

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 643480

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2025-06-13T12:27:15.828

Tytuł (teza): Zwolnienie od podatku dochodu ze sprzedaży nieruchomości w związku z wydatkowaniem przychodu na własne cele mieszkaniowe - spłata kredytu.

Autor informacji:

- Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2025-06-10T11:08:40.475

Sygnatura: 0115-KDIT3.4011.359.2025.3.RS

Słowa kluczowe:

- cel-cele mieszkaniowe
- kredyt-kredyt hipoteczny
- kredyt-spłata kredytu
- mieszkanie-sprzedaż mieszkania

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-pkt 2

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 i w części nieprawidłowe

Szanowny Panie,

stwierdzam, że Pana stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanego zdarzenia przyszłego w podatku dochodowym od osób fizycznych w zakresie zastosowania zwolnienia przedmiotowego jest:

- nieprawidłowe – w części dotyczącej spłaty kredytu zaciągniętego na nabycie nowego lokalu mieszkalnego;
- prawidłowe – w pozostałej części.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

16 kwietnia 2025 r. wpłynął Pana wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych. Uzupełnił go Pan 14 maja 2025 r. – w odpowiedzi na wezwanie. Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzenia przyszłego

W 2016 r. wraz z małżonką (pozostaje Pan w ustroju wspólności ustawowej) nabył Pan mieszkanie celem zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Zakup został sfinansowany częściowo kredytem hipotecznym, który jest spłacany do dnia dzisiejszego.

W 2024 r. nabył Pan wraz z żoną drugie mieszkanie, którego zakup również został sfinansowany kredytem hipotecznym. Przeniesienie prawa własności nastąpiło w 2025 r. Pana i żony zamiarem było zamieszkanie w nowo nabytym mieszkaniu i sprzedaż lokalu nabytego w 2016 r. w celu rozpoczęcia budowy domu. Na budowę domu uzyskał Pan w 2022 r. ostateczne pozwolenie.

W związku ze znacznym wzrostem ceny zakupionego lokalu (nawet na rynku pierwotnym dotyczącym ofert dewelopera na wskazanym osiedlu) i biorąc pod uwagę fakt, że ma Pan dwoje małoletnich dzieci w wieku szkolnym wraz z żoną stwierdził Pan, że sprzedaż tego lokalu mogłaby zaspokoić wierzytelności banków względem zobowiązań hipotecznych. Wraz z żoną planuje Pan zatem sprzedaż mieszkania nabytego w 2025 r. (przed upływem 5 lat od jego nabycia) za kwotę ok. 500 tys. zł. Uzyskane środki zamierza Pan przeznaczyć na:

- 1) spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup tego mieszkania (zabezpieczonego hipoteką umowną),
- 2) spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego w 2015 r. na zakup mieszkania nabytego w 2016 r.

W dalszej kolejności: finansowanie budowy domu jednorodzinnego ze środków własnych i ewentualnego kredytu hipotecznego, na co pozwolić ma spłata powyższych kredytów (odzyskanie zdolności kredytowej).

Żadne z mieszkań nie było wynajmowane. Nie osiągnął Pan wraz z żoną żadnego pożytku pieniężnego z lokali. Co więcej, jest Pan wraz z żoną dopiero w trakcie wykańczania lokalu nowo zakupionego.

Uzupełnienie opisu zdarzenia

W 2016 r. wraz z małżonką (pozostaje Pan w ustroju wspólności ustawowej) nabył Pan mieszkanie w E. celem zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Mieszkanie kosztowało 299 tys. zł. Zakup został sfinansowany częściowo kredytem hipotecznym, który jest spłacany do dnia dzisiejszego (kredyt hipoteczny zaciągnięty został na kwotę 253 tys. zł).

