

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	651154
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2025-07-31T09:27:00.487
Tytuł (teza):	Możliwość skorzystania z ulgi mieszkaniowej - spłata kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup nieruchomości.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2025-07-29T07:23:15.495
Sygnatura:	0115-KDIT3.4011.529.2025.4.AD
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • darowizna • kredyt-kredyt bankowy • kredyt-spłata kredytu • majątek-majątek odrębny • małżonkowie-majątek wspólny małżonków • nieruchomości-nabycie nieruchomości • nieruchomości-nieruchomość mieszkalna • nieruchomości-zbycie nieruchomości • odpowiedzialność-odpowiedzialność solidarna • ulga-ulga mieszkaniowa
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

Szanowni Państwo,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

18 czerwca 2025 r. wpłynął Państwa wniosek wspólny z 12 czerwca 2025 r. o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełnili go Państwo pismami z 7 lipca 2025 r. oraz z 9 lipca 2025 r. - w odpowiedzi na wezwania.

Zainteresowani, którzy wystąpili z wnioskiem:

1) Zainteresowana będąca stroną postępowania:

A.A, ul. (...), PESEL: (...),

2) Zainteresowany niebędący stroną postępowania:

B.A, ul. (...), PESEL: (...).

Treść wniosku jest następująca.

Opis stanu faktycznego i zdarzenia przyszłego

Zaistniały stan faktyczny

Są Państwo polskimi rezydentami podatkowymi podlegającymi w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu oraz nieruchomości, w których mowa we wniosku, położone są na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

B.A 15 maja 2019 r. nabył zabudowaną budynkiem jednorodzinny nieruchomość położoną w X (dalej „Nieruchomość 1”) za kwotę 555 000 zł. W dacie nabycia nieruchomości był kawalerem.

Koszty związane z nabyciem Nieruchomości 1 (podatek od czynności cywilnoprawnych, taksa notarialna, opłaty sądowe) poniesione przez B.A na nabycie Nieruchomości i wskazane w akcie notarialnym wyniosły 14 658 zł. Nieruchomość 1 nie miała charakteru rekreacyjnego.

W nabytej Nieruchomości 1 Wnioskodawczyni, czyli A wówczas jeszcze C, oraz B.A zaspakajali własne potrzeby mieszkaniowe i prowadzili wspólne gospodarstwo domowe.

(...) 2019 r. (...), dalej „Bank” udzielił B.A oraz Wnioskodawczyni kredytu mieszkaniowego (...) na kwotę 544 000 zł.

Zgodnie z umową kredytową celem kredytu był remont i modernizacja Nieruchomości 1 oraz refinansowanie kosztów, jak również inne cele. Kredyt był zabezpieczony na hipoteczę Nieruchomości 1.

Związek małżeński pomiędzy Wnioskodawczynią, a B.A został zawarty (...) 2021 r. w ustroju małżeńskiej wspólności majątkowej.

1 kwietnia 2022 r. Wnioskodawczyni i B.A zawarli umowę darowizny, na mocy której B.A darował do majątku wspólnego małżonków Nieruchomość 1.

5 sierpnia 2024 małżonkowie A odpłatnie zbyli stanowiącą ich współwłasność na zasadach wspólności ustawowej majątkowej Nieruchomość 1 za cenę 1 699 000 zł.

Zgodnie z zaświadczeniem wydanym przez Bank pozostająca do spłaty na moment zbycia Nieruchomości 1 część kredytu zabezpieczona na jej hipoteczę w części kapitałowej wynosiła 503 240 zł.

Spląty kredytu przed zbyciem Nieruchomości 1 (kapitał w wysokości 40 760 zł) dokonywane były solidarnie przez obu kredytobiorców, tj. Wnioskodawczynię i B.A. Cena sprzedaży Nieruchomości 1 została uregulowana przez nabywców przelewem na rzecz Banku w wysokości 505 000 zł, a pozostałej części przelewem na rzecz Wnioskodawczyni i jej męża, przy czym Strony postanowiły, że w przypadku nadpłaty z tytułu spląty wierzytelności Banku, powstała z tego tytułu różnica należna będzie sprzedającym, a w przypadku niedopłaty Sprzedający zobowiązują się pokryć ją ze własnych. Różnica mogła powstać z tytułu wzrastającej każdego dnia wierzytelności Banku w części odsetkowej, w stosunku do wartości odsetek uwzględnionej w wydany przez Bank zaświadczeniu.

W okresie od daty nabycia Nieruchomości 1, tak przed jak po zawarciu związku małżeńskiego jak również przed i po wniesieniu Nieruchomości nr 1 do majątku wspólnego małżonków zarówno Wnioskodawczyni jak B.A ponosili udokumentowane fakturami VAT nakłady na remont i modernizację Nieruchomości 1.

Wnioskodawczyni i jej mąż ustalili przychód ze sprzedaży Nieruchomości wykazany w deklaracji PIT- 39 za 2024 r. każdego z małżonków poprzez podzielenie przychodu ze zbycia Nieruchomości 1 przez dwa.

