

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 642674

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2025-06-11T10:40:42.231

Tytuł (teza): Możliwość skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego.

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2025-05-30T22:12:26.410

Sygnatura: 0114-KDIP3-1.4011.319.2025.2.PT

Słowa kluczowe: • cel-cele mieszkaniowe
• mieszkanie-zakup mieszkania
• pożyczka

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

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

Załączniki: brak

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko w części prawidłowe, w części nieprawidłowe

Szanowna Pani,

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

- nieprawidłowe - w części dotyczącej wydatkowania przez Panią przychodu na spłatę pożyczki udzielonej Pani przez Pani rodziców, na nabycie własnego lokalu mieszkalnego;
- prawidłowe - w pozostałej części.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

26 marca 2025 r. wpłynął Pani wniosek z 17 marca 2025 r. o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełniła go Pani – w odpowiedzi na wezwanie – pismem z 17 marca 2025 r. (data wpływu 28 kwietnia 2025 r.) i pismem z 28 maja 2025 r. (data wpływu 28 maja 2025 r.).

Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

Stan faktyczny przedstawiony w niniejszym Wniosku, w części zawiera stan faktyczny z Wniosku z dnia 14 stycznia 2024 r. Niniejszy Wniosek nie jest w tej samej sprawie, jest nowym Wnioskiem ze stanem faktycznym poszerzonym o pominięte przez Wnioskodawczynię fakty mogące mieć wpływ na interpretację przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w zakresie możliwości skorzystania ze zwolnienia z obowiązku zapłaty podatku na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 u PIT w związku z art. 21 ust. 25 u PIT i art. 30 u PIT, których niniejszy Wniosek dotyczy.

Wnioskodawczyni jest polską rezydentką podatkową i podlega nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w rozumieniu art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych ((j.t. (obowiązujący w 2023 r.) Dz. U. z 2022 r. poz. 2647 ze zm.)), zwanej dalej jako "u PIT".

1. W dniu 21 kwietnia 2021 r. Wnioskodawczyni nabyła na własność, jako osoba fizyczna, lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność, położony w miejscowości A. przy ul. B., za cenę 1.010.000,00 zł. (słownie: jeden milion dziesięć tysięcy złotych, 0/100). Dowód: Akt notarialny nr Rep. (...) z dnia 21 kwietnia 2021 r.
2. Nieruchomość, o której mowa w pkt 1, została sprzedana na mocy umowy przedwstępnej sprzedaży zawartej w dniu 15 lipca 2023 r. Przeniesienie prawa własności nastąpiło w dniu 13 października 2023 r. za kwotę 1.292.000,00 zł (słownie: jeden milion dwieście dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych 0/100).
Dowód: Umowa przedwstępna sprzedaży z dnia 17 lipca 2023 r.
Dowód: Akt notarialny nr Rep. (...) z dnia 13 października 2023 r.
Dochód ze sprzedaży, będący przedmiotem niniejszego wniosku, wyniósł 282.000,00 zł (1.292.000,00 - 1.010.000,00) (słownie: dwieście osiemdziesiąt dwa tysiące zł).
3. Nową nieruchomość, lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność, położoną w miejscowości A. przy ul. C., Wnioskodawczyni nabyła na własność jako osoba fizyczna. Nabycie nastąpiło na mocy umowy przedwstępnej sprzedaży w dniu 19 lipca 2023 r. z przeniesieniem prawa własności w dniu 23 sierpnia 2023 r. za cenę 628.000,00 zł (sześćset dwadzieścia osiem tysięcy złotych 0/100). Nabycie nieruchomości w A. przy ul. C. dokonane zostało na zaspokojenie własnych celów mieszkaniowych. Wnioskodawczyni jest samotną matką, zamieszkującą lokal z 5 letnią córką w sposób ciągły od chwili jego nabycia. Wnioskodawczyni nabywając lokal, nie zamierzała go wynajmować, podnajmować lub w jakikolwiek inny sposób czerpać korzyści z udostępniania lokalu osobom trzecim.
Dowód: Umowa przedwstępna sprzedaży z dnia 19 lipca 2023 r.
Dowód: Akt notarialny nr Rep. A (...) z dnia 23 sierpnia 2023 r.
4. Odpłatne zbycie własności lokalu położonego w A. przy ul. B. zostało zainicjowane podpisaniem umowy przedwstępnej sprzedaży z kupującym w dniu 15 lipca 2023 r. W tym samym czasie Wnioskodawczyni wszczęła czynności związane z poszukiwaniem nowego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości. Znalezienie odpowiedniego mieszkania położonego w A. przy ul. C., związane było z obowiązkiem podpisania umowy przedwstępnej sprzedaży w dniu 19 lipca 2023 r. ze skutkiem, iż umowa przyrzeczona zostanie zawarta nie później niż do dnia 23 sierpnia 2023 r. Dowód: Umowa przedwstępna sprzedaży z dnia 19 lipca 2023 r.

