

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	646598
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2025-07-03T09:50:19.547
Tytuł (teza):	Prawo do skorzystania ze zwolnienia wskazanego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w odniesieniu do wydatków poniesionych na spłatę pożyczki hipotecznej oraz kredytu hipotecznego zaciągniętych na zakup nieruchomości mieszkalnej.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2025-06-27T16:25:30.431
Sygnatura:	0112-KDSL1-1.4011.283.2025.2.MW
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • kredyt-kredyt hipoteczny • kredyt-spłata kredytu • nieruchomości-nabycie nieruchomości • nieruchomości-nieruchomość mieszkalna • nieruchomości-sprzedaż nieruchomości • nieruchomości-zbycie nieruchomości • pożyczka-spłata pożyczki
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
Zagadnienie:	• Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Źródła przychodów.-Specyfika źródeł przychodów.-Odpłatne zbycie nieruchomości, prawa wieczystego użytkowania gruntów i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
Załączniki:	brak

Treść:

Interpretacja indywidualna – stanowisko prawidłowe

Szanowny Panie,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

23 kwietnia 2025 r. wpłynął Pana wniosek z 23 kwietnia 2025 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych. Uzupełnił go Pan – w odpowiedzi na wezwanie – pismem z 27 maja 2025 r. (wpływ 27 maja 2025 r.). Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego (wynikający z wniosku i jego uzupełnienia)

W dniu (...) 2022 r. wraz z małżonką w udziale 1/2 dla każdego zakupił Pan lokal mieszkalny położony w X przy ul. (...) w udziale 1/2 (...). Zakup sfinansowano:

- kredytem hipotecznym udzielonym przez (...) na zakup tego mieszkania w wysokości (...) zł
- środkami własnymi w wysokości (...) zł.

Łączny koszt zakupu mieszkania przy ul. (...) wyniósł (...) zł. Dodatkowo opłacił Pan podatek PCC w wysokości (...) zł oraz (...) zł kosztów notarialnych i sądowych. Kredyt na zakup tego mieszkania został całkowicie spłacony (...) marca 2024 r. W mieszkaniu tym zamieszkiwał Pan wraz z małżonką od momentu zakupu do czasu jego sprzedaży.

W związku ze zmianą ośrodka życiowego, w dniu (...) maja 2024 r. wraz z małżonką zawarł Pan przedwstępną umowę nabycia domu znajdującego się w Y przy ul. (...). Zadek na zakup tego domu opłacony był ze środków własnych w łącznej kwocie (...) zł przelewami na konto strony sprzedającej ((...) kwietnia 2024 r. – (...) zł dla obu sprzedających, czyli łącznie (...) zł / (...) maja 2024 r. – (...) zł dla obu sprzedających, czyli łącznie (...) zł). Zakup domu był z zamiarem zamieszkania w nim.

W związku z zakupem domu w Y, (...) czerwca 2024 r. sporządzono umowę pożyczki hipotecznej, którą podpisano (...) lipca 2024 r. na kwotę (...) zł, udzieloną przez (...) z zamiarem wykorzystania jej na nabycie domu w Y przy ul. (...). Pożyczka została zabezpieczona hipoteką na mieszkaniu położonym w X przy ul. (...). Środki z tej pożyczki przelał Pan na rachunki bankowe obu sprzedających dom przy ul. (...) w Y w dniu (...) lipca 2024 r. w kwocie po (...) zł dla każdego z nich, łącznie (...) zł.

Kwotę (...) zł przeznaczył Pan na opłacenie należnego podatku PCC oraz kosztów notarialnych w związku z zakupem domu położonego w Y przy ul. (...). Pozostałą kwotę, tj. (...) zł przeznaczył Pan na częściową spłatę kapitału kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup domu położonego w Y przy ul. (...) (nr umowy (...), zawarta (...) lipca 2024 r.), o którym mowa później.

