

# Interpretacja indywidualna

ID informacji: 645780

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2025-07-07T10:11:16.104

Tytuł (teza): Możliwość zastosowania zwolnienia z opodatkowania dochodu, w związku z wydatkowaniem przychodu na spłatę kredytów.

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2025-06-26T14:51:26.591

Sygnatura: 0115-KDIT3.4011.394.2025.2.RS

Słowa kluczowe: • kredyt-kredyt hipoteczny  
• kredyt-spłata kredytu  
• zbycie-odpłatne zbycie

Przepis: • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-  
Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131  
• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-  
Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 2-lit. a

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

Załączniki: brak

## Treść:

### Interpretacja indywidualna

#### – stanowisko prawidłowe

Szanowna Pani,

stwierdzam, że Pani stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanego stanu faktycznego w podatku dochodowym od osób fizycznych w zakresie możliwości zastosowania zwolnienia przedmiotowego jest prawidłowe.

#### Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

25 kwietnia 2025 r. wpłynął Pani wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełniła go Pani pismem z 27 maja 2025 r. – w odpowiedzi na wezwanie. Treść wniosku jest następująca:

### Opis stanu faktycznego

W dniu 14 kwietnia 2022 r. wraz z mężem w udziale 1/2 dla każdego zakupiła Pani lokal mieszkalny położony w A przy ul. B 1 o powierzchni (...) m<sup>2</sup> wraz z powierzchnią przynależnej komórki lokatorskiej w udziale 1/2 (...). Zakup sfinansowano:

- kredytem hipotecznym udzielonym przez Bank A (nr umowy (...)) na zakup tego mieszkania w wysokości 200.000,00 zł
- środkami własnymi w wysokości 329.000,00 zł.

Łączny koszt zakupu mieszkania przy ul. B 1 wyniósł 529.000 zł. Dodatkowo opłaciła Pani podatek PCC w wysokości 10.580,00 zł oraz 4.364,20 zł kosztów notarialnych i sądowych. Kredyt na zakup tego mieszkania został całkowicie spłacony 14 marca 2024 r. W mieszkaniu tym zamieszkiwała Pani wraz z mężem od momentu zakupu do czasu jego sprzedaży.

W związku ze zmianą ośrodka życiowego, w dniu 13 maja 2024 r. wraz z mężem zawarła Pani przedwstępną umowę nabycia domu znajdującego się w C przy ul. D 1 (...). Zadek na zakup tego domu opłacony był ze środków własnych w łącznej kwocie 100.000,00 zł przelewami na konto strony sprzedającej (14 kwietnia 2024 r. – 5.000 zł dla obu sprzedających, czyli łącznie 10.000 zł / 13 maja 2024 r. – 45.000 zł dla obu sprzedających, czyli łącznie 90.000 zł). Zakup domu był z zamiarem zamieszkania w nim.

W związku z zakupem domu w C, 3 czerwca 2024 r. sporządzono umowę pożyczki hipotecznej, którą podpisano 2 lipca 2024 r. na kwotę 350.000,00 zł, udzieloną przez Bank A S.A. (nr umowy (...)) z zamiarem wykorzystania jej na nabycie domu w C przy ul. D 1. Pożyczka została zabezpieczona hipoteką na mieszkaniu położonym w A przy ul. B 1. Środki z tej pożyczki przełała Pani na rachunki bankowe obu sprzedających dom przy ul. D 1 w C w dniu 8 lipca 2024 r. w kwocie po 140.000,00 zł dla każdego z nich, łącznie 280.000,00 zł.

Kwotę 26.080,90 zł przeznaczyła Pani na opłacenie należnego podatku PCC oraz kosztów notarialnych w związku z zakupem domu położonego w C przy ul. D 1. Pozostałą kwotę, tj. 43.919,10 zł przeznaczyła Pani na częściową spłatę kapitału kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup domu położonego w C przy ul. D 1 (nr umowy (...), zawarta 2 lipca 2024 r.), o którym mowa później.