Dowód: Akt notarialny nr Rep. (...) z dnia 23 sierpnia 2023 r.

5. W wyniku zawarcia umowy przedwstępnej nabycia lokalu mieszkalnego w A. przy ul. C. został wpłacony przez Wnioskodawczynię zadatek w wysokości 30.000,00 zł, który w całości został pokryty zadatkiem otrzymanym od Nabywcy z tytułu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości w A. przy ul. B. w kwocie 30.000,00 zł.
6. W związku z problemem z pozyskaniem środków pieniężnych od kupującego nieruchomość w A. przy ul. B. oraz upływającym terminem zakupu nowego lokalu (sprzedający nie wyraził zgody na wydłużenie terminu zakupu lokalu), Wnioskodawczyni została zmuszona tymczasowo pozyskać środki pieniężne, z uwagi na istotne ryzyko utraty nowego lokalu, przepadek zadatku oraz już podpisaną umowę przedwstępną sprzedaży lokalu. Wnioskodawczyni pomogli Rodzice powierzając pieniądze z przeznaczeniem na zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych poprzez zakup przez Wnioskodawczynię wskazanego mieszkania. Aby przekazanie pieniędzy dokonane zostało w sposób uczciwy i transparentny, między Wnioskodawczynią a jej Rodzicami została podpisana umowa pożyczki na kwotę 600.000,00 zł. na czas tylko do momentu otrzymania pieniędzy przez Wnioskodawczynię od nabywcy sprzedawanego lokalu mieszkalnego w A. przy ul. B. Wnioskodawczyni działała w dobrej wierze, a wszystkie czynności związane z pozyskaniem środków finansowych były transparentne, przeprowadzone przez rachunki bankowe wraz z zawarciem odpowiednich umów. Przekazane przez rodziców pieniądze w ramach pożyczki miały na celu umożliwienie nabycia lokalu w tej samej miejscowości. Pożyczka tym samym miała charakter warunkowy, była krótka i celowa, a zabezpieczenie jej spłaty stanowiła już zawarta umowa przedwstępna sprzedaży z kupującym w dniu 15 lipca 2023 r., z tytułu której Wnioskodawczyni otrzymała środki pieniężne ze sprzedaży swojego mieszkania. Pozyskane ze sprzedaży mieszkania środki pozwoliły na realizację własnego celu mieszkaniowego poprzez nabycie nieruchomości w A. przy ul. C. Sprzedaż nieruchomości w A. przy ul. B. zrealizowała się w terminie 13 października 2023 r. po podpisaniu aktu notarialnego przeniesienia własności. Otrzymane ze sprzedaży nieruchomości środki pieniężne, zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie pożyczki, niezwłocznie zostały przelane tytułem zwrotu pieniędzy od Rodziców, tym samym w miejsce powierzonych od Rodziców środków pieniężnych, „weszy” środki ze sprzedaży mieszkania, z których finalnie został sfinansowany zakup nowego mieszkania. Chronologia zdarzeń wyraźnie wskazuje na to, że pieniędzmi ze sprzedaży „starego” lokalu został sfinansowany zakup nowego lokalu. Szczęśliwym zbiegiem okoliczności pozostawał fakt, że lokalizacja nowego mieszkania była w pobliżu starego mieszkania, co pozwoliło na redukcję stresu u dziecka związanego z przeprowadzką oraz fakt, że transakcja była zgrana w czasie, co z kolei pozwoliło uniknąć pozostania przez Wnioskodawczynię bez lokum. Zatem priorytetem z punktu widzenia sytuacji życiowej Wnioskodawczyni było sfinalizowanie transakcji nabycia mieszkania zanim zostanie sprzedany lokal, w którym Wnioskodawczyni zamieszkiwała z dzieckiem, jak również zapobieżenie przepadkowi już zapłaconego zadatku.

