

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 651351

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2025-08-01T10:10:12.823

Tytuł (teza): Skutki sprzedaży nieruchomości – lokatorskie prawo do lokalu oraz przeznaczenie środków na własne cele mieszkaniowe.

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2025-07-31T14:30:40.224

Sygnatura: 0112-KDSL1-1.4011.358.2025.2.MK

Słowa kluczowe:

- cel-cele mieszkaniowe
- lokal-prawo do lokalu-spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu
- małżeństwo
- przekształcanie-przekształcenie prawa-przekształcenie prawa lokatorskiego w prawo własności

Przepis:

- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 10-ust. 1-pkt 8
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 2

Zagadnienie:

- Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Źródła przychodów.-Specyfika źródeł przychodów.-Odpłatne zbycie nieruchomości, prawa wieczystego użytkowania gruntów i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Załączniki: brak

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko w części prawidłowe i w części nieprawidłowe

Szanowni Państwo,

stwierdzam, że Państwa stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanego stanu faktycznego w podatku dochodowym od osób fizycznych jest:

- nieprawidłowe w zakresie braku opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych przychodu ze sprzedaży Lokalu oraz
- prawidłowe w pozostałej części.

Zakres wniosku wspólnego o wydanie interpretacji indywidualnej

30 maja 2025 r. wpłynął Państwa wniosek wspólny z 30 maja 2025 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych. Uzupełnili go Państwo w odpowiedzi na wezwanie pismem z 2 lipca 2025 r. (wpływ 2 lipca 2025 r.). Treść wniosku wspólnego jest następująca:

Zainteresowani, którzy wystąpili z wnioskiem

(...)

Opis stanu faktycznego

Wnioskodawcy są małżeństwem, z ustrojem wspólności majątkowej. Oboje na stałe mieszkają w Polsce i posiadają na terytorium Polski centrum interesów osobistych. Tutaj posiadają rodzinę i pracę oraz tutaj koncentruje się ich życie. Nie prowadzą działalności gospodarczej oraz nie są zarejestrowani jako podatnicy VAT czynni. Nie posiadają także udziałów w spółkach czy papierów wartościowych.

Wnioskodawcy (...) października 2002 r. nabyli, do swojego majątku wspólnego, spółdzielcze lokatorskie prawo („SPL”) do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w (...), o łącznej powierzchni użytkowej (...) m[2] („Lokal”). Budynek mieszkalny, w którym położony jest Lokal, wraz z gruntem, na którym się znajduje, objęty jest księgą wieczystą o numerze (...) i należy do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) („Spółdzielnia”).

Przy zawarciu ze Spółdzielnią umowy o nabycie SPL Wnioskodawcy wnieśli wkład w wysokości (...) zł. Wnioskodawcy zobowiązali się także do spłaty zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu w celu realizacji inwestycji w postaci budowy Lokalu. Łączna suma spłat dokonana przez nich na rzecz spółdzielni z tego tytułu wyniosła (...) zł.

(...) czerwca 2023 r. na mocy aktu notarialnego Rep. (...) Wnioskodawcy oraz Spółdzielnia zawarli umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności. Na mocy tej umowy strony przekształciły przysługujące Wnioskodawcom SPL w odrębną własność Lokalu. Wnioskodawcy spełnili wszelkie warunki niezbędne do przekształcenia SPL w prawo własności lokalu, w szczególności dokonali spłaty odpowiedniej części kredytu, o którym mowa powyżej, zaciągniętego przez Spółdzielnię w celu wybudowania Lokalu. Spłata zadłużenia została dokonana ze środków pochodzących z ich majątku wspólnego.

Kolejno, (...) stycznia 2024 r. Wnioskodawcy sprzedali Lokal za cenę wynoszącą (...) zł. Z tej kwoty otrzymanej z tytułu zbycia Lokalu, Wnioskodawcy kwotę (...) zł przeznaczyli na spłatę kredytu hipotecznego. Kredyt ten został zaciągnięty przez obojga Wnioskodawców (...) maja 2011 r. na podstawie umowy zawartej z (...) („Kredyt”). Celem zaciągnięcia Kredytu była budowa nieruchomości oraz refinansowanie innego kredytu zaciągniętego uprzednio również na cele mieszkaniowe.

