

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 651058
Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna
Status informacji: Aktualna
Data publikacji: 2025-07-29T08:34:39.566
Tytuł (teza): Skutki podatkowe sprzedaży nieruchomości i wydatkowania na własne cele mieszkaniowe.
Autor informacji:

- Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2025-07-23T21:14:26.723
Sygnatura: 0115-KDIT3.4011.414.2025.2.AWO

Słowa kluczowe:

- cel-cele mieszkaniowe
- kredyt-kredyt bankowy
- kredyt-splata kredytu
- kredyt-zaciagniecie kredytu
- nieruchomosci-nabycie nieruchomosci
- nieruchomosci-sprzedaż nieruchomosci
- nieruchomosci-zbycie nieruchomosci
- odsetki-odsetki od kredytu
- pozyczka
- pozyczka-pozyczka mieszkaniowa
- pozyczka-splata pozyczki
- umowa-umowa o kredyt
- umowa-umowa pozyczki
- zbycie-odplatne 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

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

12 maja 2025 r. wpłynął Pana wniosek z 6 maja 2025 r. o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełnił go Pan pismem z 9 czerwca 2025 r. (wpływ 12 czerwca 2025 r.) - w odpowiedzi na wezwanie. Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

(...) 2016 r. wziął Pan pożyczkę w X w wysokości: 37.381,02 zł. Pożyczkę przeznaczył Pan na zakup i remont mieszkania, które zakupił Pan na rynku wtórnym: 19 grudnia 2017 r. (akt notarialny Repertorium A numer: (...)).

Nie mógł Pan uzyskać kredytu hipotecznego z uwagi na niskie dochody, był Pan wówczas zatrudniony za najniższą krajową, a kredyt gotówkowy, który udzielił Panu X, był w Pana obecnej sytuacji finansowej najwyższą kwotą jaką Bank mógł Panu zaproponować.

23 września 2021 r. sprzedał Pan dom w A, którego (w ½) był Pan współwłaścicielem (akt notarialny Repertorium A numer: (...)). Za sprzedaż udziału ½ części nieruchomości otrzymał Pan 102.500 zł.

Współwłaścicielem nieruchomości w A był Pan krócej niż pięć lat. Część z otrzymanych pieniędzy przeznaczył Pan na całkowitą spłatę kredytu gotówkowego, który wziął Pan na zakup i remont swojego mieszkania w B.

W części poświęconej zadanemu pytaniu poinformował Pan również, że:

- 22 kwietnia 2022 r. zapłacił Pan podatek PIT-39 wysokości: 12.605 zł,
- cały kredyt spłacił Pan w okresie od dnia sprzedaży nieruchomości w A do końca 2024 r., czyli w przeciągu 3 lat,
- posiada Pan odpowiednie zaświadczenie z Banku o kwocie spłaconego kredytu (kapitał, odsetki) z uwzględnianiem okresu od dnia sprzedaży do końca 2024 r.

W uzupełnieniu wniosku - w odpowiedzi na następujące pytania - doprecyzował Pan natomiast, że:

- Czy wskazując na: „1/2 części nieruchomości”, ma Pan na myśli udział w wysokości 1/2 prawa własności „domu w A”? Jeśli nie – to czego (jakiego prawa?) dotyczy ta informacja?

Tak, wskazując na: „1/2 części nieruchomości”, ma Pan na myśli udziały w wysokości 1/2 prawa własności domu w A.

- Na podstawie jakiej czynności prawnej (umowa kupna, umowa darowizny, spadkobranie, inna czynność – jaka konkretnie?) stał się Pan współwłaścicielem „½ części domu w A”? Jeśli stał się Pan współwłaścicielem ½ części „domu w A w drodze spadku (tytułem spadkobrania), proszę żeby Pan przybliżył okoliczności towarzyszące dziedziczeniu, tj. przede wszystkim podał: a) datę/daty śmierci spadkodawcy /spadkodawców, b) na podstawie jakiej czynności prawnej (umowa kupna, umowa darowizny, spadkobranie, inna czynność – jaka konkretnie?) spadkodawca

/spadkodawcy nabyli „dom w A”? W przypadku spadkobrania, proszę żeby Pan podał, kiedy zmarł/zmarli spadkodawca/spadkodawcy wyżej wymienionych, c) datę/daty nabycia domu w A przez Pana spadkodawcę/spadkodawców? d) czy nieruchomości była składnikiem majątku wspólnego spadkodawców?