Dowód: /1/ umowa pożyczki rodzinnej pomiędzy matką D.A. a E.A. z dnia 23 sierpnia 2023 r., /2/ umowa pożyczki rodzinnej pomiędzy Ojcem F.A. a E.A. z dnia 23 sierpnia 2023 r.

7. 13 października 2023 r., to jest w dniu podpisania aktu notarialnego sprzedaży, ze środków otrzymanych ze sprzedaży nieruchomości został również spłacony kredyt hipoteczny zaciągnięty w Banku (...) na zbywaną nieruchomość w A. przy ul. B. w wysokości 662.300,00 zł.

Uzupełnienie opisu stanu faktycznego

Kredyt hipoteczny został zaciągnięty w dniu 13 kwietnia 2021 roku, nr kredytu: (...).

Kredyt hipoteczny został zaciągnięty w Banku (...). znajduje się pod adresem: (...) Polska, więc w siedzibie państwa członkowskiego Unii Europejskiej.

Pytanie

Czy dochód ze sprzedaży mieszkania w całości podlega zwolnieniu z opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (u PIT) ?

Pani stanowisko w sprawie

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT sprzedaż nieruchomości podlega opodatkowaniu, jeśli nastąpi przed upływem pięciu lat od nabycia. Dochód ze sprzedaży może być jednak zwolniony z opodatkowania, zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 u PIT, pod warunkiem przeznaczenia środków ze sprzedaży na własne cele mieszkaniowe w ciągu trzech lat, licząc od końca roku sprzedaży. Własne cele mieszkaniowe zostały zdefiniowane w art. 21 ust. 25 u PIT.

W ocenie Wnioskodawczyni, cały przychód ze sprzedaży nieruchomości został wydatkowany na // nabycie odrębnej własności nieruchomości w A. przy ul. C. oraz //2/ na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na nabycie sprzedawanej nieruchomości. Wskazane w stanie faktycznym wydatki spełniają przesłankę własnych celów mieszkaniowych, tym samym dochód ze sprzedaży nieruchomości w całości tj. w kwocie 282.000,00 zł. podlega zwolnieniu z opodatkowania podatkiem dochodowym na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z ust. 25 u PIT. Jak wynika ze stanu faktycznego, wszystkie czynności związane z kupnem i sprzedażą obu nieruchomości stanowiących własność Wnioskodawczyni, zostały skorelowane w taki sposób, aby ostateczny przepływ pieniężny ze sprzedaży mieszkania został skierowany na spłatę Rodziców, od których otrzymane przez Wnioskodawczynię środki, będące w jej posiadaniu do czasu otrzymania fizycznie środków ze sprzedaży mieszkania, ostatecznie umożliwiły realizację własnego celu mieszkaniowego, tym samym została wypełniona dyspozycja z normy prawnej zawartej w art.21 ust. 1 pkt 131 w związku z ust. 25 pkt 1 lit. a u PIT. Wnioskodawczyni przedstawiając własne stanowisko w sprawie odniosła się do pkt 5, 6 i 7 stanu faktycznego, w których zostały wskazane wydatki sfinansowane przychodem ze sprzedaży lokalu mieszkalnego, z uwzględnieniem odpowiadających im własnych celów mieszkaniowych określonych w powołanych przepisach u PIT stanowiących przedmiot niniejszego Wniosku.

