

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 641903
Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna
Status informacji: Aktualna
Data publikacji: 2025-06-11T14:53:14.824
Tytuł (teza): Skutki podatkowe sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Autor informacji:

- Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2025-06-02T01:26:48.914
Sygnatura: 0114-KDIP3-1.4011.330.2025.2.MZ

Słowa kluczowe:

- cel-cele mieszkaniowe
- darowizna
- lokal-prawo do lokalu-spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
- nabycie
- spadek
- sprzedaż

Przepis:

- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 10-ust. 1-pkt 8
- [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

Zagadnienie:

- Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.-Pozostałe zwolnienia.

Załączniki: brak

Treść:

Interpretacja indywidualna – stanowisko prawidłowe

Szanowna Pani,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

27 marca 2025 r. wpłynął Pani wniosek z 27 marca 2025 r. o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełniła go Pani – w odpowiedzi na wezwanie – pismem z 24 kwietnia 2025 r. (wpływ 24 kwietnia 2025 r.). Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego oraz zdarzenia przyszłego

Wnioskodawczyni wnosi o wydanie indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie możliwości skorzystania ze zwolnienia podatkowego określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT. Wnioskodawczyni posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu które, jej poprzednik prawny – B.B. (babcia wnioskodawcy) nabyła na podstawie umowy sprzedaży w dniu 25 maja 1998 roku. B.B. zmarła w dniu 30 czerwca 2019 roku, a spadek po niej na podstawie testamentu notarialnego sporządzonego w dniu 22 listopada 2000 roku nabyły w całości wprost: C.C. (mama wnioskodawcy) - w udziale wynoszącym 1/2 (jedna druga) część oraz A.A. (wnioskodawca) - w udziale wynoszącym 1/2 (jedna druga) część, co zostało poświadczane aktem poświadczenia dziedziczenia sporządzonym w dniu 31 października 2019 roku.

Następnie w dniu 28 stycznia 2020 roku Wnioskodawczyni zawarła umowę darowizny, mocą której nabyła od swojej matki C.C. udział wynoszący 1/2 (jedną drugą) część w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu. Z racji na obecną sytuację życiową (Wnioskodawczyni jest rozwódką samotnie wychowującą dziecko) w dniu 24 lutego 2025 roku Wnioskodawczyni kupiła mniejsze mieszkanie i zaciągnęła w tym celu w banku kredyt hipoteczny na zakup spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz na jego remont. W celu poprawienia sytuacji finansowej Wnioskodawczyni planuje sprzedać w 2025 roku odziedziczoną nieruchomość oraz przeznaczyć uzyskane środki z transakcji sprzedaży na spłatę ww. kredytu oraz odsetek od tego kredytu, a także jego wyposażenie mieszkania w tym zakup sprzętu AGD i mebli trwale związanych z budynkiem.

Wnioskodawczyni nie prowadzi działalności gospodarczej i planowana sprzedaż nie będzie mieć związku z działalnością gospodarczą. Kupujący mieszkanie będą również posiłkować się kredytem mieszkaniowym. Po uruchomieniu kredytu kupujących w pierwszej kolejności zostanie pokryte zobowiązanie Wnioskodawczyni w wysokości bieżącego zadłużenia.

Uzupełnienie opisu stanu faktycznego oraz zdarzenia przyszłego

Przychód uzyskany ze sprzedaży mieszkania zostanie w okresie nie później niż trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpi odpłatne zbycie wydatkowany w całości na spłatę kredytu oraz na wyposażenie mieszkania, w tym zakup sprzętu AGD i mebli trwale związanych z budynkiem, w którym realizuję własne cele mieszkaniowe.

Kredyt został zaciągnięty w Banku mającym siedzibę w Polsce.

Celem zaciągnięcia kredytu oraz nabycia mieszkania była realizacja własnych celów mieszkaniowych i Wnioskodawczyni zamieszka w przedmiotowym mieszkaniu. Środki z kredytu zostały przeznaczone tylko i wyłącznie na nabycie i remont mieszkania.