Analogicznie zostały ustalone koszty uzyskania przychodów, tj. ich suma, zwaloryzowana, poczynwszy od roku następującego po roku, w którym nastąpiło nabycie Nieruchomości 1, a w stosunku do nakładów, które zwiększyły wartość Nieruchomości 1 poczynionych w czasie posiadania Nieruchomości 1, od roku następującego po ich poniesieniu, do roku poprzedzającego rok podatkowy, w którym nastąpiło zbycie Nieruchomości 1, wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów roku podatkowego w stosunku do tego samego okresu roku ubiegłego, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, niezależnie od tego, które z małżonków poniosło koszt nabycia i wydatków na remont nieruchomości, została podzielona na dwa.

Tym samym, tak Wnioskodawczyni jak jej małżonek, wykazali w zeznaniu PIT 39 za 2024 r. dochód stanowiący różnicę pomiędzy połową przychodu ze zbycia Nieruchomości 1, a połową zwaloryzowanych nakładów poniesionych na jej nabycie i remont.

Wnioskodawczyni powzięła wątpliwość na gruncie brzmienia art. 22 ust 6c-6f ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych co do sposobu ustalenia kosztów odpłatnego zbycia Nieruchomości 1 przez nią samą i przez jej małżonka.

Zdarzenie przyszłe

Zarówno Wnioskodawczyni jak jej mąż zamierzają skorzystać z ulgi mieszkaniowej, tj. zamierzają wydać przychód ze sprzedaży Nieruchomości 1 w okresie nie przekraczającym trzech lat na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych, poprzez nabycie gruntu i wybudowanie na tym gruncie domu jednorodzinnego.

Suma nakładów na nabycie gruntu oraz budowę domu jednorodzinnego przekroczy kwotę przychodu ze sprzedaży Nieruchomości 1. Małżonkowie będą zmuszeni do zaciągnięcia kredytu bankowego na dokończenie budowy domu jednorodzinnego.

Po osiągnięciu przychodu ze sprzedaży Nieruchomości 1 (data zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność Nieruchomości 1) jej nabywca uregulował część ceny sprzedaży (505 000 zł) poprzez splatę kredytu (...) zaciągniętego przez Wnioskodawczynię i B.A.

Przy czym wydatki na remont Nieruchomości 1, poniesione przez Wnioskodawczynię lub jej męża po dacie zaciągnięcia splącanego kredytu wynosiły 118 475 zł 94 gr. (przed waloryzacją o wskaźnik GUS).

Na moment złożenia niniejszego wniosku, małżonkowie nabyli 28 sierpnia 2024 r., tj. po dacie zbycia Nieruchomości 1, nieruchomość gruntową położoną w miejscowości Y, dalej Nieruchomość 2, która zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w terenie zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej o symbolu M.

Cena nabycia nieruchomości gruntowej wyniosła 300 000 zł, a koszty związane z jej nabyciem uwzględnione w akcie notarialnym wyniosły 2 923 zł 10 gr.

Nieruchomość gruntowa nie ma charakteru rekreacyjnego. Małżonkowie zamierzają wybudować na tej nieruchomości gruntowej budynek jednorodzinny, w którym będą zaspakajać własne potrzeby mieszkaniowe.

Małżonkowie wystąpili z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę i je otrzymali. Szacowane nakłady na budowę domu jednorodzinnego wyniosą 1 500 000 zł i będą poniesione przed upływem lat trzech licząc od daty zbycia Nieruchomości 1.

Małżonkowie nie mogą wykluczyć, że nakłady rzeczywiste będą wyższe lub niższe od szacowanych jednak na pewno przekroczą kwotę 1 396 077 zł, tj. kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy łącznym przychodem ze sprzedaży Nieruchomości 1, a kwotą dotychczas wydatkowaną na nabycie nieruchomości gruntowej.

Wydatki na budowę domu jednorodzinnego udokumentowane będą fakturami VAT wystawionymi na Wnioskodawczynię lub na jej męża, z którym pozostaje w ustroju małżeńskiej wspólności majątkowej.

Ani Wnioskodawczyni ani jej małżonek nie korzystali z ulg podatkowych, w rozumieniu Ordynacji podatkowej, przy opodatkowaniu podatkiem dochodowym w związku z nabyciem i remontem Nieruchomości 1.

