

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	646933
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2025-07-14T08:53:51.540
Tytuł (teza):	Możliwość skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego - własne cele mieszkaniowe.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2025-07-03T14:30:01.515
Sygnatura:	0115-KDIT2.4011.290.2025.3.KC
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • cesja-cesja wierzytelności • nieruchomości
Przepis:	• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych- Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131
Zagadnienie:	• Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych- Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.-Sprzedaż nieruchomości i praw majątkowych.
Załączniki:	brak

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko nieprawidłowe

Szanowny Panie,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

12 maja 2025 r. wpłynął Pana wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełnił go Pan – w odpowiedzi na wezwania – pismami z 9, 19 i 25 czerwca 2025 r. (wpływ). Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

14 maja 2021 r. (akt notarialny) kupił Pan wraz z żoną mieszkanie A za kwotę 449.922,87 zł, które miało być ich mieszkaniem do celów mieszkaniowych.

Po zakupie i informacjach od jednego z pracowników dewelopera, dowiedział się Pan nieoficjalnie, że będzie bardzo duże opóźnienie w oddaniu inwestycji.

Zgodnie z aktem, nie mógł Pan się wycofać z umowy bez kary (3% ceny mieszkania około 13.500 zł).

Nie mając mieszkania i nie wiedząc kiedy zostanie ukończona budowa kupionej inwestycji, wraz z żoną postanowił Pan o zakupie innego mieszkania 29 czerwca 2021 r. na kredyt hipoteczny.

W akcie notarialnym przeniesienie własności mieszkania miało być najpóźniej 31 marca. W tym czasie musiał Pan wraz z żoną spłacać raty za zakup mieszkania A.

Po długich negocjacjach udało się Panu uzyskać zgodę dewelopera na przeniesienie własności na innego właściciela (29 lutego 2024 r.). Przy sprzedaży poniósł Pan dodatkowe koszty, prowizja pośrednika, odsetki od kredytu (miał Pan zamrożone środki w mieszkaniu A).

Mieszkanie sprzedał Pan za kwotę 615.000 zł. Całość różnicy ze sprzedaży mieszkania przeznaczył Pan wraz z żoną na spłatę zaciągniętego kredytu na mieszkanie, w którym aktualnie mieszkają.

Uzupełnienie opisu stanu faktycznego

Przedmiotem zawartej 14 maja 2021 r. umowy było przeniesienie własności lokalu mieszkalnego nr 1 usytuowany w (...) kondygnacji nr techniczny lokalu (...) (po wybudowaniu budynku 2) – na Pana i na żonę w zamian za ustaloną zapłatę.

Przeniesienie własności miało nastąpić maksymalnie do 31 marca 2024 r. warunkowane wcześniejszym odbiorem lokalu. Przeniesienie własności nie nastąpiło, ponieważ nie został dotrzymany termin z umowy – 31 marca 2024 r.

Sprostowanie – sprzedaż wierzytelności dla lokalu mieszkalnego ((...)) w budynku 2 inwestycji A nie nastąpiła 29 lutego 2024 r., a 24 kwietnia 2024 r. – zgodnie z aktem notarialnym nr (...). W wyniku sprzedaży wierzytelności, nastąpiło przeniesienie praw nabywcy – nie było innej możliwości sprzedaży lokalu. Kupujący stał się stroną umowy.

Sprzedaż nastąpiła w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego (prawo do lokalu). Lokal nie posiadał na dzień sprzedaży księgi wieczystej.

17 maja 2024 r. przychód ze sprzedaży został przeznaczony na spłatę zaciągniętego kredytu.

Mieszkanie, w którym Pan mieszka, położone jest w Polsce w X.

29 czerwca 2021 r. wraz z żoną nabył Pan mieszkanie (lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność) celem realizacji własnych celów mieszkaniowych. Nie miał Pan wówczas innego mieszkania.

Kredyt na nabycie mieszkania, w którym aktualnie Pan mieszka i za który odpowiada solidarnie, zaciągnął Pan wraz z żoną w banku mającym siedzibę w Polsce.

Mieszkanie nie jest rekreacyjne – służy celom mieszkaniowym Pana i Pana rodziny.

Odpłatne zbycie 29 kwietnia 2024 r. nie nastąpiło w wykonaniu działalności gospodarczej, o której mowa w art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Dokonywał Pan wcześniej sprzedaży nieruchomości. Zakupił Pan mieszkanie w 2011 r. i sprzedał w 2021 r. Nabyte nieruchomości były zawsze na Pana własne cele mieszkaniowe. Powodem sprzedaży była zmiana miejsca (dzielnicy) zamieszkania. Sprzedał Pan dwie nieruchomości mieszkalne. Środki ze sprzedaży zostały przeznaczone na zakup nowego mieszkania na cele mieszkaniowe. Nie posiada Pan innych nieruchomości poza jedną, w

której aktualnie mieszka. Nie planuje Pan sprzedaży nieruchomości. Posiada Pan tylko jedną nieruchomość – mieszkanie, w którym mieszka.

Pytanie

Czy przychód ze sprzedaży przeznaczony w całości na spłatę zaciągniętego kredytu podlega opodatkowaniu i w jakiej wysokości?

Pana stanowisko w sprawie

W Pana ocenie, przychód ze sprzedaży przeznaczony w całości na kredyt za kupione mieszkanie (w nieprzekraczającym terminie 3 lat) służące własnym celom mieszkaniowym Pana i Pana rodziny, nie podlega opodatkowaniu (podatek jest równy 0 zł).

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku, jest nieprawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 163):

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.