Celem nabycia w 2025 r. ww. mieszkania jest realizacja własnych celów mieszkaniowych tj. zamieszkanie w nim.

Tak wydatki na wyposażenie dotyczyć będą zakupu i montażu.

Przedmiotem wniosku są następujące sprzęty AGD: płyta indukcyjna, piekarnik, zmywarka, pralka, lodówka.

Sprzęt AGD będzie obejmować wymienione sprzęty tj: płyta indukcyjna (w zabudowie), piekarnik (w zabudowie), zmywarka (w zabudowie), pralka (w zabudowie), lodówka (w zabudowie).

Wydatki nie dotyczą oświetlenia. Wydatki nie będą obejmować oświetlenia.

Meble charakteryzuje trwały związek z obiektem budowlanym. Będą to: szafa wnękowa w przedpokoju oraz sypialni, meble w zabudowie kuchennej (szafki stojące oraz wiszące w tym słupek z zabudowaną lodówką i piekarnikiem).

Pytania

1. Czy w przypadku dokonania transakcji sprzedaży odziedziczonej nieruchomości w 2025 roku jako dochód ze sprzedaży opisanej nieruchomości należy uznać jedynie połowę kwoty transakcji?
2. Czy w przypadku przeznaczenia uzyskanych z transakcji środków na własne cele mieszkaniowe (spłata kredytu oraz odsetek od kredytu zaciągniętego przez Panią przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia oraz wydatki na remont, wyposażenie) będzie mieć zastosowanie ulga podatkowej określonej w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym mimo faktu, że strona kupująca będzie posiłkowała się kredytem mieszkaniowym i środki zostaną przebrane przez bank strony kupującej bezpośrednio do Pani Banku na poczet spłaty zadłużenia ww. kredytu?

Niniejsza interpretacja dotyczy pytania nr 1 oraz pytania nr 2 w części dotyczącej przeznaczenia przychodu ze sprzedaży mieszkania na spłatę kredytu hipotecznego. W pozostałej części zostanie wydane odrębne rozstrzygnięcie.

Pani stanowisko w sprawie

Planuje Pani zbycie w 2025 całości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, które to zostało nabyte w jednej połowie w 2019 roku, a w drugiej połowie w 2020 roku. W konsekwencji transakcji - zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. b - jako źródło przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych będzie jedynie kwota uzyskana ze sprzedaży części udziału nabytego w 2020 roku, ponieważ nie upłynie okres 5 pełnych lat od końca roku kalendarzowego w którym nastąpiło nabycie.

W Pani rozumieniu, zgodnie z art. 30e ustawy o PIT dochodem z odpłatnego zbycia nieruchomości będzie zatem połowa kwoty transakcji sprzedaży pomniejszonej o koszty uzyskania przychodu.

Zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 2) lit. a ustawy o PIT za wydatek na własne cele mieszkaniowe uznaje się wydatki poniesione na spłatę kredytu oraz odsetek od 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 art. 21 ust. 25 pkt 1) lit. b oraz d tj. nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz jego remont.

Dodatkowo zgodnie z interpretacją ogólną z 13 października 2021 r. (sygn. DD2. 8202.4.2020), którą wydał ówczesny Minister Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej w zakresie pojęcia wydatki na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1) lit. d ustawy o PIT mieszczą się także wydatki poniesione na zakup i montaż wyposażenia AGD, oświetlenia oraz mebli, które charakteryzuje trwały związek z obiektem budowlanym lub jego częścią (lokałem), wykonanych na indywidualne zlecenie, tj. szafy wnękowe, pawlacze, zabudowa garderoby, mebli w zabudowie kuchennej, tj. zabudowa kuchenna „pod wymiar” i zabudowa kuchenna wolnostojąca.