Uzupełnienie wniosku

W uzupełnieniu wniosku z 7 lipca 2025 r. podali Państwo, że:

- Nabycie 15 maja 2019 r. przez Pana B.A Nieruchomości 1 nastąpiło z jego środków własnych, w tym pochodzących w znacznej części z darowizny od rodzica.
- Koszty dot. Nieruchomości 1, refinansowane ze środków pochodzących z udzielonego Państwu 14 sierpnia 2019 r. kredytu, w całości były kosztami remontu Nieruchomości 1, przy czym wydatki na remont Nieruchomości 1, poniesione przez Państwo po dacie zaciągnięcia spłacanego kredytu i udokumentowane fakturami VAT wynosiły 118 475 zł 94 gr. Pozostała część wydatków na remont Nieruchomości 1, stanowiąca przedmiot refinansowania przez bank nie była udokumentowana fakturami VAT.
- Środki pochodzące z kredytu zostały w całości przeznaczone na remont Nieruchomości 1. Nakłady remontowe częściowo były udokumentowane fakturami VAT (118 475 zł 94 gr), a w pozostałej części nie były udokumentowane fakturami VAT.
- Sformułowanie „spłaty kredytu dokonane były solidarnie przez obu kredytobiorców” oznacza, że spłaty kredytu dokonywane były przez każdego ze współkredytobiorców, tj. Państwo jako, strony umowy kredytu. Zgodnie z treścią umowy kredytowej są oznaczeni są Państwo jako „Kredytobiorca”. Zgodnie z umową kredytową Kredytobiorca jest zobowiązany m.in. do spłaty całości wynikającego z umowy zadłużenia w terminie: do (...) 2049 r.
- Stanowisko w zakresie pytania nr 2 nie ulega zmianie. Z uwagi na ciążący na podatniku ciężar dowodowy i konieczność udokumentowania wydatkowania środków na określony ustawą cel stoją Państwo na stanowisku, że:

Każdemu z małżonków przysługuje ulga mieszkaniowa w stosunku do tej części dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia Nieruchomości 1, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na dokonaną bezpośrednio przez nabywcę spłatę kredytu zaciągniętego w 2019 r. oraz odsetek od tego kredytu, w przychodzie z odpłatnego zbycia Nieruchomości 1. Przy czym, zgodnie z dyspozycją art. 21 ust. 29 ustawy o PIT wysokość spłaty kredytu (...) uprawnia do zastosowania ulgi mieszkaniowej proporcjonalnie do kwoty udokumentowanych fakturami VAT wydatków na remont Nieruchomości 1.

Z kolei w uzupełnieniu wniosku z 9 lipca 2025 r. podali Państwo, że:

- Zgodnie z treścią umowy kredytu kredyt został udzielony na cel „Remont/modernizacja - dom jednorodzinny; refinansowanie kosztów - dom jednorodzinny; dowolny cel”.
- Środki z udzielonego kredytu zostały faktycznie przeznaczone na remont Nieruchomości 1, przy czym wydatki na remont Nieruchomości 1, poniesione przez Państwo i udokumentowane fakturami VAT wynosiły 118 475 zł ,94 gr. Pozostała część wydatków na remont Nieruchomości 1 nie była udokumentowana fakturami VAT. Nie dysponują Państwo przy tym żadnymi dowodami wydatkowania pozostałej części środków pochodzących z kredytu na określony ustawą cel.
- Przed uzyskaniem kredytu nie były ponoszone żadne wydatki na Nieruchomość 1. Co najwyżej mogły być zaciągane zobowiązania wobec wykonawców usług budowlanych lub dostawców materiałów budowlanych.
- Wydatki na remont ponosili Państwo wyłącznie po dacie uzyskania kredytu i ze środków pochodzących z udzielonego kredytu
- Pod sformułowaniem refinansowanie kosztów rozumieją państwo zapłatę za bieżące zobowiązania wobec dostawców powstałe zarówno po dacie udzielenia kredytu jak i ewentualnie przed tą datą, o ile do dnia udzielenia kredytu zostały one zaciągnięte i nie zostały one uregulowane.
- Doprecyzowują Państwo pytanie oznaczone we wniosku nr 2 oraz własne stanowisko w jego zakresie.

Pytania

- 1) Czy małżonkowie postąpią prawidłowo uwzględniając wydatek na spłatę kredytu (...) jako uprawniający ich do zastosowania ulgi mieszkaniowej w części odpowiadającej poniesionym po dacie zaciągnięcia kredytu (...) wydatkom na remont Nieruchomości 1 i udokumentowanych fakturami VAT? (pytanie sformułowane w uzupełnieniu wniosku z 9 lipca 2025 r.)
- 2) Czy w przypadku wydatkowania całości przychodu ze sprzedaży na własne cele mieszkaniowe w rozumieniu ustawy o PIT, małżonkowie uprawnieni będą do skorzystania z ulgi mieszkaniowej niezależnie od tego czy, a jeśli tak w jakiej dacie zostanie zaciągnięty kolejny kredyt na dokończenie budowy Nieruchomości 2? (pytanie sformułowane we wniosku z 12 czerwca 2025 r.)

Państwa stanowisko w sprawie

Ad 1 (stanowisko przedstawione w uzupełnieniu wniosku z 9 lipca 2025 r.)

Stosownie do treści 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 uwzględnić 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.

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 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, dobudowę, 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.

Przy czym, stosownie do treści 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.

Reasumując, podstawową okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w stosunku do dochodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości, jest fakt wydatkowania środków wyłącznie na enumeratywnie wskazane w ustawie cele mieszkaniowe.