W piśmie z 2 lipca 2025 r. stanowiącym uzupełnienie wniosku, udzielili Państwo następujących odpowiedzi na zawarte w wezwaniu pytania:

1. W odniesieniu do kredytu, który został zaciągnięty (...) maja 2011 r. proszę wskazać:

a) czy ww. kredyt hipoteczny na budowę nieruchomości oraz refinansowanie innego kredytu został zaciągnięty 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?

Odpowiedź: Kredyt z dnia (...) maja 2011 r. („Kredyt”) został zaciągnięty w banku.

b) czy odpowiadają Państwo solidarnie (a więc do pełnej wysokości) za spłatę kredytu hipotecznego na budowę nieruchomości oraz refinansowanie innego kredytu?

Odpowiedź: Tak, z tytułu tego Kredytu małżonkowie odpowiadają solidarnie.

c) jakiego rodzaju nieruchomość została wybudowana?

Odpowiedź: Został wybudowany dom jednorodzinny.

d) czy budowa została zakończona?

Odpowiedź: Tak, budowa domu jednorodzinnego została zakończona.

2. Czy w nieruchomości, na budowę której (...) maja 2011 r. został zaciągnięty kredyt hipoteczny, realizowali/realizują Państwo własne cele mieszkaniowe, tzn. czy Państwo w niej mieszkali/mieszkają? Jeśli tak, to kiedy, czy na stałe, lub w jakich okresach?

Odpowiedź: Tak, w nieruchomości, na którą został zaciągnięty Kredyt, realizowane są cele mieszkaniowe Wnioskodawczyni oraz jej męża, tj. mieszkają tam na stałe.

3. W odniesieniu do „innego kredytu zaciągniętego uprzednio również na cele mieszkaniowe” proszę wskazać:

a) czy w umowie kredytowej został określony cel, na jaki ww. kredyt został zaciągnięty, jeżeli tak to jaki cel wynika z tej umowy?

Odpowiedź: Tak, umowa innego kredytu („Kredyt 2”) określała cel w postaci zakupu działki pod budowę domu jednorodzinnego.

b) na co zostały przeznaczone środki z kredytu?

Odpowiedź: Zostały przeznaczone na zakup działki pod budowę domu jednorodzinnego.

c) czy ww. kredyt został zaciągnięty 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?

Odpowiedź: Kredyt 2 został zaciągnięty w banku.

d) czy odpowiadali Państwo solidarnie (a więc do pełnej wysokości) za spłatę tego kredytu?

Odpowiedź: Tak, Wnioskodawczyni oraz jej mąż odpowiadali solidarnie z tytułu Kredytu 2.

e) czy w nieruchomości, na którą został zaciągnięty ww. kredyt, realizowali Państwo własne cele mieszkaniowe, tzn. czy Państwo w niej mieszkali? Jeśli tak, to kiedy, czy na stałe, lub w jakich okresach?

Odpowiedź: To była działka pod budowę domu jednorodzinnego, na której wybudowano za Kredyt dom rodzinny. Stąd Kredyt został zaciągnięty w celu m.in. konsolidacji Kredytu 2 oraz pokrycia środków budowy domu jednorodzinnego, o którym mowa powyżej. Czyli zależności przedstawiają się w ten sposób, że:

- Kredyt 2 finansował zakup działki budowlanej, a

- Kredyt finansował budowę domu rodzinnego na ww. działce oraz spłatę tego, co jeszcze nie zostało spłacone w Kredycie 2 (konsolidacja). W domu jednorodzinnym

Wnioskodawcy oraz jej mąż realizują własne cele mieszkaniowe, jak wskazano powyżej.

Pytania

1. Czy środki pieniężne uzyskane przez Wnioskodawców ze sprzedaży nie będą w ogóle podlegać opodatkowaniu na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o PIT (UPDOF) z uwagi na to, że upłynął już 5-letni termin, o którym mowa w tym przepisie?
2. W przypadku uznania stanowiska Wnioskodawców co do pytania nr 1 za nieprawidłowe (tj. przyjęcia przez Dyrektora KIS, że uzyskane ze sprzedaży Lokalu środki pieniężne będą podlegać opodatkowaniu na podstawie ustawy o PIT) – czy przeznaczenie przez Wnioskodawców środków pieniężnych na spłatę Kredytu w kwocie (...) zł, pochodzących ze sprzedaży Lokalu, stanowiło wydatek na własne cele mieszkaniowe Wnioskodawców i tym samym uzasadnia zastosowanie zwolnienia od opodatkowania dochodów ze sprzedaży Lokalu na podstawie 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT (tzw. ulga mieszkaniowa)?