W dniu (...) lipca 2024 r. doszło do finalizacji umowy i zakupił Pan dom jednorodzinny położony w Y przy ul. (...) wraz z żoną w udziale 1/2 dla każdego. Zakup został sfinansowany w następujący sposób:

- kredytem hipotecznym udzielonym przez (...) (nr umowy (...), zawarta (...) lipca 2024 r.) na zakup tego domu w kwocie (...) zł zabezpieczonym hipoteką ustanowioną na domu położonym w Y przy ul. (...);
- środkami własnymi, zgromadzonymi na rachunku bankowym (...) w wysokości (...) zł ((...) zł w formie zadatku i (...) zł po zawarciu umowy kupna).

Łączny koszt zakupu domu przy ul. (...) w Y wyniósł (...) zł. Dodatkowo opłacił Pan podatek PCC w wysokości (...) zł oraz (...) zł kosztów notarialnych i sądowych.

W związku ze zmianą ośrodka życia i zakupem domu w Y przy ul. (...), (...) lipca 2024 r. wraz z żoną zawarł Pan przedwstępną umowę sprzedaży mieszkania położonego w X przy ul. (...). W związku z tym otrzymał Pan zadatek w kwocie (...) zł od strony kupującej. (...) sierpnia 2024 r. doszło do finalizacji umowy i wraz z żoną sprzedał Pan mieszkanie położone w X przy ul. (...) za kwotę (...) zł (...). Ze środków uzyskanych ze sprzedaży:

- (...) zł przeznaczył Pan na spłatę pożyczki hipotecznej w (...) zabezpieczonej hipoteką na mieszkaniu położonym w X przy ul. (...);
- (...) zł przeznaczył Pan na spłatę kapitału części kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup domu w Y przy ul. (...) (zawarta (...) lipca 2024 r.).

W dniu (...) kwietnia 2025 r. dokonał Pan dwóch częściowych spłat kapitału kredytu hipotecznego w (...) zaciągniętego na zakup domu położonego w Y przy ul. (...) pozostałą kwotą pochodzącą z pożyczki hipotecznej (...) w wysokości (...) zł, oraz dodatkowo kwotą (...) zł, wydając tym samym cały przychód pochodzący ze sprzedaży mieszkania położonego w X przy ul. (...).

W piśmie z 27 maja 2025 r., stanowiącym uzupełnienie wniosku, wskazał Pan:

1. Dom w Y zaspokaja Pana własne cele mieszkaniowe. Mieszka Pan w nim na stałe od (...) 2024 r. Pod tym adresem jest Pan również zameldowany na pobyt stały.
2. W odniesieniu do zawartej (...) lipca 2024 r. umowy o kredyt hipoteczny:
 - a) Kredyt został udzielony przez (...), bank mający siedzibę w Polsce.
 - b) Umowę kredytu zawarł Pan wspólnie z współmałżonką (...). Oboje są Państwo stronami umowy.
 - c) Za spłatę ww. kredytu odpowiada Pan solidarnie wraz z małżonką, a więc do pełnej wysokości zobowiązania.
 - d) W umowie został określony cel. Celem kredytu wskazanym w umowie jest „Finansowanie zakupu zabudowanej działki gruntu nr (...), adres: Y (...) w wysokości (...) zł”.
3. W odniesieniu do zawartej (...) lipca 2024 r. umowy o pożyczkę hipoteczną:
 - a) Pożyczka została udzielona przez (...), bank z siedzibą w Polsce.
 - b) Umowę pożyczki zawarł Pan wspólnie z współmałżonką (...). Oboje są Państwo stronami umowy.
 - c) Za spłatę ww. pożyczki odpowiadał Pan solidarnie wraz z małżonką, a więc do pełnej wysokości zobowiązania.
 - d) W umowie nie został określony cel, jednakże całość środków pochodzących z pożyczki została przeznaczona na zakup domu.
4. W związku z zakupem domu przy ul. (...) poniósł Pan następujące koszty notarialne:
 - a. przy umowie przedwstępnej:
 - sporządzenie aktu notarialnego - (...) zł
 - wypis aktu notarialnego, (...) zł
 - b. przy umowie przyrzeczonej:
 - sporządzenie aktu notarialnego - (...) zł
 - wniosek wieczystoksięgowy - (...) zł
 - wypis aktu notarialnego, (...) zł

- opłata sądowa - (...) zł
- opłata za wpis do (...) - (...) zł.