Ad. 5.

Zadatek pochodził z umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości w Miejscowości A. przy ul. B. i nie został sfinansowany środkami pieniężnymi pochodzącymi z pożyczki otrzymanej od Rodziców na zakup nieruchomości w A. przy ul. C. Zadatek w kwocie 30.000,00 zł otrzymany z tytułu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości w A. przy ul. B. został w całości przekazany w formie zadatku na poczet zakupu przez Wnioskodawczynię nieruchomości w A. przy ul. C. Pieniądze z zadatku ze sprzedaży nieruchomości zostały bezpośrednio przetransferowane na poczet zakupu lokalu, tym samym dochód ze sprzedaży nieruchomości w części odpowiadającej niniejszemu wydatkowi zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z ust. 25 pkt 1 lit. a u PIT podlega zwolnieniu z opodatkowania.

Ad. 6

Pożyczki od rodziców Wnioskodawczyni nie można traktować jako osobnej czynności nie mającej związku z całą operacją, przeprowadzoną w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, w oderwaniu od sprzedaży i nabycia lokali mieszkalnych po to tylko, aby dopasować do brzmienia przepisu zawartego w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit.a). Ze stanu faktycznego jednoznacznie wynika, że przekazane środki pieniężne miały na celu finalizację transakcji przeprowadzonej w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych Wnioskodawczyni, co wypełnia przesłankę z przepisu art. 21 ust. 1 pkt

131 w związku z ust. 25 pkt 1 lit.a u PIT. Tymczasowy przepływ pieniądza zagwarantował uzyskanie prawa do lokalu, które finalnie zostało sfinansowane ze środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego. Z przedstawionego stanu faktycznego wynika, że transakcję należy traktować całościowo, jako transakcję kupna-sprzedaży lokalu, której integralną część stanowią przepływy pieniężne skutkujące // finalnym sfinansowaniem nabycia nowego lokalu ze środków pochodzących ze sprzedaży poprzedniego lokum Wnioskodawczynie oraz /2/ zaspokojeniem własnych potrzeb mieszkaniowych Wnioskodawczynie, która to przesłanka determinuje możliwość korzystania przez podatników ze zwolnienia z opodatkowania.