W dniu 8 lipca 2024 r. doszło do finalizacji umowy i zakupiła Pani dom jednorodzinny położony w C przy ul. D 1 (...) wraz z mężem w udziale ½ dla każdego. Zakup został sfinansowany w następujący sposób:

- kredytem hipotecznym udzielonym przez A (nr umowy (...), zawarta 2 lipca 2024 r.) na zakup tego domu w kwocie 900.000,00 zł zabezpieczonym hipoteką ustanowioną na domu położonym w C przy ul. D 1;
- środkami własnymi, zgromadzonymi na rachunku bankowym (...) w wysokości 380.000,00 zł (100.000,00 zł w formie zadatku i 280.000,00 zł po zawarciu umowy kupna).

Łączny koszt zakupu domu przy ul. D 1 w C wyniósł 1.280.000,00 zł. Dodatkowo opłaciła Pani podatek PCC w wysokości 25.619,00 zł oraz 8.076,88 zł kosztów notarialnych i sądowych.

W związku ze zmianą ośrodka życia i zakupem domu w C przy ul. D 1, 9 lipca 2024 r. wraz z mężem zawarła Pani przedwstępną umowę sprzedaży mieszkania położonego w A przy ul. B 1. W związku z tym otrzymała zadek w kwocie 10.000,00 zł od strony kupującej. 22

sierpnia 2024 r. doszło do finalizacji umowy i wraz z mężem sprzedała Pani mieszkanie położone w A przy ul. B 1 za kwotę 788.000,00 zł (...). Ze środków uzyskanych ze sprzedaży:

- 351.968,91 zł przeznaczyła Pani na spłatę pożyczki hipotecznej w Bank A zabezpieczonej hipoteką na mieszkaniu położonym w A przy ul. B 1;

- 436.031,09 zł przeznaczyła Pani na spłatę kapitału części kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup domu w C przy ul. D 1 (A, nr umowy (...), zawarta 2 lipca 2024 r.).

W dniu 13 kwietnia 2025 r. dokonała Pani dwóch częściowych spłat kapitału kredytu hipotecznego w A (nr umowy (...)) zaciągniętego na zakup domu położonego w C przy ul. D 1 pozostałą kwotą pochodzącą z pożyczki hipotecznej (nr (...)) w wysokości 43.919,10 zł, oraz dodatkowo kwotą 3.756,23 zł, wydając tym samym cały przychód pochodzący ze sprzedaży mieszkania położonego w A przy ul. B 1.

### **Uzupełnienie wniosku**

W dniu (...) 2024 r. Pani wraz z mężem A. C sprzedała mieszkanie i nie była to sprzedaż związana z działalnością gospodarczą. Wynikała ona z konieczności przeprowadzki do innego miasta – zmiany ośrodka życia. Była to transakcja prywatna związana z zakupem domu w C przy ul. D 1, do którego się Państwo przeprowadziliście, a bez sprzedaży mieszkania w A przy ul. B 1 nie byłoby Państwa na to stać.

W Pani związku małżeńskim obowiązuje wspólnota majątkowa małżeńska. Dom w C przy ul. D 1 wchodzi w jej skład i był kupiony wspólnie.

W domu przy ul. D 1 realizuje Pani własne cele mieszkaniowe, co oznacza, że mieszka w nim na stałe wraz z mężem oraz dwójką Państwa dzieci od 1 września 2024 r. Klucze od poprzednich właścicieli tej nieruchomości odebraliście 12 sierpnia 2024 r.

Umowa pożyczki hipotecznej nr (...) była pożyczką gotówkową z ustanowieniem hipoteki na mieszkaniu przy ul. B 1 i nie miała wskazanego w dokumentach celu przeznaczenia, bank nie wymagał tego od nas jako kredytobiorców i nie został określony formalnie.

Jednakże oświadcza Pani, że wraz z mężem A. C zaciągnęła ją w celu opłacenia części kwoty zakupu domu przy ul. D 1 w C, należnego do tej transakcji podatku PCC oraz kosztów notarialnych dotyczących aktu notarialnego (...) z dnia 8 lipca 2024 r., które mieliście Państwo w kancelarii notarialnej uiścić. W całości została przeznaczona na zakup domu w C.

Środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania w A przy ul. B 1 zostały bezpośrednio wydatkowane na spłatę pożyczki hipotecznej w Banku A nr (...). Środki te zostały również wydatkowane na potrzeby spłaty kapitału części kredytu hipotecznego w A nr (...) w trzech przelewach.

