wymienionych w ust. 25 pkt 1 lit. a-c, w związku z którymi podatnik ponosił wydatki na nabycie.

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.

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.

Na mocy art. 21 ust. 29 powyższej ustawy:

W przypadku gdy kredyt (pożyczka), o którym mowa w ust. 25 pkt 2 lit. a-c, stanowi część kredytu (pożyczki) przeznaczonego na spłatę również innych niż wymienione w tych przepisach zobowiązań kredytowych (pożyczkowych) podatnika, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki przypadające na spłatę kredytu (pożyczki) określonego w ust. 25 pkt 2 lit. a-c oraz zapłacone odsetki od tej części kredytu (pożyczki), która proporcjonalnie przypada na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w ust. 25 pkt 2 lit. a-c.

Należy również wskazać, że zgodnie z art. 21 ust. 30 tejże 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.

W związku z powyższym powziął Pan wątpliwość, czy przeznaczając środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego (nabytego do Pana majątku osobistego) na spłatę kredytu zaciągniętego wspólnie z żoną na zakup domu jednorodzinnego, przysługuje Panu prawo do zwolnienia od opodatkowania, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Zawarte w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wyliczenie wydatków mieszkaniowych ma charakter wyczerpujący. Tylko realizacja w wymaganym terminie celów w nim wymienionych pozwala na zwolnienie z opodatkowania dochodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości.

Omawiana regulacja art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy wprowadza również termin, w jakim należy dokonać wydatkowania przychodu ze zbycia nieruchomości lub prawa majątkowego, aby uprawniało ono do skorzystania z omawianej ulgi podatkowej. Warunkiem skorzystania ze zwolnienia jest, aby przychód ten został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.

Katalog wydatków stanowiących „własne cele mieszkaniowe” podatnika wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 1 i pkt 2 ww. ustawy ma charakter zamknięty – jest to wyliczenie enumeratywne.

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

Wobec tego podstawową okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 tejże ustawy jest fakt wydatkowania (nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie) przychodu ze sprzedaży nieruchomości i praw na wskazane w art. 21 ust. 25 ustawy cele mieszkaniowe, w tym m.in. na spłatę kredytu 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.

W art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy ustawodawca wskazał, że przychód ze sprzedaży ma zostać wydatkowany na „własne cele mieszkaniowe”. Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne”, świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 i dopisując ten przymiotnik, przesądził, że celem nadrzędnym jest możliwość uwzględnienia przy obliczaniu dochodu zwolnionego z opodatkowania tylko takich wydatków, które poniesione zostały na zaspokojenie „własnych” potrzeb mieszkaniowych podatnika.

Samo poniesienie wydatku na spłatę kredytu nie świadczy jeszcze o tym, że została spełniona przesłanka uprawniająca do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania.

Warunkiem zwolnienia podatkowego 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”.

Innymi słowy podatnik, który uzyskał przychód ze sprzedaży nieruchomości może przeznaczyć go na spłatę zaciągniętego kredytu, zachowując przy tym prawo do ww. zwolnienia, jednakże spłata ta może dotyczyć jedynie kredytu zaciągniętego przez tego podatnika na zaspokojenie jego własnych potrzeb mieszkaniowych.

Jednym z tych celów jest wskazana w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) 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 nieruchomości i praw, 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 treści przytoczonego wcześniej art. 21 ust. 25 pkt 2 ww. ustawy, jasno wynika, że kredyt, na którego spłatę zostanie przeznaczony przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości musi być kredytem zaciągniętym na udokumentowane własne cele mieszkaniowe, które zostały wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Celem ustawodawcy było bowiem premiowanie zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych przez podatnika. Spłacony kredyt nie ma być jakimkolwiek kredytem, lecz musi spełniać ściśle określone ustawą wymagania. Musi to być bowiem kredyt – co wynika literalnie z art. 21 ust. 25 pkt 2 ww. ustawy – zaciągnięty przez podatnika na cele określone w pkt 1, czyli m.in. na zakup/budowę własnego budynku mieszkalnego, a więc takiego, do którego przysługuje podatnikowi tytuł własności bądź współwłasności. Przepis wyraźnie bowiem stanowi, że kredyt ma być zaciągnięty na cele określone w pkt 1, a więc na cele mieszkaniowe.

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

Z informacji zawartych we wniosku oraz jego uzupełnieniach wynika, że 6 sierpnia 2024 r. sprzedał Pan lokal mieszkalny (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego), zakupiony przed ślubem. Lokal został sprzedany przed upływem pięciu lat od daty jego zakupu. Między kupnem lokalu mieszkalnego a jego sprzedażą, zawarł Pan związek małżeński. Nie została ustalona rozdzielność majątkowa. 25 czerwca 2024 r. zaciągnął Pan wraz z żoną w banku kredyt hipoteczny na zakup domu jednorodzinnego, w którym zamieszkał z rodziną. Część środków ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przeznaczył Pan m. in. na spłatę ww. kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup ww. domu, w którym realizuje Pan własne potrzeby mieszkaniowe – w terminie trzech lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym dokonał Pan odpłatnego zbycia lokalu.