Zawarty w art. 21 ust. 25 ustawy katalog wydatków uprawniających do zwolnienia ma charakter zamknięty i w związku z tym tylko wydatkowanie środków na realizację celów w nim wskazanych pozwala na skorzystanie ze zwolnienia z opodatkowania. Inne wydatki niewymienione w tym katalogu nie będą uprawniały do skorzystania z powyższego zwolnienia.

Ze zwolnienia tego wypływa daleko idąca konsekwencja zawarta w stwierdzeniu „własne cele mieszkaniowe”. Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania ww. zwolnienia i dopisując ten przymiotnik podkreślił, że celem nadrzędnym jest zwolnienie tylko takiego przychodu, który wydatkowany zostanie na zaspokojenie „własnych celów mieszkaniowych” rozumianych jako potrzeba zapewnienia sobie „dachu nad głową”. Tak więc uregulowane w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy zwolnienie od podatku dochodowego w zamierzeniach ustawodawcy realizować ma cel jakim jest zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika, a nie lokata kapitału lub zdobywanie źródła zarobkowania bądź zapewnienie dachu nad głową innemu osobom niż podatnik. Wyraz „mieszkaniowe” w wyrażeniu „własne cele mieszkaniowe” należy odnosić podmiotowo do zamiaru zamieszkiwania związanego z różnymi sposobami wydatkowania przychodu, a nie do wydatkowania przychodu w znaczeniu jedynie przedmiotowym.

Zamiarem ustawodawcy tworzącego zwolnienie przedmiotowe w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych było zachęcanie podatników do nabywania w miejsce zbywanych praw majątkowych czy nieruchomości, innych nieruchomości lub praw przeznaczonych do zaspokajania ich indywidualnych potrzeb mieszkaniowych. U podstaw omawianego zwolnienia legło założenie, że nie powinny być opodatkowane środki wydane na realizację własnego celu mieszkaniowego. Powyższe wnioski wynikają wprost z brzmienia przepisu normującego powyższe zwolnienie.

Na podstawie art 21 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.

Zgodnie natomiast z ust. 28 ww. przepisu

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.

Artykuł 21 ust. 29 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych stanowi:

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.

Zgodnie natomiast z art. 21 ust. 30a omawianej ustawy:

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

Katalog wydatków spełniających przesłanki zwolnienia podatkowego, wskazany w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych obejmuje m.in. wydatki poniesione na spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego na cele wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1 ww. ustawy, przy czym jedynym warunkiem wskazanym w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych, jest zaciągnięcie kredytu (pożyczki) przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia. W ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych nie zastrzeżono natomiast warunku, zgodnie z którym, żeby wydatek na spłatę kredytu (pożyczki) stanowił realizację własnego celu mieszkaniowego, kredyt (pożyczka) ten musi być zaciągnięty na inną (nową) nieruchomość.

Stanowisko to pozostaje w zgodzie z intencją ustawodawcy, co potwierdza również zmiana polegająca na dodaniu ww. art. 21 ust. 30a, wprowadzona przez Polski Ład (czyli ustawę z dnia 29 października 2021 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r. poz. 2105 z późn. zm.), który ma zastosowanie do przychodów uzyskanych od 1 stycznia 2022 r.

Ponadto z treści art. 21 ust. 25 pkt 2 ww. ustawy jasno wynika też, że kredyt, na którego spłatę zostanie przeznaczony przychód z odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego musi być kredytem zaciągniętym na 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 ustawy - zaciągnięty przez podatnika na cele określone w pkt 1.

Zatem w przypadku, gdy w umowie kredytu lub pożyczki nie został wskazany cel jej przeznaczenia, a pozostałe okoliczności (np. jej faktyczne przeznaczenie środków z niej pochodzących) wskazują, że celem jej zaciągnięcia była realizacja przez podatnika własnego celu mieszkaniowego - przy spełnieniu pozostałych warunków określonych w art. 21 ust. 1 pkt 131 oraz ust. 25-30 ustawy - wydatki na spłatę takiego kredytu lub pożyczki oraz odsetek od takiego kredytu lub pożyczki dają prawo do skorzystania z ulgi, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 omawianej ustawy.

Natomiast, w przypadku, gdy kredyt był zaciągnięty na cel (który został wskazany w umowie) inny niż realizacja własnego celu mieszkaniowego (np. kredyt inwestycyjny zaciągnięty w ramach prowadzonej działalności gospodarczej), nawet w przypadku faktycznego przeznaczenia przez podatnika środków pochodzących z niego na własne cele mieszkaniowe, nie ma podstaw, żeby stwierdzić, że wydatki takie stanowią wydatki, o których mowa w art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy.

Z treści art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że do zastosowania ulgi w nim przewidzianej konieczne jest spełnienie dwóch warunków, a mianowicie: wydatkowanie przychodu na własne cele mieszkaniowe i dokonanie tej czynności przed upływem trzyletniego terminu od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło zbycie.