Państwa stanowisko w sprawie

Stanowisko w zakresie pytania 1

Zdaniem Wnioskodawców odpowiedź na to pytanie powinna być twierdząca, tj. z uwagi na upływ 5-letniego terminu od dnia nabycia przez Wnioskodawców SPL od Spółdzielni, środki pieniężne uzyskane przez Wnioskodawców ze sprzedaży Lokalu nie będą w ogóle podlegać opodatkowaniu. Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a UPDOF, źródłem przychodu jest odpłatne zbycie nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości - 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.

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych („ustawa o spółdzielniach”) przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.

Jak wskazuje się w piśmiennictwie odnośnie SPL: „Zgodnie z dominującym stanowiskiem doktryny, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ma charakter bezwzględny, jest bowiem bezterminowe (por. A. Jedliński, Lokatorskie prawo do lokalu, s. 122). Umowa uprawnia członka (małżonków) oraz osoby z nim stale zamieszkujące do korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem na czas nieoznaczony (por. Dżiczek, Spółdzielnie mieszkaniowe, 2014, art. 9 SpMieszkU, Nb 2). (...) Już też wskazywano, że lokatorskie prawo do lokalu odbiega od charakteru typowych praw obligatoryjnych ze względu na znaczną niezależność uprawnionego od spółdzielni będącej drugą stroną stosunku prawnego (por. Gersdorf, Ignatowicz, Prawo spółdzielcze, 1985, s. 418” (...)) Bezterminowość spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz jego (obecnie odwrócone) związanie z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej wyraża się tym, że umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zasadniczo nie może być wypowiedziana przez spółdzielnię. (...) (B. Lackoroński (red.), Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz. Wyd. 7, Warszawa 2023, wersja elektroniczna Legalis, kom. do art. 9 ustawy o spółdzielniach, Nb 47 - 49).

Z powyżej opisanego charakteru prawnego SPL wynika, że mimo iż, nie jest ono formalnie zaliczone do ograniczonych praw rzeczonych (Księga Druga ustawy z dnia 23 kwietnia

1964 r. - Kodeks cywilny – Własność i inne prawa rzeczowe), to jednak z uwagi na swój bezterminowy charakter oraz znaczną niezależność osoby, której przysługuje takie prawo od spółdzielni, daje ono zbliżone do prawa własności uprawnienia. Jest to więc forma pośrednia, ograniczone prawo rzeczowe sui generis. Nie można co prawda nim rozporządzać, jednak właśnie przez to ma charakter trwały i dlatego w zakresie potrzeb mieszkaniowych daje posiadaczowi tego prawa uprawnienia zbliżone do tych, które ma właściciel. Przede wszystkim prawo do korzystania z rzeczy pokrywa się z tą wiązką uprawnień właścicielskich, jakie przysługuje samemu właścicielowi (Lackoroński (red.), Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz. Wyd. 7, Warszawa 2023, wersja elektroniczna Legalis, kom. do art. 9 ustawy o spółdzielniach, Nb 51).

Teoretycy prawa wskazują, że jeśli chodzi o samą konstrukcję prawą SPL, to: „prawo to nie ma wprawdzie charakteru rzeczowego, ale jednocześnie różni się od typowych praw obligacyjnych” (Komentarz do ustawy: Spółdzielnie mieszkaniowe t. j. z dnia 13-4-2018 (Dz. U. 2018, Nr 87, poz. 845) Opracowanie redakcyjne na podstawie: Prawo spółdzielcze. Tom 21, Wersja elektroniczna Legalis 2020, Nb 135.)

Z kolei Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 22 kwietnia 1988 r. (Uchwała Sądu Najwyższego - Izba Cywilna i Administracyjna z dnia 22 kwietnia 1988 r., III CZP 27/88) wskazuje, że: „(...) na lokatorskie prawo składa się (wzorem prawa własności z art. 140 KC) atrybut korzystania polegającego na używaniu lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, wyłączona jest natomiast możliwość rozporządzania tym prawem i dziedziczenia go.”