Umowa darowizny, akt notarialny z (...) 2021 r. - repertorium A numer [najpewniej - przypis organu]: (...).

[Numer zapisany w sposób nieczytelny - nie ma znaczenia dla niniejszego rozstrzygnięcia - przypis organu].

- Od kiedy – proszę, żeby Pan podał datę – był Pan współwłaścicielem „½ części domu w A”?

Od (...) 2021 r.

- Czy (...) 2016 r. w X wziął Pan pożyczkę, czy zaciągnął Pan kredyt?

(...) 2016 r. zawarł Pan kredyt w X.

- Czy pisząc „pożyczka”, kredyt gotówkowy”, „cały kredyt” ma Pan na myśli to samo zobowiązanie, tj. zobowiązanie zaciągnięte (...) 2016 r. w X w wysokości 37.381,02 zł? Jeśli nie – proszę żeby Pan: a) scharakteryzował te zobowiązania w taki sposób, żeby możliwe było ich odróżnienie, b) opisał każde z tych zobowiązań, tj. podał wszystkie istotne informacje.

Tak.

- Czy kwotę pożyczki uzyskanej od X przeznaczył Pan na zakup i remont „mieszkania w B”?

Tak.

- Czy „mieszkanie w B” kupił Pan 19 grudnia 2017 r.? Jeśli nie – to o jakim mieszkaniu jest mowa we wniosku?

Tak, mieszkanie zakupił Pan 19 grudnia 2017 r. (akt notarialny repertorium A numer: (...)).

- Czy w „mieszkaniu” realizował Pan/realizuje Pan własne cele mieszkaniowe rozumiane jako mieszkanie w nim?

Tak, w mieszkaniu realizuje Pan własne cele mieszkaniowe, na co dzień w nim mieszkając. To Pana jedyne mieszkanie, a także miejsce zamieszkania i meldunku.

- Czy zbycie „½ części domu w A” nie nastąpiło w wyniku wykonania zarejestrowanej działalności gospodarczej?

Nie.

- Czy – w umowie pożyczki – określono/opisano cel jej zaciągnięcia? Jeśli tak – to jaki to cel?

Nie.

- Czy pożyczka została zaciągnięta tylko przez Pana? Jeśli nie – to czy w umowie zostało wskazane, że pożyczkobiorcy ponoszą solidarną odpowiedzialność za zaciągnięte zobowiązanie?

Tak.

Pytanie

Czy część kwoty przychodu ze sprzedaży udziału w nieruchomości w A, której właścicielem był Pan krócej niż pięć lat, mógł Pan przeznaczyć na spłatę kredytu gotówkowego wziętego na zakup i remont mieszkania w B, a co za tym idzie skorzystać z częściowego zwolnienia od podatku dochodowego od osób fizycznych przeznaczając uzyskane środki na własne cele mieszkaniowe?

Pana stanowisko w sprawie

Przedstawiając własne stanowisko w sprawie wskazał Pan, że część środków uzyskanych z przychodu ze sprzedaży udziałów w nieruchomości w A przeznaczył Pan na spłatę kredytu gotówkowego, który przeznaczył Pan na zakup i remont mieszkania, w którym Pan zamieszkuje - dlatego pozwolił Pan sobie skorzystać częściowo ze zwolnienia od podatku dochodowego w zeznaniu PIT.

Podkreślił Pan, że w momencie zakupu mieszkania nie mógł Pan uzyskać kredytu hipotecznego, gotówkowy był jedynym, jaki bank przy Pana dochodach mógł Pana udzielić.