W 2019 r. wraz z żoną nabył Pan działkę w miejscowości D., na której planuje budowę domu. W styczniu 2022 r. wraz z małżonką podpisał Pan wstępną umowę o roboty budowlane (budowę domu) z firmą X Sp. z o.o. z siedzibą w A.. Spółka córka tej firmy (Projekt X Sp. z o.o.) wykonała projekt budowlany i przeprowadziła całe administracyjne postępowanie przed Starostą Powiatowym (...) w sprawie uzyskania pozwolenia na budowę domu, które finalnie uzyskali Państwo ostateczną decyzją. Niemniej jednak z uwagi na wybuch wojny w Ukrainie nastąpił gwałtowny wzrost cen materiałów

budowlanych i wykonawca – X Sp. z o.o. dokonał indeksacji kosztów budowy Państwa domu i przedstawił ofertę wiążącą znacznie odbiegającą od pierwotnych ustaleń. W związku z tym, że:

- 1) nastąpił gwałtowny wzrost cen materiałów budowlanych,
 - 2) sytuacja na rynku budowlanym była bardzo niestabilna,
 - 3) napływ obywateli Ukrainy do Polski był tak duży, że nie było mieszkań na wynajem (a przynajmniej w obrębie B. i powiatu (...), m.in. przez oferowaną pomoc finansową od Państwa), w związku z czym nie mieliby Państwo gdzie mieszkać na czas budowy domu,
 - 4) spółka dokonała indeksacji ceny budowy domu na etapie jeszcze nierozpoczętej budowy,
 - 5) następował nagły wzrost stóp procentowych, który obniżał Państwa zdolność kredytową i studził rynek nieruchomości (ryzyko niesprzedania mieszkania nabytego w 2016 r. za rozsądną cenę),
- odstąpiliście Państwo od umowy o roboty budowlane i odroczyliście rozpoczęcie budowy domu do bliżej nieokreślonego czasu. Co więcej X Sp. z o.o. w grudniu 2022 r. pozwała Państwa o karę umowną, a działka mogła stanowić jedyny majątek na zaspokojenie roszczeń wierzyciela. Spór toczył się przed Sądem Rejonowym (...). Ostatnia rozprawa miała miejsce bodajże w kwietniu 2024 r. i po niej wróciliście do planowania budowy domu. Następnie Sąd Rejonowy (...) oddalił pozew X Sp. z o.o. w całości.

Zaczęliście Państwo rozglądać się za tanim (lub względnie tanim mając na uwadze ceny nieruchomości na (...)) mieszkaniem w obrębie powiatu (...), które będzie zaspokajało Wasze cele mieszkaniowe w trakcie budowy domu, a pieniądze ze sprzedaży lokalu będziecie mogli przeznaczyć:

- 1) na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego w 2015 r.,
- 2) na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup mieszkania, które miało spełniać funkcje mieszkaniowe na czas budowy domu.

Budowę domu chcieli Państwo finansować nowym kredytem hipotecznym, który spłacilibyście po zamieszkaniu w nowo wybudowanym domu ze środków pochodzących ze sprzedaży mieszkania. Nie planowaliście wynajmu lokalu na czas budowy, ponieważ jesteście rodzicami dwóch małoletnich dzieci w wieku 7 i 8 lat, a doświadczenia życiowe związane z najmem jeszcze przed ślubem nie były dobre. Baliście się Państwo, że w trakcie budowy domu kilkakrotnie będziecie musieli się przeprowadzać z dziećmi i wszystkimi rzeczami, a przeprowadzki i zmiana szkoły mogłyby powodować niepotrzebny stres.

Zaraz po wygranej procesie znaleźliście, Waszym zdaniem, świetną ofertę dewelopera mieszkań we C.. Mieszkanie niespełna 50 m² udało się kupić za cenę 370 tys., gdzie dla porównania w B. lub gm. (...) takie lokale kosztują 600-700 tys. W F. ceny takich lokali kształtują się na poziomie około 500-600 tys. zł. Oboje pracujecie w B., a połączenie pociągiem z B. do C. uatrakcyjniało Państwu ofertę dewelopera. Ponadto, C. znajduje się w niedalekiej odległości od D. (i jest połączone linią kolejową (...)). W 2024 r. podpisaliście umowę deweloperską, lokal odebraliście na początku 2025 r. i od razu rozpoczęliście prace wykończeniowe, aby zamieszkać w lokalu przed wrześniem 2025 r. (tj. przed rozpoczęciem roku szkolnego). Przeniesienie prawa własności nastąpiło w marcu 2025 r.