Mając na uwadze powyższe oraz fakt że planuje Pani przeznaczyć środki ze sprzedaży odziedziczonego mieszkania na spłatę kredytu oraz odsetek, a także remont i wyposażenie mieszkania w Pani rozumieniu poniesione koszty mogą zatem zostać zakwalifikowane jako wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131.

W związku z tym może Pani przysługiwać prawo do obliczenia kwoty wolnej od podatku jako iloczyn dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i proporcji udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe względem przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości według następującego wzoru: Kwota wolna od podatku = (połowa kwoty transakcji - koszty uzyskania przychodu) * suma wydatków na własne cele mieszkaniowe / połowa kwoty transakcji.

Podsumowując chce Pani uzyskać pewność odnośnie sposobu rozliczenia transakcji, w sytuacji gdy połowa odziedziczonego mieszkania jest sprzedawana przed upływem 5 lat od roku nabycia, ale środki uzyskane z tej połowy transakcji będą wydatkowane na własne cele mieszkaniowe. W szczególności ze względu na specyficzną sytuację oraz fakt, że strona kupująca posiłkuje się kredytem mieszkaniowym (część środków będzie przelana przez Bank strony kupującej bezpośredni na konto techniczne Pani na poczet spłaty zadłużenia) chce Pani mieć pewność co do wysokości lub braku konieczności płacenia podatku dochodowego w przypadku wydatków na spłatę kredytu oraz wyposażenie, które będą niższe niż pełna kwota transakcji.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawiał Pani we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

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

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

Z treści powyższego przepisu wynika, że opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych podlegają wszelkiego rodzaju dochody uzyskane przez podatnika, z wyjątkiem tych, które zostały enumeratywnie wymienione w katalogu zwolnień przedmiotowych, zawartym w ww. ustawie, bądź od których zaniechano poboru podatku.

Źródła przychodów

Na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

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

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

Powyższy przepis formułuje generalną zasadę, że odpłatne zbycie nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub prawa przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, rodzi obowiązek zapłaty podatku dochodowego. Tym samym, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub prawa nastąpiło po upływie pięciu lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, nie jest źródłem przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób

fizycznych, a tym samym kwota uzyskana ze zbycia nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub prawa w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

Skutki podatkowe zbycia udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nabytego w spadku

W myśl art. 10 ust. 5 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

W przypadku odpłatnego zbycia, nabytych w drodze spadku, nieruchomości lub praw majątkowych, określonych w ust. 1 pkt 8 lit. a-c, okres, o którym mowa w tym przepisie, liczy się od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie tej nieruchomości lub nabycie prawa majątkowego przez spadkodawcę.

Do wyliczenia pięcioletniego okresu, od którego uzależnione jest opodatkowanie sprzedaży nieruchomości lub praw majątkowych nabytych w drodze spadku, wliczany jest zatem nie tylko okres posiadania nieruchomości (praw majątkowych) przez spadkobiercę, który dokonuje sprzedaży, ale także okres posiadania nieruchomości (praw majątkowych) przez spadkodawcę. Jeżeli od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie nieruchomości bądź nabycie prawa majątkowego przez spadkodawcę, do momentu odpłatnego zbycia nieruchomości (praw majątkowych) przez spadkobiercę upłynęło 5 lat – to sprzedaż nie podlega opodatkowaniu.

Art. 922 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.) stanowi, że:

Prawa i obowiązki majątkowe zmarłego przechodzą z chwilą jego śmierci na jedną lub kilka osób stosownie do przepisów księgi niniejszej.

Według art. 924 ustawy Kodeks cywilny:

Spadek otwiera się z chwilą śmierci spadkodawcy.

Na mocy art. 925 powołanej ustawy:

Spadkobierca nabywa spadek z chwilą otwarcia spadku.

W świetle art. 1025 § 1 ww. ustawy:

Prawomocne postanowienie sądu o nabyciu spadku, czy też akt poświadczenia dziedziczenia sporządzony przez notariusza, potwierdza jedynie prawo spadkobiercy do tego spadku od momentu jego otwarcia.