W uzupełnieniu wniosku doprecyzował Pan natomiast, że pozwolił Pan sobie przeznaczyć część środków uzyskanych ze sprzedaży 1/2 udziału w nieruchomości w A [udziału w wysokości 1/2 prawa własności domu w A – przypis organu] na spłatę kredytu zaciągniętego w X, dlatego że cały zaciągnięty kredyt przeznaczył Pan na zakup i remont mieszkania, w którym Pan zamieszkuje.

Uważa Pan, że mógł Pan skorzystać częściowo ze zwolnienia od podatku dochodowego w zeznaniu PIT. Chciałby Pan jednak poznać zdanie Krajowej Informacji Skarbowej na ten temat.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1128 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.

W myśl art. 10 ust. 1 pkt 8 tej 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,
- 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.

W świetle powyższego, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości lub praw wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c następuje przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie i nie zostaje dokonane w wykonaniu działalności gospodarczej, stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Z treści złożonego przez Pana wniosku (i jego uzupełnienia) wynika m.in., że:

- współwłaścicielem „1/2 części domu w A” stał się Pan na mocy umowy darowizny z (...) 2021 r.,

- 23 września 2021 r. sprzedał Pan posiadany udział w wysokości $\frac{1}{2}$ prawa własności domu w A,
- opisanie zbycie nie nastąpiło w wyniku wykonania zarejestrowanej działalności gospodarczej.

Z wyżej wskazanych powodów, stwierdzam, że sprzedaż posiadanego przez Pana udziału w prawie własności domu w A nastąpiła przed upływem okresu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Zaznaczam więc, że 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.

Stosownie do treści art. 30e ust. 4 wskazanej wyżej 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.

Artykuł 30e ust. 7 cytowanej ustawy precyzuje natomiast, że:

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.

Przedmiot Pana wątpliwości, stanowi określenie, czy część kwoty przychodu ze sprzedaży udziału w nieruchomości w A, której właścicielem był Pan krócej niż pięć lat, mógł Pan przeznaczyć na spłatę kredytu gotówkowego wziętego na zakup i remont mieszkania w B, a co za tym idzie skorzystać z częściowego zwolnienia od podatku dochodowego od osób fizycznych przeznaczając uzyskane środki na własne cele mieszkaniowe?

Z opisanych przez Pana okoliczności sprawy wynika bowiem m.in., że:

- (...) 2016 r. w X zaciągnął Pan kredyt w wysokości: 37.381,02 zł,
- za sprzedaż udziału w wysokości $\frac{1}{2}$ prawa własności nieruchomości (domu w A) otrzymał Pan: 102.500 zł,
- 19 grudnia 2017 r. kupił Pan mieszkanie w B,
- 23 września 2021 r. sprzedał posiadany udział w prawie własności domu w A.

Zauważam więc, że w myśl art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Wolne od podatku są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 30e, w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli poczynszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości lub tego prawa majątkowego został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe; udokumentowane wydatki poniesione na te cele uwzględnia się do wysokości przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych.

Dochód zwolniony należy obliczyć według następującego wzoru:

$$\text{dochód zwolniony} = D \times W/P$$

gdzie:

D – dochód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa,

W – wydatki poniesione na cele mieszkaniowe wymienione w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych,

P – przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa.

Zwolnienie to 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.

Cele mieszkaniowe, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uprawnia do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, wymienione zostały w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Artykuł 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych przesądza, że:

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.

Na mocy zaś:

- art. 21 ust. 25a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

· art. 25 ust. 26 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

W świetle natomiast art. 21 ust. 25 pkt 2 tej ustawy:

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

Co przy tym istotne, na podstawie art. 25 ust. 28 cytowanej 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.

Zgodnie natomiast z:

· art. 21 ust. 29 wskazanej wyżej 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.

· art. 21 ust. 30 wskazanej wyżej 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.