SPL powstaje w drodze umowy o budowę lokalu (art. 10 ust. 1 ustawy o spółdzielniach). Zgodnie z tym przepisem umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4) inne postanowienia określone w statucie.

Z przepisu powyższego wynika więc wyraźnie, że na osobie, która ubiega się o ustanowienie na jej rzecz SPL, ciąży obowiązek poniesienia znacznych kosztów w zakresie „stworzenia” tego prawa. Są to koszty niemalże równe kosztom nabycia lokalu stanowiącego odrębną własność lokalu - mowa bowiem w pkt 1) o „pokryciu kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie”.

Dodatkowo, zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy o spółdzielniach na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego: spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa, a także spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1.

Oznacza to, że po spełnieniu ww. warunków, spółdzielnia mieszkaniowa ma prawny obowiązek zawrzeć z osobą, której przysługuje SPL, umowę przeniesienia własności

lokalu, który wcześniej był przedmiotem SPL. W orzecznictwie podkreśla się w odniesieniu do tego przepisu, że: „W art. 12 ust. 1 SpMieszkU nie posługuje się pojęciem przekształcenia, natomiast trafnie wskazano, że jest to konstrukcja przypominająca przekształcenie, gdyż nowe prawo powstaje wyłącznie dzięki prawu już istniejącemu i odnosi się do tego samego przedmiotu” (Wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu - XV Wydział Cywilny Odwoławczy z dnia 16 czerwca 2020 r., XV Ca 1626/19, Legalis nr 2429685). Co więcej, prawny obowiązek spółdzielni w tym zakresie czyni z posiadacza SPL w zasadzie już właściciela in spe. Dodać w tym miejscu trzeba, że o ile samo SPL jest niezbywalne i nie przechodzi na spadkobierców (art. 9 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), o tyle nabyte przez członka przed jego śmiercią roszczenie o zawarcie umowy przenoszącej własność zajmowanego przez niego lokalu jest dziedziczne. Po śmierci członka spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a który przed śmiercią wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeśli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. Podstawą zawarcia umowy ze spółdzielnią jest art. 12 ust. 1 ustawy o spółdzielniach (Lackoroński (red.), Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz. Wyd. 7, Warszawa 2023, wersja elektroniczna Legalis, kom. do art. 12 ustawy o spółdzielniach, Nb 5).

Tak więc, jak widać, SPL, mimo że nie stanowi ograniczonego prawa rzeczowego i nie wymienia go też art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT, to jednak różni się istotnie od praw obligacyjnych. Daje posiadaczowi niepomierne szersze uprawnienia niż ma najemca czy dzierżawca. Co więcej, skoro zawarcie umowy o przekształcenie w SPL jest obligatoryjne dla spółdzielni po spełnieniu przez posiadacza tego prawa warunków wskazanych w ustawie, a nadto jest to roszczenie niezbywalne, skutek prawny tego jest taki, że związanie SPL z prawem odrębnej własności lokalu jest tak ścisłe, że przekształcenie SPL w odrębną własność lokalu winno być postrzegane jedynie jako nabycie większych uprawnień właścicielskich (nowej wiązki uprawnień) - w tym przypadku w zakresie rozporządzania takim lokalem, a nie nabycie nowego prawa przez uprzedniego posiadacza SPL.

Z tego więc należy wywieść, że ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz przeniesienie prawa własności na żądanie posiadacza SPL w swojej istocie nie jest zdarzeniem prawnopodatkowym, które należy utożsamiać z nabyciem, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy o PIT. Ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego jest tylko kolejnym etapem, przekształceniem już istniejącego prawa, jakim jest SPL, które jego posiadaczowi daje już samo w sobie uprawnienia do korzystania z lokalu w sposób znacznie wykraczający poza prawo obligacyjne z jednej strony, a z drugiej strony jest niepełnym jeszcze prawem własności (bo nie można nim jeszcze w pełni rozporządzać). Jest to więc swoisty prius prawa własności lokalu, który w zupełności warunkuje jego powstanie i powstanie tego prawa własności lokalu jest wyłącznie zależne od woli posiadacza SPL, skoro spółdzielnia przy spełnieniu ustawowych przesłanek ma obowiązek jego zawarcia. Ów właściwość tego prawa podkreśla się także w orzecznictwie.