Przepis art. 1035 Kodeksu cywilnego stanowi, że:

Jeżeli spadek przypada kilku spadkobiercom, do wspólności majątku spadkowego oraz do działu spadku stosuje się odpowiednio przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych z zachowaniem przepisów niniejszego tytułu.

Powyższe oznacza, że z chwilą śmierci należące do spadkodawcy prawa i obowiązki stają się spadkiem, który podlega przepisom prawa spadkowego, a data śmierci (chwila śmierci) spadkodawcy ustala, kto staje się spadkobiercą oraz co wchodzi w skład masy spadkowej.

Z kolei, postanowienie sądu o nabyciu spadku lub akt poświadczenia dziedziczenia potwierdzają jedynie prawo spadkobiercy do tego spadku od momentu jego otwarcia.

Wskazać zatem należy, że w przypadku zbycia nieruchomości nabytej w drodze spadku - pięcioletni termin liczony jest od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie tej nieruchomości lub nabycie prawa majątkowego przez spadkodawcę.

Z wniosku wynika, że 1/2 cz. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nabyła Pani w spadku po babci, która zmarła w 2019 roku. Babcia mieszkanie nabyła na podstawie umowy sprzedaży w 1998 r. W 2025 r. zamierza Pani sprzedać powyższe mieszkanie.

Zatem, w odniesieniu do tej części udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego, który został nabyty przez Panią w drodze spadku po babci, pięcioletni okres o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 w zw. z art. 10 ust. 5 ww. ustawy, liczony jest od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie nieruchomości przez spadkodawcę, tj. przez Panią babcię. Okres ten upłynął z końcem 2003 r.

Wobec tego dokonanie w 2025 r. sprzedaży udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nabytego w drodze spadku po babci, nie stanowi dla Pani źródła przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 w związku z art. 10 ust. 5 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, podlegającego opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych. Odpłatne zbycie tego udziału nastąpiło po upływie 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie przez spadkodawcę, tj. Panią babcię. Wobec tego, zwolnienie przedmiotowe, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych nie będzie miało tu zastosowania.

Skutki podatkowe zbycia udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nabytego w darowiźnie

Z art. 888 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny wynika, że:

Przez umowę darowizny darczyńca zobowiązuje się do bezpłatnego świadczenia na rzecz obdarowanego kosztem swego majątku.

Podstawową cechą umowy darowizny jest bezpłatne świadczenie darczyńcy na rzecz obdarowanego kosztem jego majątku. Darowizna należy do czynności, których celem jest dokonanie aktu przysporzenia majątkowego (świadczenie musi wzbogacić obdarowanego) i zobowiązanie darczyńcy musi być zamierzone, jako nieodpłatne.

Z wniosku wynika także, że 28 stycznia 2020 r. nabyła Pani w drodze umowy darowizny od matki 1/2 cz. udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego.

Zatem dokonanie w 2025 r. sprzedaży 1/2 cz. udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego, który nabyła Pani w drodze darowizny od matki w 2020 r. stanowi dla Pani źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, podlegające opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, ponieważ zbycie udziału nastąpi przed upływem 5 lat od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie.

Zgodnie z art. 30e ust. 1 i ust. 4 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. 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.

Zgodnie z 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.

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.

Pojęcie kosztów odpłatnego zbycia (sprzedaży) 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).

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

Od powyższych kosztów odróżnić należy koszty uzyskania przychodu, których zasady ustalania określone zostały w art. 22 ust. 6c i 6d ustawy.

Stosownie do ww. art. 22 ust. 6c 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.

W myśl art. 22 ust. 6d ww. ustawy:

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.

Zgodnie z art. 22 ust. 6e cytowanej 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.

W myśl art. 30e ust. 5 ww. ustawy:

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

W myśl natomiast art. 30e ust. 7 ww. ustawy:

W przypadku niewypełnienia warunków określonych w art. 21 ust. 1 pkt 131 podatnik jest obowiązany do złożenia korekty zeznania, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 3, i do zapłaty podatku wraz z odsetkami za zwłokę; odsetki nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności, o którym mowa w art. 45 ust. 4 pkt 4, do dnia zapłaty podatku włącznie.