Zatem, część kwoty przychodu uzyskanego ze sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, którą przeznaczył Pan na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego wspólnie z żoną na zakup domu jednorodzinnego, stanowi wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe, uprawniające do zastosowania zwolnienia od podatku na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z ust. 25 pkt 2 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Przechodząc do Pana wątpliwości, związanych z przeznaczeniem środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego (nabytego do Pana majątku osobistego) na remont domu jednorodzinnego, należącego do majątku wspólnego Pana i Pana żony należy wskazać, że ustawodawca formułując zwolnienie przedmiotowe, w sposób jednoznaczny wskazał realizację celów mieszkaniowych, które pozwalają na skorzystanie ze zwolnienia z opodatkowania dochodu ze sprzedaży. Takimi celami mogą być m.in. budowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego (art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych).

W przypadku skorzystania z omawianego zwolnienia w związku z remontem zakupionego budynku mieszkalnego, w którym podatnik zamierza realizować własne cele mieszkaniowe, wskazać należy, że ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie

zawiera wprost w katalogu wydatków mieszkaniowych wydatków na wykończenie budynku, ale też nie definiuje pojęcia „remont” użytego w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Dla wyjaśnienia tego pojęcia, należy odnieść się do jego znaczenia funkcjonującego w języku powszechnym. I tak, „remont” to „doprowadzenie jakiegoś budynku lub urządzenia do stanu używalności; naprawa, odnawianie (czegoś)”. Synonimami tego pojęcia są m.in. „naprawa, przebudowa, odrestaurowanie, modernizacja”.

Pojęcie remontu zostało zdefiniowane w art. 3 pkt 8 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.):

Ilekcją w ustawie jest mowa o remoncie - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

Niemniej jednak, ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie odwołuje się do tego przepisu. Tym samym, definicja „remontu” funkcjonująca na gruncie Prawa budowlanego nie może być wprost przenoszona na grunt omawianej ustawy podatkowej. Może być natomiast uwzględniona jako jeden z elementów służących ustaleniu znaczenia pojęcia „remontu” dla celów podatku dochodowego od osób fizycznych.

Za „remont” budynku mieszkalnego, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych należy więc uznać prace dotyczące tego budynku, służące jego utrzymaniu we właściwym stanie, doprowadzeniu go do pożądanej zdolności użytkowej, modernizacji jego elementów składowych. „Remontem” w rozumieniu omawianego przepisu jest również tzw. wykończenie budynku mieszkalnego, a więc prace służące doprowadzeniu do zdolności użytkowej nowo wybudowanego budynku. W każdym przypadku remont dotyczy „materii” budynku mieszkalnego, a więc jego ścian, podłóg, sufitu, okien, drzwi, wyposażenia technicznego takiego jak instalacje: wodna, kanalizacyjna, elektryczna, grzewcza, gazowa bądź innych elementów trwale połączonych konstrukcyjnie z elementami budowlanymi budynku.

W orzecznictwie przyjmuje się, że za wydatki spełniające kryteria art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych można uważać, w szczególności, wykonanie robót budowlanych w istniejącym lub nowopowstałym budynku mieszkalnym wraz z wymianą/instalacją składników wyposażenia technicznego budynku lub lokalu np. instalacji wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazu przewodowego). W praktyce więc przy rozpatrywaniu przesłanek pozwalających na skorzystanie z ulgi mieszkaniowej, zarówno w przypadku remontu, budowy, jak i wykończenia nieruchomości ponoszone są wydatki o zbliżonym charakterze.

Nadmienić również należy, 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. Jednakże powołane wyżej przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, odnosząc się do wydatków na cele mieszkaniowe, nie przewidują ściśle określonego sposobu dokumentowania poniesionego wydatku.

Wobec powyższego, do prawidłowego dokumentowania w tym zakresie, trzeba wziąć pod uwagę ogólne reguły dowodowe określone w art. 180 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.).

W myśl art. 180 § 1 ustawy Ordynacja podatkowa:

Jako dowód należy dopuścić wszystko, co może przyczynić się do wyjaśnienia sprawy, a nie jest sprzeczne z prawem.

Zatem, organ podatkowy dla celów podatkowych weryfikując możliwość skorzystania ze zwolnienia podatkowego uprawniony jest żądać od podatników udowodnienia poniesienia wydatków poprzez przedłożenie rzetelnych i wiarygodnych dowodów, z których w sposób niebudzący wątpliwości będzie wynikało kto, kiedy i jaki wydatek poniósł. Takimi dokumentami mogą być m.in. rachunki, faktury VAT, paragony, umowy, akt notarialny, bądź też inne dokumenty, które ten fakt mogą w sposób wiarygodny potwierdzić.