Z istoty rozwiązania zawartego w cytowanym art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika więc, że podstawową okolicznością decydującą o możliwości skorzystania z przedmiotowego zwolnienia jest przeznaczenie środków uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości/udziału w nieruchomości - nie później niż w okresie trzech lat liczonych od końca roku podatkowego, w którym zostało ono dokonane - na wskazane w art. 21 ust. 25 ustawy własne cele mieszkaniowe. Katalog tych ma charakter zamknięty. Ustawodawca formułując przedmiotowe zwolnienie, w sposób jednoznaczny wskazał cele mieszkaniowe, których realizacja pozwala na zwolnienie z opodatkowania dochodu z odpłatnego zbycia.

W uzupełnieniu wniosku wskazał Pan, że nie określono/nie opisano celu na jaki zaciągnął Pan zobowiązanie (kredyt gotówkowy w X).

Podkreślam więc, że dla możliwości skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych istotne jest, aby zostały zaspokojone własne cele mieszkaniowe podatnika.

Zatem, gdy w umowie kredytu/pożyczki nie został wskazany cel przeznaczenia kredytu /pożyczki, a pozostałe okoliczności (np. faktyczne przeznaczenie środków pochodzących z tego kredytu/pożyczki) wskazują, że tym celem była realizacja przez podatnika własnego celu mieszkaniowego, to przy spełnieniu pozostałych warunków określonych w art. 21 ust. 1 pkt 131 oraz ust. 25-30 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, wydatki na spłatę takiego kredytu/pożyczki dają prawo do skorzystania z ulgi, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 wyżej wskazanej ustawy.

Ponadto, poinformował Pan również, że cały kredyt spłacił Pan w okresie od dnia sprzedaży nieruchomości w A do końca 2024 r., czyli w przeciągu 3 lat (posiada Pan odpowiednie zaświadczenie z Banku o kwocie spłaconego kredytu (kapitał, odsetki) z uwzględnieniem okresu od dnia sprzedaży do końca 2024 r.).

Z tego powodu zaznaczam, że 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).

Mając zatem na uwadze:

- przeanalizowane wyżej okoliczności opisanej przez Pana sprawy, oraz
- Pana zapewnienie, że w nabytym mieszkaniu realizuje Pan własne cele mieszkaniowe, na co dzień w nim mieszkając (to Pana jedyne mieszkanie, a także miejsce zamieszkania i meldunku)
- stwierdzam, że spłata wskazanego we wniosku kredytu gotówkowego, może być przez Pana uznana za wydatek, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Innymi słowy, przeznaczenie środków uzyskanych przez Pana ze sprzedaży opisanego udziału w prawie własności domu w A, na spłatę kredytu zaciągniętego na zakup i remont mieszkania, w którym realizuje Pan własne cele mieszkaniowe, uprawnia Pana do skorzystania ze zwolnienia zawartego w treści art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Z powyższych względów, Pana stanowisko uznaję więc za prawidłowe.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, który Pan przedstawił i stanu prawnego, który obowiązywał w dacie zaistnienia zdarzenia.

Końcowo zaznaczam, że:

- przedstawiany przez Pana zakres żądania (zadane pytanie) określa granice w jakich mogę wydać interpretację indywidualną. Przedmiotowe rozstrzygnięcie dotyczy więc tylko wyznaczonego przez Pana przedmiotu wniosku - zakresu Pana pytania,
- Przedmiotem interpretacji indywidualnej może być więc wyłącznie sam przepis prawa. Procedura wydawania indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego nie podlega bowiem regułom przewidzianym dla postępowania podatkowego, czy kontrolnego. Nie prowadzę również postępowania dowodowego. Z tego powodu niniejszej odpowiedzi udzielono wyłącznie w oparciu o informacje podane we wniosku.

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

- Funkcję ochronną interpretacji indywidualnych określają przepisy art. 14k-14n 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 lub zdarzenia przyszłego 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 zaskarzania 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 Ordynacji podatkowej.