Przy czym, 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.

Z opisu sprawy wynika, że w 2024 r. Wnioskodawczyni wraz z mężem dokonała sprzedaży Nieruchomości 1 służącej zaspokojeniu ich celów mieszkaniowych, która została wyremontowana dzięki zaciągniętemu w 2019 r. kredytowi (...). Nabywca, w 2024 r. wpłacił część środków bezpośrednio na konto rachunku kredytu bankowego związanego z refinansowaniem zakupu i remontem Nieruchomości 1. Spłacany kredyt zaciągnięty był przez Wnioskodawczynię i jej małżonka przed dniem uzyskania przychodu ze sprzedaży Nieruchomości 1.

Mając więc na uwadze opisany stan faktyczny oraz zacytowane przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych stwierdzić należy, że wydatkowanie środków uzyskanych ze sprzedaży Nieruchomości 1, w której wraz z mężem Wnioskodawczyni zamieszkiwała na spłatę kredytu udzielonego na remont i refinansowanie kosztów zakupu Nieruchomości 1 uprawnia do zastosowania zwolnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy, albowiem w Nieruchomości 1 Wnioskodawczyni i jej mąż realizowali własne cele mieszkaniowe i Nieruchomość 1 nie była Nieruchomością rekreacyjną oraz kredyt (...) był zaciągnięty przed uzyskaniem przychodu ze sprzedaży Nieruchomości 1. Z opisu sprawy wynika, że Wnioskodawczyni nie jest w stanie udokumentować w żaden sposób wydatkowania części środków pochodzących z kredytu na przewidziany ustawą cel.

Podkreślenia wymaga kwestia, że w przypadku korzystania z ulg i zwolnień podatkowych wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, obowiązek udowodnienia, że określony wydatek został poniesiony przez podatnika przy spełnieniu wszystkich warunków wynikających z przepisów podatkowych spoczywa na podatniku, który wywodzi z tego określone skutki prawne. Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie przewiduje ściśle określonego sposobu dokumentowania wydatku poniesionego na cele określone w art. 21 ust. 25 ww. ustawy. Jednak, skoro podatnik zamierza skorzystać ze zwolnienia powinien liczyć się z koniecznością wykazania faktu wydatkowania środków ze sprzedaży nieruchomości na cele mieszkaniowe. Organ

podatkowy dla celów podatkowych, weryfikując możliwość skorzystania ze zwolnienia podatkowego, uprawniony jest żądać od podatników udokumentowania poniesienia wydatków poprzez przedłożenie rzetelnych i wiarygodnych dowodów, z których w sposób niebudzący żadnych wątpliwości będzie wynikało kto, kiedy i jaki wydatek poniósł, czyli np. czy środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego faktycznie wydatkowane zostały przez podatnika na własne cele mieszkaniowe.

Ponadto należy zauważyć, że wszelkiego rodzaju ulgi czy zwolnienia są odstępstwem od konstytucyjnej zasady równości i powszechności opodatkowania, w sposób szczegółowy uregulowanymi w przepisach materialnego prawa podatkowego. Są one przywilejami, z których podatnik ma prawo, a nie obowiązek skorzystania. Zatem oceniając ciążące na podatniku obowiązki, wynikające z zastosowania danej ulgi czy zwolnienia podatkowego należy dokonać ścisłej, literalnej wykładni przepisu regulującego daną ulgę czy zwolnienie. W związku z tym, tylko wydatkowanie środków uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych - w terminie i na cele wskazane w art. 21 ust. 1 pkt 131, a szczegółowo określone w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych pozwala na zastosowanie przedmiotowego zwolnienia.

Podkreślenia wymaga również kwestia, że w przypadku korzystania z ulg i zwolnień podatkowych wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, obowiązek udowodnienia, że określony wydatek został poniesiony przez podatnika przy spełnieniu wszystkich warunków wynikających z przepisów podatkowych spoczywa na podatniku, który wywodzi z tego określone skutki prawne. Z opisu sprawy wynika, że Wnioskodawczyni i jej mąż są w stanie udowodnić przeznaczenie środków na cele mieszkaniowe wyłącznie w stosunku do kwoty 118 475,94 zł.

Mając więc na uwadze opisany stan faktyczny oraz zacytowane przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych stwierdzić należy, że wydatkowanie środków uzyskanych ze sprzedaży Nieruchomości 1, w której wraz z mężem Wnioskodawczyni zamieszkiwała, na spłatę kredytu udzielonego na remont Nieruchomości 1, w części odpowiadającej wydatkom udokumentowanych fakturami VAT, uprawnia małżonków do zastosowania zwolnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy, albowiem w Nieruchomości 1 Wnioskodawczyni i jej mąż realizowali własne cele mieszkaniowe i Nieruchomość 1 nie była Nieruchomością rekreacyjną oraz kredyt (...) był zaciągnięty przed uzyskaniem przychodu ze sprzedaży Nieruchomości 1. Przy czym, zgodnie z dyspozycją art. 21 ust. 29 ustawy o PIT, jako że Wnioskodawczyni nie jest w stanie udokumentować wydatkowania części środków na cel objęty zwolnieniem, wysokość spłaty kredytu (...) uprawnia do zastosowania ulgi mieszkaniowej proporcjonalnie do kwoty udokumentowanych fakturami VAT wydatków na remont Nieruchomości 1.