Z uwagi na to wszystko powyższe, przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność jest jedynie zmianą formy prawnej dysponowania lokalem mieszkalnym. A zatem na gruncie art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT, datę nabycia Lokalu należy utożsamiać z chwilą pierwotnego nabycia prawa do tego lokalu, tj. z datą nabycia SPL przez Wnioskodawców. W przedmiotowej sprawie jest to dzień (...) października 2002 r., bo wtedy Wnioskodawcy zawarli umowę ze Spółdzielnią o ustanowienie na ich rzecz SPL. Tym samym, 5-letni termin określony w przywołanym przepisie należy liczyć od końca roku kalendarzowego, w którym doszło do nabycia ww. prawa, co w omawianej sprawie nastąpiło w dniu (...) października 2002 r. Tak więc minął on już i tym samym zbycie Lokalu nie powinno podlegać w ogóle opodatkowaniu.

Stanowisko w zakresie pytania 2

Zdaniem Wnioskodawców odpowiedź na to pytanie powinna być twierdząca, tj. przeznaczenie przez Wnioskodawców środków pieniężnych na spłatę Kredytu stanowiło wydatek na własne cele mieszkaniowe Wnioskodawców i uzasadnia zastosowanie zwolnienia od opodatkowania dochodów ze sprzedaży Nieruchomości na podstawie 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT.

W myśl art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o PIT źródłem przychodów jest odpłatne zbycie nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości. Jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie nieruchomości.

Zgodnie z art. 30e ust. 1 ustawy o PIT, 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. Zgodnie z art. 30e ust. 2 ustawy o PIT podstawą obliczenia podatku jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw określonym zgodnie z art. 19 UPDOF, a kosztami ustalonymi zgodnie z art. 22 ust. 6c i 6d ustawy o PIT, powiększoną o sumę odpisów amortyzacyjnych, o których mowa w art. 22h ust. 1 pkt 1 ustawy o PIT, dokonanych od zbywanych nieruchomości lub praw.

Stosownie do art. 22 ust. 6c ww. ustawy koszty uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, z zastrzeżeniem ust. 6d, stanowią udokumentowane koszty nabycia lub udokumentowane koszty wytworzenia, powiększone o udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania.

Jednakże mimo powstania ww. przychodu (dochodu) możliwe jest zastosowanie tzw. ulgi mieszkaniowej. Jak wynika z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT 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 poczynione 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.

Stosownie do art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o PIT 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, 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, spłatę każdego kolejnego kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki)

zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w lit. a lub b - w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo- kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, z zastrzeżeniem ust. 29 i 30.

W 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.

Jak wskazuje się w orzecznictwie i doktrynie, celem wprowadzenia ulgi mieszkaniowej była realizacja potrzeby zapewnienia sobie tzw. „dachu nad głową” i u podstaw omawianego zwolnienia leży założenie, że nie powinny być opodatkowane środki wydane na realizację własnego celu mieszkaniowego zbywającego nieruchomości.

Wnioskodawcy przeznaczając kwotę (...) zł na spłatę Kredytu, zaciągniętego w celu finansowania budowy nieruchomości, powinni z takiej ulgi skorzystać w zakresie tych środków, bowiem zostały one przeznaczone w celu realizacji ich własnych potrzeb mieszkaniowych. Wydatki opisane przez Wnioskodawców na spłatę Kredytu spełniają więc wskazane wyżej ustawowe warunki. W szczególności należy podkreślić, że zawarcie umowy kredytu przez Wnioskodawców miało miejsce przed osiągnięciem przychodu ze zbycia Lokalu.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawili Państwo we wniosku jest w części nieprawidłowe i w części prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

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

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

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

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

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

– jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w lit. a-c – przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie.

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

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

Wyjaśnić należy, że ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie precyzuje pojęcia „nabycie”, a także nie wskazuje, czy ma to być nabycie odpłatne, czy nieodpłatne. Nie określa również na podstawie jakiej czynności prawnej bądź zdarzenia prawnego, może nastąpić nabycie nieruchomości, ich części oraz udziału w nieruchomości lub praw majątkowych. Zatem, pojęcie to należy rozumieć szeroko, co oznacza, że z nabyciem nieruchomości lub praw majątkowych wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych mamy do czynienia z chwilą uzyskania prawa własności do nieruchomości lub tych praw, bez względu na charakter czynności prawnej, na podstawie której doszło do przysporzenia majątkowego w postaci własności rzeczy lub praw.