W odpowiedzi na pytanie o pożyczkę hipoteczną nr (...) zaciągniętą 2 lipca 2024 r. podała Pani, że:

- 352.893,92 zł przeznaczyła Pani wraz z mężem na spłatę pożyczki hipotecznej w Bank A zabezpieczonej hipoteką na mieszkaniu położonym w A przy ul. B 1. Przelew ten został zlecony bezpośrednio przez stronę kupującą mieszkanie, na podstawie aktu notarialnego sprzedaży mieszkania przy ul. B 1 w A co dokumentuje Repertorium (...) z 22 sierpnia 2024 r. Bank A wykorzystał na spłatę całkowitą kredytu kwotę 351.968,91 zł.

W odpowiedzi na pytanie o kredyt hipoteczny nr (...) zaciągnięty w dniu 2 lipca 2024 r., podała Pani, że środki ze sprzedaży mieszkania przy ul. B 1 w A zostały wykorzystane na częściową spłatę kapitału w kwotach i terminach jak poniżej:

- 196.500,00 zł w dniu 2 września 2024 r. z konta A, którego właścicielami są P. i A. C i na które to wpłynęły środki ze sprzedaży ww. mieszkania;
- 200.000,00 zł w dniu 5 września 2024 r. z konta A, którego właścicielami są P. i A. C i na które to wpłynęły środki ze sprzedaży ww. mieszkania;
- 39.531,09 zł w dniu 13 kwietnia 2025 r. z konta A, którego właścicielami są P. i A. C i na które to wpłynęły środki ze sprzedaży ww. mieszkania (na wykazie transakcji widnieje kwota 43.919,10 zł ze względu na to, że spłata została też częściowo pokryta ze środków własnych).

Daje w sumie: 436.031,09 zł.

Kwoty z całkowitej spłaty pożyczki hipotecznej i częściowych spłat kredytu hipotecznego składają się na całkowitą kwotę przychodu ze sprzedaży mieszkania, tj. 788.000,00 zł.

### **Pytania**

1. Czy spłata pożyczki hipotecznej udzielonej przez Bank A, zabezpieczonej hipoteką na mieszkaniu położonym w A przy ul. B 1 (nr umowy (...)), której środki zostały przeznaczone przez Panią na zakup domu w C przy ul. D 1, stanowi wydatek na własne cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?
2. Czy wydatkowanie środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. B 1 w A na wcześniejszą częściową spłatę kapitału kredytu hipotecznego udzielonego przez A 2 lipca 2024 r. uprawnia do zastosowania zwolnienia przedmiotowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

### **Pani stanowisko w sprawie**

W Pani ocenie, wydatkowanie środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. B 1 w A na spłatę pożyczki hipotecznej zaciągniętej na potrzeby zakupu domu w C uprawnia Panią do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W dniu 2 lipca 2024 r. zawarła Pani z Bankiem A S.A. umowę pożyczki hipotecznej, której cała kwota została przeznaczona na zakup domu w C, co opisała w opisie tła faktycznego sprawy. Nieruchomość w C przy ul. D 1 została nabyta przez Panią w dniu 8 lipca 2024 r., co potwierdza akt notarialny. Jest to nieruchomość, w której Pani mieszka i która służy Pani do realizacji własnych celów mieszkaniowych. Następnie, w dniu 22 sierpnia 2024 r., sprzedała Pani wraz z mężem lokal mieszkalny położony przy ul. B 1 w A, w którym mieszkała do tej pory. Cena sprzedaży została w części przeznaczona na spłatę wcześniej zaciągniętej pożyczki hipotecznej nr (...), o czym świadczy zapis w akcie notarialnym sprzedaży – całkowita spłata tej pożyczki została dokonana poprzez bezpośredni przelew dokonany przez kupującego na rzecz Banku A S.A. Pożyczka ta umożliwiła mi realizację własnego celu mieszkaniowego – zakupu domu w C przy ul. D 1.