Zatem, małżonkowie postąpią prawidłowo uwzględniając wydatek na spłatę kredytu (...) jako uprawniający ich do zastosowania ulgi mieszkaniowej w części odpowiadającej poniesionym po dacie zaciągnięcia kredyt (...) wydatkom na remont Nieruchomości 1 i udokumentowanych fakturami VAT.

Ad 2 (stanowisko przedstawione we wniosku z 12 czerwca 2025 r.)

Prawo do zastosowania ulgi mieszkaniowej uwarunkowano uprzednim powstaniem przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości w rozumieniu art. 19 ust. 1 ustawy. W świetle zatem art. 19 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości jest wartość wyrażona w umowie, o ile odpowiada wartości rynkowej pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia.

Zważyć należy, że w przypadku, gdy umowa sprzedaży przyjmuje z mocy prawa charakter czynności zobowiązująco-rozporządzającej, przeniesienie własności następuje bezpośrednio w wyniku zawarcia samej umowy. Taki charakter ma właśnie umowa sprzedaży nieruchomości, co wynika z art. 155 § 1 Kodeksu cywilnego. Zgodnie z tym przepisem:

Umowa sprzedaży, zamiany, darowizny, przekazania nieruchomości lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy co do tożsamości oznaczonej przenosi własność na nabywcę, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo że strony inaczej postanowiły.

W takim przypadku samo zawarcie umowy powoduje skutek rozporządzający. Pozostałe obowiązki stron, takie jak np. wydanie rzeczy, jej odebranie oraz zapłata ceny, mają charakter drugorzędny i ich wykonanie lub niewykonanie nie wpływa w żaden sposób na kwestię przeniesienia własności, podobnie jak na kwestię ważności umowy.

Z treści powyższych przepisów wynika jednoznacznie, że przeniesienie własności nieruchomości następuje z chwilą zawarcia w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości, a nie z chwilą zapłaty ceny czy wydania rzeczy i to w tej dacie powstaje przychód u Wnioskodawczyni i jej męża.

Warunkiem skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jest wydatkowanie nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie nieruchomości, przychodu uzyskanego ze zbycia tej nieruchomości na własne cele mieszkaniowe, pod rygorem wygaśnięcia prawa do zwolnienia podatkowego.

Z opisu zdarzenia przyszłego wynika, że Wnioskodawczyni i jej mąż poniosą wydatki na nabycie Nieruchomości 2, tj. nabycie gruntu oraz na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w którym zaspakająć będą własne potrzeby mieszkaniowe. Wydatki na budowę Nieruchomości 2 zostaną udokumentowane fakturami VAT wystawionymi na Wnioskodawczynię lub jej męża. Nieruchomość 2 nie jest nieruchomością rekreacyjną. Wydatki zostaną poniesione w terminie nie przekraczającym trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie Nieruchomości 1, a ich wysokość przekroczy wysokość przychodu ze sprzedaży Nieruchomości 1.

Zatem, tak Wnioskodawczyni, jak jej mężowi przysługiwać będzie prawo do zastosowania ulgi mieszkaniowej w udziale % niezależnie od tego czy, a jeśli tak i w jakim terminie zostanie zaciągnięty kredyt na dokończenie budowy Nieruchomości 2.

Z treści art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika konieczność wydatkowania na własne cele mieszkaniowe uzyskanego przychodu, a nie konkretnych środków, które ten przychód wygenerowały.

Potwierdził to Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 4 września 2019 r., sygn. akt II FSK 3110/17, w którym czytamy, że:

Warunkiem skorzystania ze zwolnienia przewidzianego w art. 21 ust. 1 pkt 131 u.p.d.o. f. nie jest wydatkowanie na wymienione w tym przepisie cele konkretnych pieniędzy, lecz wartości przychodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości lub prawa majątkowego.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawili Państwo w we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zasady zastosowania zwolnienia przedmiotowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych

W myśl art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 226 ze zm.):

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:

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

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.

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.

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.

Z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. c) i d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że:

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

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

Stosownie do treści art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

Jak stanowi art. 21 ust. 25a ww. ustawy:

Wydatki, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. a-c, uznaje się za wydatki poniesione na cele mieszkaniowe, jeżeli przez 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 poniósł wydatki na nabycie.

Z kolei z art. 21 ust. 26 ww. ustawy stanowi, że:

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.

Przy czym zgodnie z art. 21 ust. 28 powołanej na wstępie 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.

Z treści art. 21 ust. 29 cytowanej na wstępie ustawy wynika, że:

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).