Aby ustalić, jaka czynność prawna wyznacza początek biegu pięcioletniego terminu należy odwołać się do regulacji zawartych w prawie cywilnym. Według Kodeksu cywilnego nabycie jest to uzyskanie prawa własności rzeczy. Zatem, aktywa majątkowe ulegają zwiększeniu. Przez pojęcie „nabycie” użyte w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych należy rozumieć każde zwiększenie aktywów majątku podatnika.

Natomiast moment przeniesienia prawa własności w prawie podatkowym określony jest zgodnie z normami prawa cywilnego. W tym zakresie należy odwołać się do przepisów ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.), a w szczególności do art. 155 § 1, który stanowi, że:

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 pierwszej kolejności Państwa wątpliwość budzi kwestia, czy środki pieniężne ze sprzedaży Lokalu nie będą podlegać opodatkowaniu na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o PIT.

Jak wynika z treści wniosku, (...) października 2002 r. nabyli Państwo do majątku wspólnego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. (...) czerwca 2023 r. na mocy aktu notarialnego Rep (...) Państwo oraz Spółdzielnia zawarły umowę

ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności. Na mocy tej umowy przysługujące Państwu lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego zostało przekształcone w odrębną własność Lokalu.

W odniesieniu do powyższego zauważyć należy, że zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 558):

Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.

W myśl art. 9 ust. 2 ww. ustawy:

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.

Zgodnie z art. 9 ust. 3 powołanej ustawy:

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

W myśl art. 9 ust. 4 ww. ustawy:

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

Zgodnie z art. 9 ust. 5 ww. ustawy:

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

Z treści powyższych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynika zatem, że spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w żadnym wypadku nie ma charakteru własnościowego. Prawa tego nie można nabyć, można je jedynie ustanowić. Prawo to jest niezbywalne i nie przechodzi na spadkobierców. Osoba posiadająca takie prawo jest jedynie osobą uprawnioną do używania lokalu jako najemca, nie jest natomiast jego właścicielem. W konsekwencji ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nie jest nabyciem w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Jednakże, stosownie do art. 12 ust. 1 ww. ustawy:

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa;
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1.

Z powyższego przepisu wynika, że po spełnieniu określonych warunków, na rzecz osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielnia ma obowiązek przenieść własność lokalu na rzecz członków spółdzielni. Nabycie prawa własności następuje zatem dopiero z chwilą zawarcia umowy przenoszącej własność.

Zatem dopiero ustanowienie w 2023 r. odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności jest zdarzeniem prawnopodatkowym, które należy utożsamiać z nabyciem, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Do tego momentu nie mieli Państwo żadnych praw własnościowych do lokalu mieszkalnego. Tym samym, pięcioletni termin określony w tym przepisie może być liczony od końca roku kalendarzowego, w którym doszło do nabycia prawa zbywalnego, czyli przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność lokalu mieszkalnego, co w omawianej sprawie nastąpiło w 2023 r.

Biorąc pod uwagę powyższe stwierdzić należy, że dopiero zawarcie w 2023 r. umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na Państwa rzecz stanowi nabycie przez Państwa prawa własności do tego lokalu. Zatem nie można zgodzić się z Państwem, że datą nabycia lokalu mieszkalnego jest data ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Mając na uwadze powyższe, odpłatne zbycie przez Państwa lokalu mieszkalnego w 2024 r., stanowi dla Państwa źródło przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, podlegające opodatkowaniu podatkiem dochodowym, ponieważ zostało dokonane przed upływem 5 lat, licząc od końca roku, w którym nastąpiło nabycie lokalu mieszkalnego przez Państwa.

W związku z powyższym, Państwa stanowisko w zakresie pytania oznaczonego we wniosku nr 1 należało uznać za nieprawidłowe.

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.