Zakup mieszkania we C. również został sfinansowany kredytem hipotecznym. Mieszkanie znajduje się w kompleksie 9 budynków mieszkalnych. Deweloper widząc duże zainteresowanie lokalami podniósł ceny i obecnie sprzedaje lokale w stanie deweloperskim odpowiednio do Waszego za cenę nawet ponad 450 tys. zł. Nieoczekiwany dla Państwa wzrost cen lokali uświadomił Wam, że sprzedaż lokalu we C. doprowadziłaby do sytuacji analogicznej do wcześniej opisanych planów, tj. pozostawiałoby Was bez

obciążeń hipotecznych w sytuacji przeznaczenia kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu we C. na cel:

- 1) spłaty kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup lokalu w E.,
- 2) spłaty kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup lokalu we C..

Wraz z żoną stwierdził Pan, że sprzedaż lokalu we C. pozwoli również zabezpieczyć potrzeby mieszkaniowe, bowiem na czas budowy będziecie mogli zamieszkiwać w E. bez konieczności zmiany szkoły dzieciom.

Planuje Pan zatem sprzedaż mieszkania nabytego w 2025 r. (przed upływem 5 lat od jego nabycia) za kwotę ok. 500-530 tys. zł. Wraz z żoną uzyskane środki zamierza Pan przeznaczyć na:

- 1) spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup tego mieszkania (zabezpieczonego hipoteką umowną),
- 2) spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego w 2015 r. na zakup mieszkania nabytego w 2016 r.

W dalszej kolejności: finansowanie budowy domu jednorodzinnego ze środków własnych i kredytu hipotecznego, na co pozwolić ma spłata powyższych kredytów (odzyskanie zdolności kredytowej).

Obecnie prace wykończeniowe trwają, nie są jeszcze zakończone. Pomieszkuje Pan w lokalu weekendami w związku z prowadzonymi pracami (wykańcza lokal samodzielnie). W dni robocze mieszka Pan w E.. Małżonka cały czas mieszka w E..

Nigdy nie prowadził Pan i nie prowadzi żadnej działalności gospodarczej. Małżonka również nigdy nie prowadziła i nie prowadzi żadnej działalności gospodarczej. Sprzedaż mieszkania nie nastąpi w wykonywaniu działalności gospodarczej.

Po zakończeniu prac wykończeniowych planuje Pan wystawić lokal na sprzedaż. Nie ma żadnego potencjalnego kupca na lokal. Może się to odbyć jeszcze w tym roku, jeżeli taki kupiec się znajdzie po obwieszczeniu ogłoszenia na popularnych serwisach typu (...) itp.

Obecnie zamieszkuje Pan w E.. Nie rozpoczęliście Państwo budowy domu.

W domu tym (po jego oddaniu do użytkowania) zamierzacie Państwo realizować własne cele mieszkaniowe rozumiane jako mieszkanie w nim (traktowanie go jako miejsca swojego stałego pobytu).

Nabycie mieszkania w 2025 r. nastąpiło z zamiarem realizowania przez Pana w tej nieruchomości własnych potrzeb mieszkaniowych, rozumianych jako faktyczne mieszkanie, tj. zajmowanie jej jako miejsce swojego stałego pobytu. Mieszkanie nigdy nie zostało wynajęte, nie uzyskaliście Państwo żadnych pożytków pieniężnych z tego mieszkania. Lokal jest położony w miejscowości, w której bez problemu moglibyście kontynuować aktywność zawodową w miejscu zatrudnienia (oboje pracujecie w B., pociąg na trasie (...) podróżuje kilkakrotnie w ciągu dnia, PKS również kursuje na trasie (...)), jest blisko miejscowości, w której ma stanąć dom (z C. do D. jest ok. 15 min. samochodem i pociągiem). Dzieci mogłyby uczęszczać od września do szkoły w D., ponieważ szkoła jest w odstępnie 5 min. pieszo od stacji kolei. Pomalował Pan ściany, położył podłogi, listwy przypodłogowe, całą łazienkę, kuchnię. Chce Pan jeszcze kupić i zamontować oświetlenie. Położyć płytki gresowe na balkonie.