Według Pani, spłata zobowiązania mieszkaniowego może być uznana za formę realizacji celu mieszkaniowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT. W Pani sytuacji pożyczka miała charakter wyłącznie techniczny i czasowy – została zaciągnięta tylko po to, aby móc sfinansować zakup nowego miejsca zamieszkania jeszcze przed finalizacją sprzedaży dotychczasowej nieruchomości (która była w toku od dnia 24 czerwca 2024 r., kiedy podpisała Pani wraz z mężem ze stroną kupującą umowę rezerwacyjną i otrzymaliście Państwo zadatek w dniu 25 czerwca 2024 r. przelewem. Umowa przedwstępna ze stroną kupującą mieszkanie przy ul. B 1 została podpisana 9 lipca 2024 r.).

Zatem środki ze sprzedaży mieszkania przy ul. B 1 w A zostały de facto wydatkowane na zakup domu w C przy ul. D 1, choć formalnie za pośrednictwem spłaty zaciągniętej pożyczki hipotecznej w Banku A S.A. W związku z powyższym, podtrzymuje Pani swoje stanowisko, że w opisanej sytuacji przysługuje Pani prawo do zwolnienia z podatku dochodowego, zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT.

W odniesieniu do pytania nr 2 uważa Pani, że wydatkowanie środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. B 1 w A na wcześniejszą częściową spłatę kapitału kredytu hipotecznego udzielonego przez A w dniu 2 lipca 2024 r. (umowa A nr (...)) uprawnia do zastosowania zwolnienia przedmiotowego.

Kredyt ten został zaciągnięty przed sprzedażą mieszkania przy ul. B 1 w A w celu zakupu domu przy ul. D 1 w C – który służy od momentu zakupu Pani własnym celom mieszkaniowym. Częściowe spłaty kapitału kredytu wymienionego w tym pytaniu stanowią wydatek na własne cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

### **Ocena stanowiska**

Stanowisko, które przedstawiła Pani we wniosku jest prawidłowe.

### **Uzasadnienie interpretacji indywidualnej**

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 226 ze zm.):

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

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 omawianej ustawy, źródłem przychodu 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.

Tym samym, każda czynność prawna, której przedmiotem jest odpłatne zbycie nieruchomości lub praw wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c cytowanej ustawy, stanowi źródło przychodów w rozumieniu tego przepisu, jeżeli zostanie dokonana w określonym czasie, tj. przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie i nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej.

Z przedstawionych okoliczności wynika, że (...) 2022 r. nabyła Pani oraz mąż – lokal mieszkalny wraz z powierzchnią przynależnej komórki lokatorskiej, położony w A, przy ul. B 1, który sprzedała (...) 2024 r.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że skoro ww. sprzedaż dokonana została przez Panią przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jej nabycie, stanowi dla Pani źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku od osób fizycznych.

Przechodząc więc do skutków podatkowych w zakresie dokonanej sprzedaży udziału w budynku mieszkalnym należy wskazać, co następuje:

Zgodnie z art. 30e ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

W myśl art. 30e ust. 2 tej 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 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych oraz innych rzeczy, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8, jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia. Jeżeli jednak cena, bez uzasadnionej przyczyny, znacznie odbiega od wartości rynkowej tych rzeczy lub praw, przychód ten określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej. Przepis art. 14 ust. 1 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.

Jak stanowi natomiast 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 art. 30e ust. 5 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że:

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.

Zgodnie z 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.

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

Dochód zwolniony należy obliczyć według następującego wzoru:

dochód zwolniony =  $D \times (W / P)$ , gdzie: D - dochód ze sprzedaży, W - wydatki poniesione na cele mieszkaniowe wymienione w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, P - przychód ze sprzedaży.

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

Zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 1 ww. ustawy, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się 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.

Stosownie natomiast do treści art. 21 ust. 25 pkt 2 tej ustawy, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się:

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

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

Zgodnie z art. 21 ust. 25a omawianej 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.

Przy czym, jak stanowi 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.

Nadmienić trzeba też, że zgodnie z art. 21 ust. 30 omawianej 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.

Na podstawie art. 21 ust. 30a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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).

Ustawodawca uzależnia prawo do skorzystania ze zwolnienia od wydatkowania przez podatnika w ściśle określonym czasie, środków uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c) na realizację własnego celu mieszkaniowego.