Na podstawie art. 30e ust. 2 ww. ustawy:

Podstawą obliczenia podatku, o której mowa w ust. 1, jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw określonym zgodnie z art. 19, a kosztami ustalonymi zgodnie z art. 22 ust. 6c i 6d, powiększoną o sumę odpisów amortyzacyjnych, o których mowa w art. 22h ust. 1 pkt 1, dokonanych od zbywanych nieruchomości lub praw.

Według art. 30e ust. 4 ustawy:

Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 3, wykazać:

- 1) dochody uzyskane w roku podatkowym z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c i obliczyć należny podatek dochodowy od dochodu, do którego nie ma zastosowania art. 21 ust. 1 pkt 131, lub
- 2) dochody, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131.

Dochód ze sprzedaży nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8

lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 tej ustawy – może jednak zostać objęty zwolnieniem z opodatkowania przy spełnieniu warunków określonych w tym przepisie.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

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

gdzie:

D – dochód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa,

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

P – przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa.

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

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

W sytuacji, gdy przychód z odpłatnego zbycia zostanie w całości przeznaczony na cele mieszkaniowe, to wówczas uzyskany z tego tytułu dochód będzie w całości korzystał ze zwolnienia od podatku dochodowego.

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

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

Art. 21 ust. 25 ww. ustawy stanowi, że:

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

1) wydatki poniesione na:

a) nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem,

- b) nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie,
 - c) nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego lub udziału w takim gruncie, prawa użytkowania wieczystego takiego gruntu lub udziału w takim prawie, w tym również z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego, oraz nabycie innego gruntu lub udziału w gruncie, prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, jeżeli w okresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, grunt ten zmieni przeznaczenie na grunt pod budowę budynku mieszkalnego,
 - d) budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego,
 - e) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub adaptację na cele mieszkalne własnego budynku niemieszkalnego, jego części, własnego lokalu niemieszkalnego lub własnego pomieszczenia niemieszkalnego
- położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej.

2) wydatki poniesione na:

- a) spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na cele określone w pkt 1,
 - b) spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na spłatę kredytu (pożyczki), o którym mowa w lit. a,
 - c) spłatę każdego kolejnego kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w lit. a lub b,
- w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, z zastrzeżeniem ust. 29 i 30.

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

Wydatki, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. a-c, uznaje się za wydatki poniesione na cele mieszkaniowe, jeżeli przed upływem okresu, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, nastąpiło nabycie własności rzeczy lub praw wymienionych w ust. 25 pkt 1 lit. a-c, w związku z którymi podatnik ponosił wydatki na nabycie.

Stosownie do art. 21 ust. 26 powołanej ustawy:

Przez własny budynek, lokal lub pomieszczenie, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. d i e, rozumie się budynek, lokal lub pomieszczenie stanowiące własność lub współwłasność podatnika lub do którego podatnikowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udział w takich prawach. Przez własne budynek, lokal lub pomieszczenie, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. d i e, rozumie się również niestanowiące własności lub współwłasności podatnika budynek, lokal lub pomieszczenie, jeżeli w okresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, podatnik nabędzie ich własność lub współwłasność albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udział w takich prawach, jeżeli uprzednio prawo takie mu nie przysługiwało.

Na podstawie art. 21 ust. 29 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

W przypadku gdy kredyt (pożyczka), o którym mowa w ust. 25 pkt 2 lit. a-c, stanowi część kredytu (pożyczki) przeznaczonego na spłatę również innych niż wymienione w tych przepisach zobowiązań kredytowych (pożyczkowych) podatnika, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki przypadające na spłatę kredytu (pożyczki) określonego w ust. 25 pkt 2 lit. a-c oraz zapłacone odsetki od tej części kredytu (pożyczki), która proporcjonalnie przypada na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w ust. 25 pkt 2 lit. a-c.

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

Przepis ust. 1 pkt 131 nie ma zastosowania do tej części wydatków, o których mowa w ust. 25 pkt 2, które podatnik uwzględnił korzystając z ulg podatkowych, w rozumieniu Ordynacji podatkowej, przy opodatkowaniu podatkiem dochodowym oraz do tej części wydatków, o których mowa w ust. 25 pkt 2, którymi sfinansowane zostały wydatki określone w ust. 25 pkt 1, uwzględnione przez podatnika korzystającego z ulg podatkowych, w rozumieniu Ordynacji podatkowej, przy opodatkowaniu podatkiem dochodowym.