Z opisu sprawy wynika, że część środków ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przeznaczy Pan również na cele remontowe, tj. remont domu jednorodzinnego zakupionego wspólnie z Pana żoną do majątku wspólnego – w terminie trzech lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym dokonał Pan odpłatnego zbycia ww. lokalu.

Pod pojęciem wydatków na „remont domu” rozumie Pan wydatki poniesione na:

- wymianę posadzki (tj. ułożenie styropianu oraz ogrzewania podłogowego, wylewkę betonową, położenie kafli) wykorzystując do tego następujące materiały: beton, kleje do kafli, kafle, rurki do ogrzewania podłogowego, rozdzielacz ogrzewania podłogowego);
- wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej;
- wymianę okien;
- wymianę instalacji elektrycznej;
- renowację elewacji (tj. uzupełnienie ubytków elewacji, nałożenie nowej farby) wykorzystując do tego następujące materiały: tynk, zaprawa gruntująca, farba, styropian;
- materiały budowlane jakie będą niezbędne do ukończenia przedsięwzięcia, tj. płyty karton gips i atlas m-system do ich zamocowania, płyty budowlane, płyty OSB, gładź szpachlową, beton, bloczki komórkowe, panele podłogowe, listwy wykończeniowe.

Wszelkie te materiały będą trwale związane ze strukturą domu.

Wydatki na remont domu jednorodzinnego, które planuje Pan odliczyć w ramach ulgi mieszkaniowej będą dotyczyć również prac budowlanych/remontowych. Wymiana stolarki okiennej wraz z zakupem okien, renowacja i malowanie elewacji, położenie płyt karton gipsowych oraz OSB, instalacja ogrzewania podłogowego, remont dwóch łazienek, remont kuchni oraz salonu. Wszystkie materiały jakie zostaną użyte do powyższych prac, będą trwale związane ze strukturą domu.

Ww. wydatki zostaną poniesione przez Pana nie później niż w ciągu trzech lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie Pana lokalu mieszkalnego.

Będzie Pan posiadał wystawione na swoje imię i nazwisko rachunki i faktury VAT lub inne udokumentowane rzetelne i wiarygodne dowody (np. umowę zawartą z wykonawcą prac remontowych lub potwierdzenie zapłaty za ich wykonanie) potwierdzające wydatkowanie środków pieniężnych pochodzących ze sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego, na remont wyżej wskazanego domu. Faktury VAT dokumentujące poniesione przez Pana wydatki w związku z remontem domu zostaną wystawione przez podatnika niekorzystającego ze zwolnienia od podatku od towarów i usług.

Mając na uwadze przedstawiony we wniosku opis stanu faktycznego oraz powołane przepisy prawa stwierdzić należy, że wydatkowanie przez Pana części środków pieniężnych (przychodu) uzyskanych ze sprzedaży spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego na remont domu jednorodzinnego wraz z potrzebnymi materiałami i usługami poniesionymi na: wymianę posadzki (tj. ułożenie styropianu oraz ogrzewania podłogowego, wylewkę betonową, położenie kafli) wykorzystując do tego następujące materiały: beton, kleje do kafli, kafle, rurki do ogrzewania podłogowego, rozdzielacz ogrzewania podłogowego), wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej, wymianę okien,

wymianę instalacji elektrycznej, renowację elewacji (tj. uzupełnienie ubytków elewacji, nałożenie nowej farby) wykorzystując do tego następujące materiały: tynk, zaprawa gruntująca, farba, styropian, materiały budowlane jakie będą niezbędne do ukończenia przedsięwzięcia, tj. płyty karton gips i atlas m-system do ich zamocowania, płyty budowlane, płyty OSB, gładź szpachlową, beton, bloczki komórkowe, panele podłogowe, listwy wykończeniowe, mieszczą się w kategorii wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wydatków poniesionych na remont budynku mieszkalnego. Tym samym wydatki te są wydatkami związanymi z celami mieszkaniowymi i uprawniają Pana do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Należy przy tym zaznaczyć, że stosunki majątkowe między małżonkami zostały uregulowane w ustawie z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2809 ze zm.).

Zgodnie z art. 31 § 1 ww. ustawy:

Z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa (wspólność ustawowa) obejmująca przedmioty majątkowe nabyte w czasie jej trwania przez oboje małżonków lub przez jednego z nich (majątek wspólny). Przedmioty majątkowe nieobjęte wspólnością ustawową należą do majątku osobistego każdego z małżonków.