Zaraz po zamieszkaniu w wybudowanym domu, zamierza Pan sprzedać lokal mieszkalny zakupiony w 2016 r. Jak tylko przeprowadzi się Pan z rodziną – wystawi mieszkanie na sprzedaż, żeby spłacić kredyt zaciągnięty na budowę domu.

Kredyty zostały zaciągnięte w Y S.A. (zakup lokalu w E.), Z S.A. (zakup lokalu we C.): 30 listopada 2015 r. i 15 lipca 2024 r. Kredytobiorcą jest Pan oraz małżonka, odpowiadają Państwo za zobowiązania kredytowe solidarnie.

Lokal [we C.] nie jest zamieszkiwany, nie mieszka Pan w nim obecnie poza weekendami, w trakcie których wykonuje tam pracę wykończeniową i przy obecnym stanie sprawy – nie zamierza tam zamieszkać.

Na czas rezerwacji lokalu, podpisania umowy deweloperskiej, odbioru protokołem, zakupu i rozpoczęcia prac wykończeniowych zamierzenia były związane z zamieszkaniami tam, natomiast przy obecnym stanie, tj. po wzroście cen lokali w tym rejonie C., planuje Pan wystawić lokal na sprzedaż.

Pytanie

Czy w przypadku przeznaczenia środków ze sprzedaży mieszkania (przed upływem 5 lat od jego nabycia) na:

- 1) spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup tego mieszkania,
- 2) spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup wcześniejszego mieszkania (również wykorzystywanego na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych),

takie działania będą uznane za wydatkowanie środków na cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i pozwolą skorzystać ze zwolnienia z opodatkowania?

Pana stanowisko w sprawie

Pana zdaniem, przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego na spłatę kredytów hipotecznych zaciągniętych przed dniem uzyskania przychodu z tej sprzedaży, zarówno na zakup tego mieszkania, jak i wcześniejszego lokalu mieszkalnego wykorzystywanego na cele mieszkaniowe, stanowi wydatkowanie środków na cele mieszkaniowe zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W ocenie Wnioskodawcy, spełnione są przesłanki do zastosowania zwolnienia, ponieważ:

- 1) kredyty zostały zaciągnięte przed uzyskaniem przychodu ze sprzedaży,
- 2) obie nieruchomości służyły (względnie miały służyć) zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych Wnioskodawcy i jego rodziny,
- 3) środki zostaną wydatkowane w ustawowym terminie 3 lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpi sprzedaż (na spłatę kredytów hipotecznych).

Uważa Pan, że przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego na spłatę kredytów hipotecznych zaciągniętych przed dniem uzyskania przychodu z tej sprzedaży, zarówno na zakup tego mieszkania, jak i wcześniejszego lokalu mieszkalnego wykorzystywanego na cele mieszkaniowe, stanowi wydatkowanie środków na cele mieszkaniowe zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. W Pana ocenie, spełnione są przesłanki do zastosowania zwolnienia, ponieważ:

- 1) kredyty zostały zaciągnięte przed uzyskaniem przychodu ze sprzedaży,
- 2) obie nieruchomości służyły (względnie miały służyć) zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wnioskodawcy i jego rodziny,
- 3) środki zostaną wydatkowane w ustawowym terminie 3 lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpi sprzedaż (na spłatę kredytów hipotecznych).

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest w części prawidłowe i w części nieprawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Podstawową zasadą obowiązującą w przepisach ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 163 ze zm.) jest zasada powszechności opodatkowania, która wyrażona została w art. 9 ust. 1 tej ustawy.

Zgodnie z jego treścią:

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

W myśl art. 10 ust. 1 pkt 8 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 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, w przypadku zamiany okresy te odnoszą się do każdej z osób dokonującej zamiany.

Przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości (lub praw określonych w ww. lit. a-c ww.) w myśl tego przepisu nie powstanie, jeżeli spełnione są łącznie dwa warunki:

- odpłatne zbycie nieruchomości lub tych praw nie nastąpi w wykonaniu działalności gospodarczej (nie stanowi przedmiotu działalności gospodarczej) oraz
- zostanie dokonane po upływie pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie.

Zatem, planowane odpłatne zbycie nabytego przez Pana mieszkania w 2025 r., przed upływem ww. okresu, będzie stanowiło źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Zgodnie z art. 30e ust. 1 cyt. ustawy:

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

W myśl natomiast 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 nie zostało przez ustawodawcę zdefiniowane w ustawie, należy zatem stosować językowe rozumienie tego wyrażenia, zgodnie z którym za koszty odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uważa się wszystkie

wydatki poniesione przez zbywającego, które są konieczne, aby transakcja mogła dojść do skutku (wszystkie niezbędne wydatki bezpośrednio związane z tą czynnością). Można do takich kosztów zaliczyć np.: koszty wyceny sprzedawanej nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, koszty pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, wydatki związane ze sporządzeniem przez notariusza umowy cywilnoprawnej, koszty i opłaty sądowe, o ile były ponoszone przez zbywcę. Pomiędzy tymi wydatkami a dokonanym zbyciem musi istnieć 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 myśl art. 22 ust. 6c ww. ustawy:

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

Zgodnie z art. 22 ust. 6e ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Wysokość nakładów, o których mowa w ust. 6c i 6d, ustala się na podstawie faktur VAT w rozumieniu przepisów o podatku od towarów i usług oraz dokumentów stwierdzających poniesienie opłat administracyjnych.

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

Stosownie do treści art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy:

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 poczyniony 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.

Należy wyjaśnić, że 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.

Cele mieszkaniowe, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości uprawniają do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, wymienione zostały w art. 21 ust. 25 ww. ustawy.

Z wniosku wynika, że uzyskane ze sprzedaży nowo zakupionego lokalu mieszkalnego we C. środki pieniężne zamierza Pan przeznaczyć na spłatę kredytu hipotecznego, którym obciążony jest ten lokal oraz kredytu zaciągniętego na nabycie mieszkania w E., w którym Pan zamieszkuje.

Stosownie do treści art. 21 ust. 25 pkt 1 i 2 cytowanej 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.

Ponadto art. 21 ust. 28 powołanej ustawy stanowi, że:

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.

W myśl 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.

Stosownie do art. 21 ust. 30a ww. ustawy:

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

Należy zauważyć, że wszelkiego rodzaju ulgi czy zwolnienia są odstępstwem od konstytucyjnej zasady równości i powszechności opodatkowania, w sposób szczegółowy uregulowanymi w przepisach materialnego prawa podatkowego. Są one przywilejami, z których podatnik ma prawo, a nie obowiązek skorzystania. Zatem, oceniając ciężące na nim obowiązki wynikające z zastosowania danej ulgi czy zwolnienia podatkowego należy dokonać ścisłej, literalnej wykładni przepisu regulującego daną ulgę czy zwolnienie. W

związku z tym, tylko wydatkowanie środków uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych – w terminie i na cele wskazane w art. 21 ust. 1 pkt 131, a szczegółowo określone w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, pozwala na zastosowanie przedmiotowego zwolnienia.