Osobie sprzedającej nieruchomości przysługuje ulga, pod warunkiem wydatkowania pieniędzy na określone w ustawie cele mieszkaniowe. Zapłata ceny zakupu nowej nieruchomości nie musi pochodzić ze środków ze sprzedaży poprzedniego mieszkania. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 21 listopada 2023 r. (sygn. II FSK 1310/21) orzekł, odwołując się do wykładni celowościowej analizowanych przepisów, że decydujące znaczenie ma dochowanie warunku wydatkowania dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości na własne cele mieszkaniowe w ustawowym terminie - czyli trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło zbycie. Warunek przez Wnioskodawczynię został spełniony, tym samym dochód ze sprzedaży mieszkania w części odnoszącej się do jego wydatkowana na nabycie nowego mieszkania korzysta ze zwolnienia od opodatkowania. Jak wynika ze stanu faktycznego, zaszła tu ciągłość zdarzeń, kolejność których bezsprzecznie wskazuje na wypełnienie przesłanki z art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z ust. 25 pkt 1 lit. a) u PIT. Początkiem jest // podpisanie przedwstępnej umowy sprzedaży starego lokalu mieszkalnego, /2/ podpisanie przedwstępnej umowy nabycia „nowego” lokalu mieszkalnego, następnie kolejno /3/ ostateczne nabycie „nowego” lokalu i wreszcie /4/finalizacja sprzedaży „starego” lokalu. Przepływy pieniężne wiążące się z tymi zdarzeniami to: // otrzymanie zadatku 30.000,00zł ze sprzedaży mieszkania, /2/ zapłata zadatku 30.000,00zł (omówione w Ad. 5) na nabycie nowego lokalu mieszkalnego, /3 /otrzymanie środków pieniężnych od Rodziców 600.000,00 zł., /4/przekazanie środków pieniężnych na nabycie mieszkania 598.000,00zł., /5/otrzymanie środków pieniężnych od nabywcy „starego” mieszkania 600.000,00 zł, /6/natychmiastowy zwrot pieniędzy Rodzicom 600.000,00 zł. Zastosowanie do niniejszego stanu faktycznego znajdują przepisy art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z ust. 25 pkt 1 lit. a) u PIT, zgodnie z którymi dochód ze sprzedaży nieruchomości w części odpowiadającej wydatkowi w kwocie 598.000,00 zł, został przeznaczony na własne cele mieszkaniowe Wnioskodawczynie, tym samym podlega zwolnieniu z opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Aby dochować należytej staranności, Wnioskodawczynie podjęła działania w celu potwierdzenia w Urzędzie Skarbowym, czy pożyczka od rodziców, w niniejszym stanie faktycznym, generuje ryzyko podatkowe. Pożyczona kwota od rodziców Wnioskodawczynie była wszystkimi oszczędnościami ich życia, była to dla nich, starszych ludzi, bardzo ciężka sytuacja. W tym celu dnia 22 sierpnia 2023 r. Wnioskodawczynie skontaktowała się telefonicznie z Krajową Informacją Skarbową przedstawiając stan faktyczny, tożsamy ze stanem faktycznym z niniejszego Wniosku. Wnioskodawczynie uzyskała informację, że pożyczka od rodziców w takiej sytuacji jest "bezpieczna podatkowo", nie generuje ryzyka podważenia przez organy możliwości skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania dochodu ze sprzedaży mieszkania, jeżeli umowa pożyczki zostanie zarejestrowana przez Urząd Skarbowy. W dniu 30 sierpnia 2023 r. Wnioskodawczynie umówiła wizytę w Urzędzie Skarbowym (...) w celu złożenia deklaracji PCC-3 oraz zarejestrowania Umowy pożyczki, dowód: mail z potwierdzeniem terminu wizyty.

Po złożeniu dokumentów, Wnioskodawczynie dodatkowo zasięgnęła informacji u Pani Urzędniczki, w kompetencji której są tego typu sprawy. Wnioskodawczynie, po przedstawieniu stanu faktycznego otrzymała zapewnienie, że w tym stanie faktycznym nie ma obaw odnośnie do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania dochodu ze sprzedaży mieszkania, ponieważ nie doszło do nienależnego wzbogacenia, natomiast pożyczka została przeznaczona na zaspokojenie własnego celu mieszkaniowego i od razu zwrócona

rodzicom po sprzedaży nieruchomości, która miała wkrótce nastąpić. Pani również zaleciła Wnioskodawczyni złożenie wniosku o podatkową interpretację indywidualną, w celu pisemnego potwierdzenia wskazanego stanowiska.

Wyrwanie z całych przepływów pieniężnych tylko tych, które dotyczyły pożyczki zawartej między Wnioskodawczynią a jej Rodzicami, z pominięciem celu całej operacji oraz jej uwarunkowaniami, które stanowią całość, mogłoby doprowadzić do tendencyjnego zinterpretowania przepisów u PIT tylko po to, aby uniemożliwić skorzystanie przez Wnioskodawczynię ze zwolnienia od opodatkowania, co wiązałoby się z zawężeniem wydatkowania przychodu ze sprzedaży nieruchomości do jednej czynności - pożyczki i jej spłaty, z całkowitym pominięciem celu całej operacji i wiązałoby się z zawężającą interpretacją rzeczowego przepisu, w efekcie której mogłoby dojść do działania na szkodę podatniczki.