Przy czym 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.

Natomiast na podstawie art. 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).

Zastosowanie zwolnienia przedmiotowego w Państwa sytuacji

Z treści wniosku wynika, że:

- 15 maja 2019 r. Pani mąż nabył zabudowaną budynkiem jednorodzinnym nieruchomość. W dacie nabycia nieruchomości był kawalerem.
- 14 sierpnia 2019 r. zaciągnęli Państwo wspólnie kredyt mieszkaniowy (...). Do spłaty kredytu zobowiązani byli Państwo jako kredytobiorcy solidarnie. Zgodnie z treścią umowy kredytu kredyt został udzielony na cel „Remont/modernizacja - dom jednorodzinny; refinansowanie kosztów - dom jednorodzinny; dowolny cel”.
- Środki z udzielonego kredytu zostały faktycznie przeznaczone na remont Nieruchomości 1, przy czym część wydatków na remont Nieruchomości 1, poniesionych Państwo jest udokumentowane fakturami VAT, a część nie.
- Przed uzyskaniem kredytu nie były ponoszone żadne wydatki na Nieruchomość 1. Wydatki na remont ponosili Państwo wyłącznie po dacie uzyskania kredytu i ze środków pochodzących z udzielonego kredytu.
- Związek małżeński zawarli Państwo (...) 2021 r. w ustroju małżeńskiej wspólności majątkowej.
- 1 kwietnia 2022 r. zawarli Państwo umowę darowizny, na mocy której Pani mąż darował do majątku wspólnego małżonków nabytą 15 maja 2019 r. nieruchomość.
- 5 sierpnia 2024 r. dokonali Państwo zbycia ww. nieruchomości. Cena sprzedaży Nieruchomości 1 została uregulowana przez nabywców: część przelewem na rzecz Banku oraz część przelewem na rzecz Państwa.
- 28 sierpnia 2024 r., tj. po dacie zbycia Nieruchomości 1, nabyli Państwo nieruchomość gruntową, dalej Nieruchomość 2, która zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w terenie zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej o symbolu M. Nieruchomość gruntowa nie ma charakteru rekreacyjnego. Zamierzają Państwo wybudować na tej nieruchomości gruntowej budynek jednorodzinny, w którym będą zaspakajać własne potrzeby mieszkaniowe. Przy czym nakłady rzeczywiste będą wyższe lub niższe od szacowanych. Na pewno przekroczą kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy łącznym przychodem ze sprzedaży Nieruchomości 1, a kwotą dotychczas wydatkowaną na nabycie nieruchomości gruntowej.

Państwa wątpliwości na tle przedstawionego we wniosku opisu sprawy dotyczą kwestii:

- 1) Czy w ww. sytuacji wydatkowanie środków ze sprzedaży Nieruchomości 1 na spłatę kredytu zaciągniętego przez Państwo na remont sprzedanej nieruchomości podlega zwolnieniu na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.
- 2) Czy w przypadku wydatkowania całości przychodu ze sprzedaży na własne cele mieszkaniowe w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, będą Państwo uprawnienie do skorzystania z ulgi mieszkaniowej niezależnie od tego czy, a jeśli tak w jakiej dacie zostanie zaciągnięty kolejny kredyt na dokończenie budowy Nieruchomości 2.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do kwestii poruszanej przez Państwo w pkt 1 wskazać należy, że instytucja kredytu uregulowana została przepisami prawa bankowego.

Przez umowę kredytu, zgodnie z treścią art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (t. j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1646):

Przez umowę kredytu bank zobowiązuje się oddać do dyspozycji kredytobiorcy na czas oznaczony w umowie kwotę środków pieniężnych z przeznaczeniem na ustalony cel, a kredytobiorca zobowiązuje się do korzystania z niej na warunkach określonych w umowie, zwrotu kwoty wykorzystanego kredytu wraz z odsetkami w oznaczonych terminach spłaty oraz zapłaty prowizji od udzielonego kredytu.

Stosownie do art. 366 § 1 i § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061):

§ 1. Kilku dłużników może być zobowiązanych w ten sposób, że wierzyciel może żądać całości lub części świadczenia od wszystkich dłużników łącznie, od kilku z nich lub od każdego z osobna, a zaspokojenie wierzyciela przez któregośkolwiek z dłużników zwalnia pozostałych (solidarność dłużników).

§ 2. Aż do zupełnego zaspokojenia wierzyciela wszyscy dłużnicy solidarni pozostają zobowiązani.

Z istoty solidarnej odpowiedzialności dłużników wynika, że aż do zupełnego zaspokojenia wierzyciela wszyscy dłużnicy solidarni pozostają zobowiązani. Każdy z dłużników solidarnych odpowiada więc za całość długu, a nie tylko część, jaką można by mu przypisać poprzez np. równy podział kwoty długu pomiędzy zobowiązanych.

Zatem Państwo jako kredytobiorcy solidarni odpowiadają do pełnej wysokości za zadłużenie wynikające z zawartej umowy kredytu.