Na mocy art. 30e ust. 1 ww. 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.

Ze zwolnienia przedmiotowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych może korzystać wyłącznie dochód z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Zgodnie z tym przepisem:

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.

Z brzmienia ww. przepisu wynika, że źródłem przychodu podlegającego opodatkowaniu jest odpłatne zbycie nieruchomości lub praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, jeśli nastąpi przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło ich nabycie i nie zostaje dokonane w wykonywaniu działalności gospodarczej.

W opisie zdarzenia w szczególności wskazał Pan, że 24 kwietnia 2024 r. sprzedał Pan wierzytelność dla lokalu mieszkalnego, na skutek czego nastąpiło przeniesienie praw nabywcy – kupujący stał się stroną umowy (nie mógł Pan sprzedać lokalu, bowiem nie został Pan jego właścicielem – nie nastąpiło na Pana przeniesienie własności). W związku z tym, nie dokonał Pan odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Oznacza to, że nie jest Pan uprawniony do zastosowania wobec osiągniętego dochodu zwolnienia, na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy.

W tej sytuacji bez znaczenia pozostaje fakt, że przychód z ww. transakcji przeznaczył Pan na spłatę kredytu zaciągniętego na nabycie mieszkania, w którym realizuje Pan własne cele mieszkaniowe. Zwolnienie wynikające z ww. art. 21 ust. 1 pkt 131 omawianej ustawy, może mieć zastosowanie wyłącznie w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Wobec powyższego, dokonane przez Pana odpłatne zbycie należy rozpatrywać w kontekście art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, zgodnie z którym odrębnym źródłem przychodów są:

kapitały pieniężne i prawa majątkowe, w tym odpłatne zbycie praw majątkowych innych niż wymienione w pkt 8 lit. a-c.

Na mocy art. 18 ww. ustawy:

Za przychód z praw majątkowych uważa się w szczególności przychody z praw autorskich i praw pokrewnych w rozumieniu odrębnych przepisów, praw do projektów wynalazczych, praw do topografii układów scalonych, znaków towarowych i wzorów zdobniczych, w tym również z odpłatnego zbycia tych praw.

Ponieważ zawarty w cytowanym art. 18 katalog praw majątkowych jest jedynie przykładowy, na co wskazuje użyte przez ustawodawcę sformułowanie „w szczególności”, przyjąć należy, że do katalogu praw majątkowych objętych zakresem omawianej regulacji można zaliczyć także inne prawa niewymienione wprost w tym przepisie.

Zatem tą kategorią został objęty każdy przychód osiągnięty przez podatnika w związku z posiadaniem przez niego praw o charakterze majątkowym.

Do przychodów z praw majątkowych zaliczyć tym samym należy również przychód uzyskany ze zbycia wierzytelności. Wierzytelność jest prawem podmiotowym, które w stosunku zobowiązaniowym przysługuje wierzycielowi. Przy podziale praw na majątkowe i niemajątkowe podstawę będzie stanowił interes, jaki one realizują. Prawa majątkowe związane są z interesem ekonomicznym danego podmiotu. Będą to więc także wierzytelności, wynikające ze stosunków zobowiązaniowych, w wysokości wartości świadczeń majątkowych (np. wierzytelności z tytułu umowy sprzedaży).

Instytucja zmiany wierzyciela została określona w art. 509-518 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.).

Zgodnie z art. 509 Kodeksu cywilnego:

§ 1. Wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew), chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania.

§ 2. Wraz z wierzytelnością przechodzą na nabywcę wszelkie związane z nią prawa, w szczególności roszczenie o zaległe odsetki.

Przeniesienie, o którym mowa w ww. przepisie w prawie cywilnym jest określane jako przelew wierzytelności (cesja). Z kolei, jeżeli wierzytelność jest stwierdzona pismem, przelew wierzytelności powinien być dokonany też w formie pisemnej. W wyniku przeniesienia (przelewu, cesji) wierzytelności, wygasa u dotychczasowego wierzyciela

(cedenta) stosunek zobowiązaniowy z dłużnikiem, powstają natomiast nowe stosunki zobowiązaniowe w rozumieniu cywilnoprawnym pomiędzy nabywcą wierzytelności (cesjonariuszem), a dłużnikiem oraz pomiędzy zbywcą a nabywcą wierzytelności, jeżeli przeniesienie wierzytelności jest odpłatne.

Mając na uwadze opisany stan faktyczny oraz powołane przepisy prawa stwierdzam, że uzyskany 24 kwietnia 2024 r. dochód ze sprzedaży praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 w zw. z art. 18 omawianej ustawy, podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych, według skali podatkowej określonej w art. 27 ust. 1 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.

Wyjaśniam również, że wydając interpretację w trybie przepisu art. 14b ustawy Ordynacja podatkowa organ nie odnosi się do kwot i nie dokonuje wyliczeń. Zgodnie bowiem z zasadą samoopodatkowania, obowiązującą w polskim systemie podatkowym, na podatniku spoczywa obowiązek dokonania oceny własnej sytuacji prawnopodatkowej, a po jej dokonaniu zachowania się zgodnie z przepisami prawa podatkowego, bowiem prawidłowość takiego wyliczenia podlega weryfikacji przez organ podatkowy w postępowaniu podatkowym.

Z uwagi na powyższe, nie podlegają interpretacji wyliczenia kwot wysokości podatku, gdyż wykraczałoby to poza zakres interpretacji przepisów prawa podatkowego. Powyższa kwestia nie należy do kompetencji tutejszego organu.

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.