Pytania (pytanie nr 1 ostatecznie sformułowane w uzupełnieniu wniosku)

1. Czy spłata pożyczki hipotecznej udzielonej przez (...), zabezpieczonej hipoteką na mieszkaniu położonym w X przy ul. (...), której środki zostały przeznaczone na zakup domu w Y przy ul. (...), stanowi wydatek na własne cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?
2. Czy środki w kwocie (...) zł przeznaczone na wcześniejszą częściową spłatę kapitału kredytu hipotecznego w (...) zaciągniętego na dom w Y przy ul. (...) przed datą sprzedaży mieszkania w X stanowi wydatek na własne cele mieszkaniowe?

Pana stanowisko w sprawie (ostatecznie sformułowane w uzupełnieniu wniosku)

Stanowisko do pytania nr 1

Tak, spłata pożyczki hipotecznej udzielonej przez (...), której środki zostały przeznaczone na zakup nieruchomości przy ul. (...) w Y - w której Pan mieszka, i która służy realizacji własnych celów mieszkaniowych - stanowi wydatek na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT. Pożyczka ta miała jedynie charakter techniczny. Wiedział Pan, że do zakupu domu w Y nie wystarczą Panu środki pochodzące z kredytu w (...), dlatego zdecydował się Pan na zaciągnięcie pożyczki hipotecznej zabezpieczonej na mieszkaniu, które zamierzał Pan sprzedać. W momencie podpisywania umowy o pożyczkę, podpisał Pan już umowę rezerwacyjną i otrzymał zadatek na sprzedaż mieszkania przy ul. (...) w X, co można zweryfikować na podstawie przelewu przychodzącego z dnia (...).

Stanowisko do pytania nr 2

Tak, środki w wysokości (...) zł przeznaczone na wcześniejszą częściową spłatę kapitału kredytu hipotecznego (...), zaciągniętego na zakup domu przy ul. (...) w Y - który służy Pana własnym celom mieszkaniowym - przed datą sprzedaży mieszkania w X, 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 przedstawił Pan we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

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

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

Stosownie do art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

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

Podkreślić należy, że przepis art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy formułuje generalną zasadę, zgodnie z którą 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, jeżeli nie następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej, skutkuje powstaniem przychodu. Tym samym, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz ww. praw nastąpi po upływie pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie i nie następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej – nie jest źródłem przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz ww. praw w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

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

Z opisu sprawy wynika, że (...) 2022 r. wraz z małżonką zakupił Pan lokal mieszkalny wraz z powierzchnią przynależnej komórki lokatorskiej, położony w X, przy ul. (...), który sprzedał Pan (...) sierpnia 2024 r.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że skoro ww. sprzedaż dokonana została przez Pana 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:

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.

Na podstawie 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 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.

Według do art. 30e ust. 4 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.

Na mocy art. 30e ust. 5 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

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

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

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.

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.

Dochód zwolniony należy obliczyć według następującego wzoru: $D \times W/P$

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.

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

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.

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.

Tym samym, aby dochód z tytułu sprzedaży nieruchomości był w całości zwolniony z podatku dochodowego, cały przychód ze zbytej nieruchomości musi być wydatkowany na własne cele mieszkaniowe, wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.

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 i pkt 2 ww. ustawy:

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

1) wydatki poniesione na:

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

– położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej.

2) wydatki poniesione na:

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

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

W świetle natomiast art. 21 ust. 25a cytowanej 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.