Zwolnienie przedmiotowe

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.

Z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że:

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

1) wydatki poniesione na:

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

2) wydatki poniesione na:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stosownie do art. 21 ust. 30 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

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

W tym miejscu wskazać należy, że z istoty rozwiązania zawartego w zacytowanym art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że podstawową okolicznością decydującą o możliwości skorzystania z przedmiotowego zwolnienia jest przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym została ona dokonana, na wskazane w art. 21 ust. 25 ww. ustawy własne cele mieszkaniowe.

Do celów mieszkaniowych - wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ww. ustawy - których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uprawnia do skorzystania z omawianego zwolnienia, ustawodawca zakwalifikował m.in. 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 banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, z zastrzeżeniem ust. 29 i 30.

Z treści art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jasno wynika, że kredyt, na spłatę którego zostanie przeznaczony przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości, musi być kredytem zaciągniętym na własne cele mieszkaniowe, które zostały wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1 komentowanej ustawy. Ponadto spłacany kredyt musi być zaciągnięty przed dniem uzyskania przychodu ze sprzedaży nieruchomości i aby kredyt zaciągnięty był przez osobę, która uzyskuje przychód ze sprzedaży.

W opisie stanu faktycznego/zdarzenia przyszłego i uzupełnieniu wskazała Pani, że przychód z planowanej sprzedaży w 2025 r. udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nabytym w drodze darowizny zamierza m.in. Pani przeznaczyć na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na mieszkanie nabyte 24 lutego 2025 r. Przychód ze sprzedaży udziału w mieszkaniu w całości chce Pani przeznaczyć na własne cele mieszkaniowe (m.in. spłatę kredytu) nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie domu. Celem nabycia w 2025 r. mieszkania jest realizacja własnych celów mieszkaniowych, tj. zamieszkanie w nim.

Mając na uwadze przedstawiony we wniosku opis stanu faktycznego/zdarzenia przyszłego oraz powołane przepisy prawa stwierdzić należy, że wydatkowanie przez Panią przychodu ze sprzedaży darowanego przez matkę udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego m.in. na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup mieszkania, w którym będzie realizowała Pani własne cele mieszkaniowe uprawnia do skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, również jeśli środki zostaną przebrane przez bank strony kupującej bezpośrednio do Pani banku celem spłaty kredytu.

Zatem Pani stanowisko jest prawidłowe.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego przedstawionego przez Panią i stanu prawnego obowiązującego w dacie zaistnienia zdarzenia w przedstawionym stanie faktycznym oraz zdarzenia przyszłego przedstawionego przez Panią i stanu prawnego obowiązującego w dniu wydania interpretacji.

Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, gdy rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie z opisem stanu faktycznego podanego przez Panią w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregokolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu sprawy, udzielona interpretacja 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 ze zm.). Interpretacja będzie mogła pełnić funkcję ochronną, jeśli Pani sytuacja

będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego/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 w (...).

Zasady zaskarżania interpretacji indywidualnych reguluje ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 935 ze zm.; dalej jako „PPSA”).

Skargę do Sądu wnosi się za pośrednictwem Dyrektora KIS (art. 54 § 1 PPSA).

Skargę należy wnieść w terminie trzydziestu dni od dnia doręczenia interpretacji indywidualnej (art. 53 § 1 PPSA):

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

Skarga na interpretację indywidualną może opierać się wyłącznie na zarzucie naruszenia przepisów postępowania, dopuszczeniu się błędu wykładni lub niewłaściwej oceny co do zastosowania przepisu prawa materialnego.

Sąd jest związany zarzutami skargi oraz powołaną podstawą prawną (art. 57a PPSA).

Podstawa prawna dla wydania interpretacji

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