NSA w Uchwale z 2020 r. (II FPS 4/19) odniósł się do priorytetów, które powinny zostać zachowane przez Organy wydające interpretacje w zakresie tzw. ulgi mieszkaniowej wskazując, że instytucja ulgi mieszkaniowej w podatku dochodowym od osób fizycznych służy realizacji konstytucyjnego obowiązku prowadzenia przez państwo polityki wspierającej zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych obywateli. Wprowadzenie przesłanki pierwszeństwa zawarcia umowy zbycia nieruchomości przed umową nabycia następnej nieruchomości w znacznym stopniu utrudniłoby realizację tego celu tym podatnikom, którzy dysponują tylko jedną nieruchomością. W ocenie NSA zastosowanie wykładni celowościowej jednoznacznie prowadzi do korzystnej dla podatników interpretacji, uzależniając prawo do ulgi od przeznaczenia środków z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości na własne cele mieszkaniowe, niezależnie od zachowania kolejności transakcji.

Odniesienie się Organu jedynie do fragmentu stanu faktycznego oderwanego od jego całości, może mieć wpływ na rozstrzygnięcie interpretacji, dlatego składam Wniosek z przedstawieniem całego stanu faktycznego, z którego jednoznacznie wynika, że cel w postaci wydatkowania środków pieniężnych ze sprzedaży nieruchomości na własne cele mieszkaniowe został osiągnięty.

Ad. 7

Odrębne zdarzenie stanowi spłata kredytu hipotecznego zaciągniętego w Banku (...) na zbywaną nieruchomość w A. przy ul. B., choć jest to samo źródło finansowania - przychód ze sprzedaży nieruchomości. Do części przychodu ze sprzedaży nieruchomości odpowiadającej wskazanemu wydatkowi zastosowanie znajduje art. 21 ust.1 pkt 131 w związku z ust. 25 pkt.2 lit.a). Zgodnie z powołanym przepisem, za wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe uważa się 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. Zatem przychód ze sprzedaży odpowiadający wydatkowi w kwocie 662.300,00 zł na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego w Banku (...) na zbywaną nieruchomość w A. przy ul. B. podlega zwolnieniu z opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawiła Pani we wniosku jest:

- nieprawidłowe - w części dotyczącej wydatkowania przez Panią przychodu na spłatę pożyczki udzielonej Pani przez Pani rodziców, na nabycie własnego lokalu mieszkalnego,
- prawidłowe - w pozostałej części.

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.

Źródła przychodów

W myśl art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) 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,
- jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie.

Powyższy przepis formułuje generalną zasadę, że nienastępująca w wykonaniu działalności gospodarczej sprzedaż nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz praw określonych w tym przepisie przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, rodzi obowiązek podatkowy w postaci zapłaty podatku dochodowego.

Tym samym, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz ww. praw nastąpi po upływie 5 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 sprzedaży nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz ww. praw w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

Zatem, 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.

Wskazać należy, że moment przeniesienia prawa własności w prawie podatkowym określony jest zgodnie z normami prawa cywilnego.

Przepis art. 155 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.), stanowi, że:

Umowa sprzedaży, zamiany, darowizny, przekazania nieruchomości lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy co do tożsamości oznaczonej przenosi własność na nabywcę, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo że strony inaczej postanowiły.

Z opisu stanu faktycznego wynika, że 15 lipca 2023 r. na mocy umowy przedwstępnej sprzedała Pani lokal mieszkalny, który nabyła Pani w dniu 21 kwietnia 2021 r. Umowa przeniesienia własności tego lokalu została zawarta w formie aktu notarialnego 13 października 2023 r.

Oznacza to, że uzyskany w 2023 r. przychód ze sprzedaży lokalu mieszkalnego podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych. Sprzedaż lokalu mieszkalnego nastąpiła przed upływem pięciu lat liczonych od końca roku, w którym nastąpiło nabycie tego lokalu.