Stosownie do art. 21 ust. 26 powołanej 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.

Art. 21 ust. 28 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych 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 podstawie 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 Pana informacji wynika m.in., że:

- w związku ze zmianą ośrodka życiowego (...) maja 2024 r. zawarł Pan przedwstępną umowę nabycia domu znajdującego się w Y przy ul. (...);
- (...) lipca 2024 r. zawarł Pan umowę o pożyczkę hipoteczną udzieloną przez (...), bank z siedzibą w Polsce;
- umowę pożyczki zawarł Pan wspólnie z małżonką (...). Oboje są Państwo stronami umowy i za spłatę ww. pożyczki odpowiadał Pan solidarnie, a więc do pełnej wysokości zobowiązania;
- w ww. umowie nie został określony cel, jednakże całość środków pochodzących z pożyczki została przeznaczona na zakup domu – środki z tej pożyczki:
 - przełał Pan na rachunki bankowe obu sprzedających dom,
 - przeznaczył Pan na opłacenie podatku PCC oraz kosztów notarialnych (przy umowie przedwstępnej: sporządzenie aktu notarialnego i wypis aktu notarialnego; przy umowie przyrzeczonej: sporządzenie aktu notarialnego, wniosek wieczystoksięgowy, wypis aktu notarialnego, opłata sądowa, opłata za wpis do (...)) i sądowych,
 - przeznaczył je Pan także na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego (...) lipca 2024 r.;
- (...) lipca 2024 r. zawarł Pan umowę kredytu hipotecznego udzielonego przez (...), bank mający siedzibę w Polsce;

- umowę kredytu zawarł Pan wspólnie z małżonką (...). Oboje są Państwo stronami umowy i za spłatę ww. kredytu odpowiada Pan solidarnie, a więc do pełnej wysokości zobowiązania;
- w ww. umowie został określony cel. Celem kredytu wskazanym w umowie jest „Finansowanie zakupu zabudowanej działki gruntu (...), adres: Y”;
- (...) lipca 2024 r. doszło do finalizacji umowy i zakupił Pan dom jednorodzinny położony w Y przy ul. (...);
- (...) sierpnia 2024 r. sprzedał Pan mieszkanie położone w X przy ul. (...), a środki uzyskane z jego sprzedaży zostały bezpośrednio wydatkowane na spłatę ww. pożyczki hipotecznej zaciągniętej w (...) oraz na spłatę kapitału części kredytu hipotecznego udzielonego przez (...).

Biorąc powyższe pod uwagę stwierdzam, że wydatkowanie uzyskanego przychodu na spłatę pożyczki hipotecznej z (...) oraz kredytu hipotecznego z (...), zaciągniętych przez Pana (...) lipca 2024 r. na zakup nieruchomości mieszkalnej w Y, w której Pan mieszka na stałe od (...) 2024 r., uprawnia do skorzystania z ulgi podatkowej wynikającej z art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, który Pan przedstawił 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 Pana we wniosku, zadaniem przez Pana pytaniem oraz zajęтым stanowiskiem. W związku z powyższym załączone do wniosku dokumenty nie mogą stanowić przedmiotu merytorycznej analizy w niniejszej sprawie.

W tym miejscu należy podkreślić, 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 Pana, a nie dla Pana małżonki.

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

- Funkcję ochronną interpretacji indywidualnych określają przepisy art. 14k-14nb ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.). Interpretacja będzie mogła pełnić funkcję ochronną, jeśli Pana sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego i zastosuje się Pan do interpretacji.

- Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej:

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

- 1) z zastosowaniem art. 119a;

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

3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.

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

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

Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację

Ma Pan prawo do zaskarżenia tej interpretacji indywidualnej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego (...). Zasady zaskarżania interpretacji indywidualnych reguluje ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 935 ze zm.; dalej jako „PPSA”).

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

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

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

Podstawa prawna dla wydania interpretacji

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