Ponadto treść art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, wskazuje, że oprócz czasu, w którym przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości ma zostać wydatkowany, istotny jest również cel, na który został wydatkowany. Ustawodawca w art. 21 ust. 25 ww. ustawy zawarł katalog wydatków stanowiących „własne cele mieszkaniowe” podatnika, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy. Katalog tych wydatków 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. Ze zwolnienia tego wypływa daleko idąca konsekwencja zawarta w stwierdzeniu „własne cele mieszkaniowe”. Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania ww. zwolnienia i dopisując ten przymiotnik podkreślił, że celem nadrzędnym jest zwolnienie tylko takiego przychodu, który wydatkowany zostanie na zaspokojenie „własnych celów mieszkaniowych”, rozumianych jako potrzeba zapewnienia sobie dachu nad głową. Tak więc uregulowane w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy, zwolnienie od podatku dochodowego w zamierzeniach ustawodawcy realizować ma cel, jakim jest zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika, a nie lokata kapitału lub zdobywanie źródła zarobkowania bądź zapewnienie dachu nad głową innym osobom niż podatnik. Wyraz „mieszkaniowe” w wyrażeniu „własne cele mieszkaniowe” należy odnosić podmiotowo do zamiaru zamieszkiwania związanego z różnymi sposobami wydatkowania przychodu, a nie do wydatkowania przychodu w znaczeniu jedynie przedmiotowym. Zamiarem ustawodawcy tworzącego zwolnienie przedmiotowe w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, było zachęcanie podatników do nabywania w miejsce zbywanych praw majątkowych czy nieruchomości, innych nieruchomości lub praw przeznaczonych do zaspokajania ich indywidualnych potrzeb mieszkaniowych. U podstaw omawianego zwolnienia legło założenie, że nie powinny być opodatkowane środki wydane na realizację własnego celu mieszkaniowego. Powyższe wnioski wynikają wprost z brzmienia przepisu normującego powyższe zwolnienie.

Z treści art. 21 ust. 25 pkt 2 ww. ustawy, jasno wynika więc, 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.

Z informacji przedstawionych we wniosku wynika, że:

- mieszka Pan wraz z rodziną w mieszkaniu w E., nabytym w 2016 r. i sfinansowanym częściowo kredytem hipotecznym;
- w 2019 r. wraz z żoną nabył Pan działkę w miejscowości D., natomiast w 2022 r. uzyskał Pan pozwolenie na budowę domu;
- w 2025 r. nabył Pan od dewelopera lokal mieszkalny we C., na nabycie którego zaciągnął kredyt hipoteczny;
- Pana i żony zamiarem było zamieszkanie w nowo nabytym mieszkaniu i sprzedaż lokalu nabytego w 2016 r. w celu rozpoczęcia budowy domu;
- obecnie w nowo zakupionym mieszkaniu trwają prace wykończeniowe, pomieszkuje Pan w tym lokalu weekendami w związku z prowadzonymi pracami (wykańcza Pan lokal samodzielnie);

- aktualnie planuje Pan wystawić mieszkanie we C. na sprzedaż, ze względu na wzrost cen mieszkań w tym regionie.

Powyższe informacje wskazują, że nowo zakupiony lokal mieszkalny we C. nie służył i nie będzie służył Pana celom mieszkaniowym, gdyż po zakończeniu prac wykończeniowych wystawi go Pan na sprzedaż. Nie zmienia tego sam argument nabycia mieszkania z zamiarem zamieszkania w nim, który Pan podnosi. Taka potencjalna okoliczność, sama deklaracja nie poparta żadnymi dowodami, nie oznacza obiektywnie, że mieszkanie to zostało nabyte w celu realizowania Pana własnych celów mieszkaniowych.

Zatem, wydatkowanie przychodu uzyskanego z odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego we C., na spłatę kredytu zaciągniętego na jego nabycie, nie uprawnia Pana do zastosowania zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Natomiast przeznaczenie uzyskanych środków pieniężnych na spłatę kredytu zaciągniętego na nabycie mieszkania w E., w którym mieszka Pan z rodziną, spełnia warunki wynikające z art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy zdarzenia przyszłego przedstawionego przez Pana i stanu prawnego, który obowiązywał w dniu wydania interpretacji.

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

- Funkcję ochronną interpretacji indywidualnych określają przepisy art. 14k-14nb ustawy z 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 zdarzenia 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 Elektronicznej Skrzynki Podawczej Krajowej Informacji Skarbowej na platformie ePUAP: /KIS/SkrytkaESP (art. 47 § 3 i art. 54 § 1a PPSA).

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

Podstawa prawna dla wydania interpretacji

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