Odpłatne zbycie lokalu mieszkalnego

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.

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

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

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

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 z – w przedmiotowej sprawie – 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 łącznie.

Zwolnienie podatkowe

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

Przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 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.

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 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

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.

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.

Przy czym, stosownie do art. 21 ust. 28 ww. ustawy:

Za wydatki, o których mowa w ust. 25, nie uważa się wydatków poniesionych na:

- 1) nabycie gruntu lub udziału w gruncie, prawa wieczystego użytkowania gruntu lub udziału w takim prawie, budynku, jego części lub udziału w budynku, lub
 - 2) budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, adaptację lub remont budynku albo jego części
- przeznaczonych na cele rekreacyjne.

Stosownie do art. 21 ust. 29 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

W przypadku gdy kredyt (pożyczka), o którym mowa w ust. 25 pkt 2 lit. a)-c), stanowi część kredytu (pożyczki) 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).

Zgodnie z art. 21 ust. 30 cytowanej 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.

Zwolnienia podatkowe oraz ulgi są wyjątkiem od zasady powszechności opodatkowania. Do interpretacji przepisów ustanawiających zwolnienia podatkowe, jak również ulgi,

należy stosować wykładnię ścisłą, która nie wychodzi poza literalne brzmienie przepisów. Korzystanie z przedmiotowego zwolnienia przysługuje podatnikowi tylko i wyłącznie w sytuacji spełnienia wszystkich przesłanek wskazanych w przepisie prawa.

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.

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 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, 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.

Spłata pożyczki od rodziców zaciągniętej na zakup nowej nieruchomości

Z treści art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jasno wynika, że pożyczka, na spłatę której zostanie przeznaczony przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości, musi być pożyczką zaciągniętą na własne cele mieszkaniowe, które zostały wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1 ww. ustawy. Ważne jest również, aby spłacana pożyczka zaciągnięta była przed dniem uzyskania przychodu ze sprzedaży nieruchomości i aby pożyczka ta zaciągnięta była przez osobę, która uzyskuje przychód ze sprzedaży.

Co istotne, spłacona pożyczka nie może być jakąkolwiek pożyczką, lecz musi to być pożyczka zaciągnięta 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. Ustawodawca nie pozostawił zatem dowolności w wyborze podmiotu, u którego ma zostać zaciągnięta pożyczka, aby dochód z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych mógł korzystać ze zwolnienia.

Powyższe stanowisko potwierdza prawomocny wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z 17 grudnia 2013 r., sygn. akt I SA/GI 826/13, w którym Sąd wskazuje, że:

Skoro zatem pożyczki nie zostały udzielone ani przez bank, ani spółdzielczą kasę oszczędnościowo-kredytową, to nie został spełniony jeden z warunków uprawniających do skorzystania z przedmiotowego zwolnienia.

W wyroku z 17 października 2012 r. sygn. akt I SA/Gd 843/12 Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku podniósł natomiast, że:

Z gramatycznej wykładni cytowanego przepisu wynika zatem, że zawarte w nim zwolnienie podatkowe nie obejmuje sytuacji spłaty pożyczki zaciągniętej od osoby prywatnej, gdyż zawarto w nim wyraźny katalog podmiotów, od których można zaciągnąć kredyt lub pożyczkę, aby z takiego zwolnienia skorzystać.

Zatem wydatkowanie przez Panią przychodu na spłatę pożyczki udzielonej Pani przez Pani rodziców, na nabycie własnego lokalu mieszkalnego, nie będzie uprawniała Pani do

skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Pani stanowisko uznano w tej części za **nieprawidłowe**.