Wskazać również trzeba, że zgodnie z cytowanym przepisem art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) ustawy za wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe uważa się m.in. spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, 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, 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.

Z treści art. 21 ust. 25 pkt 2 ww. ustawy, jasno wynika, że kredyt (pożyczka), na którego spłatę zostanie przeznaczony przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości 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. Celem ustawodawcy było bowiem premiowanie zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych przez podatnika. 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. Przepis wyraźnie bowiem stanowi, że kredyt (pożyczka) mają być zaciągnięte na cele określone w pkt 1, a więc na cele mieszkaniowe. Ważne jest również, aby spłacany kredyt (pożyczka) zaciągnięty był przed dniem uzyskania przychodu ze sprzedaży nieruchomości i aby kredyt ten zaciągnięty był przez osobę, która uzyskuje przychód ze sprzedaży.

Ponadto zgodnie z dyspozycją art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, za wydatki na własne cele mieszkaniowe uznaje się wyłącznie spłatę kredytu (pożyczki), którymi sfinansowane zostały wydatki mieszkaniowe oraz odsetki od tego kredytu (pożyczki). Takimi wydatkami nie są inne opłaty oraz prowizje, w tym związane z wcześniejszą spłatą kredytu (pożyczki).

Z podanych przez Panią informacji wynika m.in., że:

- w związku ze zmianą ośrodka życiowego 13 maja 2024 r. zawarła Pani przedwstępną umowę nabycia domu znajdującego się w C przy ul. D 1;
- w tym celu 2 lipca 2024 r. zawarła Pani umowę o pożyczkę hipoteczną udzieloną przez Bank A (nr umowy (...));
- ww. umowa pożyczki nie miała wskazanego w dokumentach celu przeznaczenia jednak środki z tej pożyczki przelała Pani na rachunki bankowe obu sprzedających dom, przeznaczyła je także na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego 2 lipca 2024 r.;
- 2 lipca 2024 r. zawarła Pani umowę kredytu hipotecznego udzielonego przez A (nr umowy (...)), którym sfinansowany został zakup domu;
- 8 lipca 2024 r. doszło do finalizacji umowy i zakupiła Pani dom jednorodzinny położony w C przy ul. D 1;
- Środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania w A przy ul. B 1 zostały bezpośrednio wydatkowane na spłatę pożyczki hipotecznej w Banku A nr (...). Środki te zostały również wydatkowane na potrzeby spłaty kapitału części kredytu hipotecznego w A nr (...) w trzech przelewach.

Biorąc powyższe pod uwagę stwierdzam, że wydatkowanie uzyskanego przychodu na spłatę pożyczki hipotecznej z Banku A oraz kredytu hipotecznego z A, zaciągniętych przez Panią 2 lipca 2024 r. na zakup nieruchomości mieszkalnej w C, w której Pani zamieszkała wraz z mężem i dziećmi, uprawnia do skorzystania z ulgi podatkowej wynikającej z art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

## **Dodatkowe informacje**

### **Informacja o zakresie rozstrzygnięcia**

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

Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, gdy rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie ze stanem faktycznym podanym przez Pana w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregokolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu sprawy, udzielona interpretacja traci swoją aktualność.

Ponadto, nie jestem uprawniony do analizowania i oceny załączonych dokumentów. Jestem związany wyłącznie opisem stanu faktycznego przedstawionym przez Panią we wniosku, zadaniem przez Panią pytaniem oraz zajęтым stanowiskiem. W związku z powyższym załączone do wniosku dokumenty nie mogą stanowić przedmiotu merytorycznej analizy w niniejszej sprawie.

Podkreślam także, że zgodnie z art. 14b § 1 Ordynacji podatkowej, Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej, na wniosek zainteresowanego, wydaje w jego indywidualnej sprawie, interpretację przepisów prawa podatkowego (interpretację indywidualną). Zatem, interpretacja wydawana jest w indywidualnej sprawie zainteresowanego, który składa wniosek o jej wydanie. Wobec powyższego, należy podkreślić, że niniejsza interpretacja indywidualna stanowi ochronę prawnopodatkową tylko dla Pani, a nie dla Pani męża.

### **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. 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.