Z treści art. 21 ust. 25 pkt 2 li. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, 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. 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.

Jak wskazali Państwo w opisie sprawy kredyt został zaciągnięty i przeznaczony w całości na remont Nieruchomości 1, w której Państwo mieszkali. Prace miały miejsce po dacie uzyskania kredytu. Podali Państwo również, że na część wydatków nie posiadają dowodów ich poniesienia. Zatem, w sytuacji opisanej we wniosku wydatkowanie przez Państwa przychodu z jej sprzedaży na spłatę kredytu można uznać za wydatek, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Przy czym zwolnieniem objęta będzie ta część spłaty kredytu, która będzie dotyczyć udokumentowanych wydatków na remont Nieruchomości 1.

Odnosząc się w dalszej kolejności do Państwa wątpliwości czy na możliwość skorzystania przez Państwa ze zwolnienia na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym do osób fizycznych będzie miał wpływ fakt, że zostanie przez Państwo zaciągnięty kolejny kredyt na dokończenie budowy Nieruchomości 2 należy wskazać, że warunkiem skorzystania ze zwolnienia jest wydatkowanie nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie nieruchomości, przychodu uzyskanego ze zbycia tej nieruchomości na własne cele mieszkaniowe wymienione w art. 21 ust. 1 pkt 131 omawianej ustawy.

Z treści wniosku wynika, że środki pieniężne ze sprzedaży Nieruchomości nr 1 zostały przez Państwo przeznaczone na spłatę kredytu oraz na zakup nieruchomości gruntowej, na której zamierzają wybudować dom jednorodzinny, w którym będą zaspakajać własne potrzeby mieszkaniowe. Wydatki zostały poniesione w okresie nie przekraczającym trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie Nieruchomości 1.

Tym samym spełnione zostały przez Państwo warunki uprawniające do skorzystania z ulgi określonej w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym do osób fizycznych. Kwestia zaciągnięcia przez Państwa kolejnego kredytu na dokończenie budowy Nieruchomości 2 pozostaje bez wpływu na możliwość skorzystania przez Państwa z ulgi określonej w ww. przepisach.

Podsumowując, biorąc pod uwagę powyższe uregulowania prawne w kontekście przedstawionego stanu faktycznego oraz zdarzenia przyszłego stwierdzam, że

wydatkowanie przychodu uzyskanego przez Państwo z odpłatnego zbycia Nieruchomości 1 na spłatę kredytu zaciągniętego na jej remont, uprawnia Państwa do skorzystania z ulgi podatkowej wynikającej z art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z ust. 25 pkt 2 lit. a) i ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w części odpowiadającej udokumentowanym i poniesionym po dacie zaciągnięcia kredytu wydatkom na remont Nieruchomości 1. Na możliwość skorzystania przez Państwa z ww. ulgi nie wpływa kwestia ewentualnego zaciągnięcia przez Państwa kolejnego kredytu na dokończenie budowy Nieruchomości 2, na którego spłatę nie przeznaczą Państwo przychodu uzyskanego ze sprzedaży Nieruchomości 1.

Informacje dodatkowe

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, który Państwo przedstawili i stanu prawnego, który obowiązywał w dacie zaistnienia zdarzenia oraz zdarzenia przyszłego, które Państwo przedstawili i stanu prawnego obowiązującego w dniu wydania interpretacji.

Przy czym podkreślam, że przy wydawaniu interpretacji dokonałem wyłącznie analizy okoliczności podanych we wniosku.

Rolą postępowania w sprawie wydania indywidualnej interpretacji przepisów podatkowych nie jest bowiem ustalanie, czy przedstawiony we wniosku stan faktyczny (zdarzenie przyszłe) jest zgodny ze stanem rzeczywistym. Ustalenie stanu rzeczywistego stanowi domenę ewentualnego postępowania podatkowego. To na podatniku ciąży obowiązek udowodnienia w toku tego postępowania okoliczności faktycznych, z których wywodzi on dla siebie korzystne skutki prawne.

Końcowo, odnosząc się do powołanego przez Państwo wyroku wskazuję, że dotyczy on konkretnej, indywidualnej sprawy w określonym stanie faktycznym i tylko w nim jest wiążący. Dlatego, stosownie do art. 87 ustawy z dnia 2 kwietnia 1997 r. – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej wskazuję, że wyroki sądów nie są źródłem powszechnie obowiązującego prawa i tym samym nie mogą być wiążące dla organu wydającego interpretację indywidualną.

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: Państwa sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego i zastosują się Państwo 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 przez Zainteresowanego który jest stroną postępowania

Pani A.A (Zainteresowana będąca stroną postępowania -art. 14r § 2 Ordynacji podatkowej) ma prawo wnieść skargę na tę interpretację indywidualną do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Zasady zaskarżania interpretacji indywidualnych reguluje ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi - t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 935 ze zm., dalej jako: „PPSA”.

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

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

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

Podstawa prawna dla wydania interpretacji

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