Splata kredytu na zbywaną nieruchomość

Z treści art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, jasno wynika więc, że kredyt (pożyczka), na którego spłatę zostanie przeznaczony przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych musi być kredytem (pożyczką) zaciągniętym na udokumentowane własne cele mieszkaniowe, które zostały wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Spłacony kredyt (pożyczka) nie ma być jakimkolwiek kredytem (pożyczką), lecz musi spełniać ściśle określone ustawą wymagania. Musi to być bowiem kredyt (pożyczka) – co wynika literalnie z art. 21 ust. 25 pkt 2 ww. ustawy – zaciągnięty przez podatnika na cele określone w pkt 1, tj. m.in. na 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 (art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a) ww. ustawy).

Kolejnym z celów mieszkaniowych, których realizacja uprawnia do zwolnienia jest wskazana w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. b) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, spłata kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), na spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki), o którym mowa w lit. a), w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo – kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej. Zatem musi to być kredyt (pożyczka) – co wynika literalnie z cytowanego przepisu zaciągnięty przez podatnika na spłatę kredytu udzielonego na cele określone w pkt 1.

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

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

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

Przechodząc na grunt rozpatrywanej sprawy wskazać należy zatem, że wydatkowanie przychodu z odpłatnego zbycia 13 października 2023 r. nieruchomości przeznaczonego na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego w Banku (...) z siedzibą w Polsce na zbywaną nieruchomość w A. przy ul. B., stanowi wydatek na własne cele mieszkaniowe, o którym mowa w art. 21 ust. 30a w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. b) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Zatem, **w tej części** Pani stanowisko należało uznać za **prawidłowe**.

Zadatek

Pojęcie i skutki wręczenia zadatku zostały wprost uregulowane w art. 394 § 2 Kodeksu cywilnego, który stanowi, że:

W razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi.

Podobnie zaliczka, mimo braku wprost uregulowania prawnego, w razie wykonania umowy ulega zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży.

Podkreślam, że kwestia możliwości uznania za przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości przychodów, jakie podatnik uzyskał przed formalnym przeniesieniem własności nieruchomości i wydatkował na własne cele mieszkaniowe wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych była również przedmiotem orzecznictwa sądów administracyjnych. Co najistotniejsze, Naczelny Sąd Administracyjny 17 lutego 2020 r. podjął uchwałę w składzie Siedmiu sędziów (sygn. akt II FPS 4/19), w myśl której:

(...) kwota zadatku (zaliczki) otrzymana przy zawarciu przedwstępnej umowy odpłatnego zbycia nieruchomości wydatkowana na cele mieszkaniowe określone w art. 21 ust. 25 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (...), korzysta ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 tej ustawy, jeżeli następnie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej przenoszącej własność nieruchomości, a kwota zadatku (zaliczki) została zaliczona na poczet ceny jej odpłatnego zbycia.

Warunkiem skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jest bowiem wydatkowanie równowartości (odpowiednio w całości lub części) przychodu osiągniętego z odpłatnego zbycia na określone cele mieszkaniowe, a takim przychodem jest wartość wyrażona w umówionej cenie sprzedaży.

Na podstawie przedstawionych przez Panią okoliczności sprawy, stwierdzam więc, że środki, które otrzymała Pani od nabywcy tytułem zadatku w ramach umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości położonej w A. przy ul. B. – przeznaczone na zadatek na zakup nowej nieruchomości położonej przy w A. przy ul. C. w której Pani zamieszkuje – mogą zostać przez Panią uwzględnione w ramach zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Zatem, **w tej części** Pani stanowisko należało uznać za **prawidłowe**.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

Ponadto, w odniesieniu do powołanych wyroków sądów należy zauważyć, że zapadły one w indywidualnych sprawach określonego podmiotu i nie mają mocy wiążącej w sprawie będącej przedmiotem Pani wniosku

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 lub zdarzenia przyszłego i zastosuje się Pani do interpretacji.
- Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej:

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

1) z zastosowaniem art. 119a;

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

3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.

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

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

Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację

Ma Pani prawo do zaskarżenia tej interpretacji indywidualnej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego 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.