Jak wynika z art. 33 pkt 1 i pkt 2 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego:

Do majątku osobistego każdego z małżonków należą:

- 1) przedmioty majątkowe nabyte przed powstaniem wspólności ustawowej;
- 2) przedmioty majątkowe nabyte przez dziedziczenie, zapis lub darowiznę, chyba że spadkodawca lub darczyńca inaczej postanowił.

Ustrój wspólności ustawowej obejmujący dorobek obojga małżonków, ukształtowany został przez ustawodawcę jako wspólność łączna, bezudziałowa.

Zgodnie z art. 35 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego:

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

Stosownie natomiast do art. 43 § 1 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego:

Oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym.

Zatem z powyższego wynika, że w przypadku współwłasności wszyscy współwłaściciele są właścicielami całej rzeczy, ale żaden z nich nie jest właścicielem całości. Niepodzielność wspólnego prawa własności oznacza, że żaden ze współwłaścicieli nie ma fizycznie wydzielonej części rzeczy na swoją wyłączną własność. Zarówno rzecz jako całość, jak i każda część rzeczy należy do wszystkich współwłaścicieli. Biorąc to pod uwagę, a w szczególności brzmienie cytowanego uprzednio art. 21 ust. 26 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, z którego wprost wynika, że przez własny budynek rozumie się budynek stanowiący własność lub współwłasność podatnika, uznać należy, że przy obliczaniu dochodu zwolnionego z opodatkowania można uwzględnić całą kwotę jaka została wydatkowana na remont lokalu mieszkalnego, przez osobę, która jest jego współwłaścicielem bez jej ograniczania do wysokości udziału we współwłasności w tym budynku.

Reasumując, mając na uwadze powyższe przepisy uznać należy, że kwota przychodu uzyskanego ze sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, którą przeznaczy Pan na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego wspólnie z żoną na zakup domu jednorodzinnego oraz remont tego domu (w zakresie wskazanych przez Pana

wydatków), stanowi wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe, uprawniające do zastosowania zwolnienia od podatku na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z ust. 25 pkt 1 lit. d) i pkt 2 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Przeszkodą nie jest fakt, że wydatki zostaną zrealizowane na cele mieszkaniowe Pana oraz Pana żony, bowiem jak wskazano wyżej małżeńska wspólność majątkowa charakteryzuje się tym, że w czasie jej trwania małżonkowie nie mają określonych udziałów w majątku wspólnym. Nie sposób więc wydzielić lub ograniczyć kwotę wydatków poniesionych przez Pana na cele mieszkaniowe zrealizowane w ramach małżeństwa opartego na wspólności majątkowej.

Zaznaczyć jednakże należy, że ww. zwolnienie obejmuje taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia jaka proporcjonalnie odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie osiągniętym z odpłatnego zbycia. Zatem, w sytuacji, gdy cały przychód osiągnięty przez Pana z odpłatnego zbycia zostanie wydatkowany na wskazane wyżej cele, dochód z tytułu odpłatnego zbycia będzie w całości zwolniony z podatku dochodowego.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, który Pan przedstawił i stanu prawnego, który obowiązywał w dacie zaistnienia zdarzenia.

Należy zastrzec, że interpretacja dotyczy tylko sprawy będącej przedmiotem wniosku w kontekście przedstawionego pytania i własnego stanowiska, natomiast nie rozstrzyga innych kwestii wynikających z opisu sprawy, które nie były przedmiotem pytania i własnego stanowiska w sprawie oceny prawnej.

Procedura wydawania indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego nie podlega regułom przewidzianym dla postępowania podatkowego, czy kontrolnego. Organ wydający interpretację indywidualną w trybie art. 14b ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.), opiera się wyłącznie na opisie stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego podanego we wniosku – nie prowadzi postępowania dowodowego. Należy wskazać, że przy wydawaniu interpretacji Organ dokonał wyłącznie analizy okoliczności podanych we wniosku (nie analizował załączonych dokumentów). Rolą postępowania w sprawie wydania indywidualnej interpretacji przepisów podatkowych nie jest bowiem ustalanie, czy przedstawiony we wniosku stan faktyczny jest zgodny ze stanem rzeczywistym. Ustalenie stanu rzeczywistego stanowi domenę ewentualnego postępowania podatkowego. To na podatniku ciąży obowiązek udowodnienia w toku tego postępowania okoliczności faktycznych, z których wywodzi on dla siebie korzystne skutki prawne. Jeżeli zatem, przedstawiony we wniosku stan faktyczny będzie różnił się od występującego w rzeczywistości, wówczas wydana interpretacja nie będzie chroniła Pana w zakresie przedstawionego stanu faktycznego.

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 Pana sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego i zastosuje się Pan 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 Pan prawo do zaskarżenia tej interpretacji indywidualnej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego Zasady zaskarżania interpretacji indywidualnych reguluje ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 935 ze zm.; dalej jako „PPSA”).

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

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

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

Podstawa prawna dla wydania interpretacji

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