W konsekwencji, korzystanie ze zwolnienia od podatku jest możliwe wyłącznie w sytuacji, gdy spełnione są wszelkie przesłanki określone w przepisie stanowiącym podstawę prawną danej preferencji. W przypadku niewypełnienia warunków określonych w wyżej cytowanym art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych podatnik traci prawo do ulgi i jest zobowiązany do zapłaty podatku dochodowego.

Rozstrzygając zatem o prawie do zwolnienia z opodatkowania należy pamiętać, że 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 niż wymienione w tym katalogu nie uprawniają do skorzystania z powyższego zwolnienia.

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 nim 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.

Należy zauważyć, że z wykładni językowej przytoczonych wyżej przepisów, a w szczególności z zawartego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy sformułowania: „(...) wolne od podatku dochodowego są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości (...), jeżeli począwszy 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 (...)” wynika, że podstawową okolicznością decydującą o stosowaniu powyższego zwolnienia jest przeznaczenie w określonym czasie przychodów uzyskanych

ze sprzedaży nieruchomości lub praw majątkowych na własne cele mieszkaniowe. Innymi słowy ważny jest moment uzyskania przychodu i poniesienia wydatku. Termin do wydatkowania środków rozpoczyna się bowiem począwszy od dnia sprzedaży, a kończy z upływem trzech lat liczonych od końca roku, w którym miała miejsce sprzedaż nieruchomości lub praw. Środki przeznaczone na ww. cele mieszkaniowe muszą bezwzględnie pochodzić ze sprzedaży tych nieruchomości lub praw.

Ponadto treść art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wskazuje, że oprócz czasu, w którym przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości ma zostać wydatkowany, istotny jest również cel, na który został wydatkowany. Ustawodawca w art. 21 ust. 25 ww. ustawy zawarł katalog wydatków stanowiących „własne cele mieszkaniowe” podatnika, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 cyt. ustawy. Katalog tych wydatków – jak już wyżej wyjaśniono – ma charakter zamknięty, jest to wyliczenie enumeratywne. Ustawodawca formułując zwolnienie przedmiotowe w sposób jednoznaczny wskazał realizację celów mieszkaniowych, które pozwalają na skorzystanie ze zwolnienia z opodatkowania dochodu ze sprzedaży.

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 innym 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.

Podatnik może skorzystać z tego zwolnienia w związku z zakupem/budową lokalu/domu mieszkalnego, jeśli nabył/wybudował go w celu realizacji własnych celów mieszkaniowych i faktycznie realizuje lub będzie realizował w nim swoje potrzeby mieszkaniowe.

Z przedstawionego opisu sprawy wynika, że (...) maja 2011 r. na podstawie umowy zawartej z (...) zaciągnęli Państwo kredyt hipoteczny. Celem zaciągnięcia kredytu była budowa nieruchomości oraz refinansowanie innego kredytu zaciągniętego uprzednio również na cele mieszkaniowe. (...) stycznia 2024 r. sprzedali Państwo Lokal mieszkalny, o którym mowa we wniosku, za cenę wynoszącą (...) zł. Z tej kwoty (...) zł przeznaczyli Państwo na spłatę kredytu hipotecznego.

Z kolei, z uzupełnienia wniosku wynika, że odpowiadają Państwo solidarnie (a więc do pełnej wysokości) za spłatę ww. kredytu hipotecznego. W nieruchomości, na budowę której został on zaciągnięty, realizują Państwo własne cele mieszkaniowe, tj. mieszkają Państwo w nim na stałe. W odniesieniu do „innego kredytu zaciągniętego uprzednio również na cele mieszkaniowe” wskazali Państwo, że umowa innego kredytu („Kredyt 2”) określała cel w postaci zakupu działki pod budowę domu jednorodzinnego. Ww. kredyt również został zaciągnięty w banku. Odpowiadali Państwo solidarnie za spłatę ww. Kredytu 2. Podsumowując:

- Kredyt 2 finansował zakup działki budowlanej, a
- Kredyt finansował budowę domu rodzinnego na ww. działce oraz spłatę tego, co jeszcze nie zostało spłacone w Kredycie 2 (konsolidacja). W domu jednorodzinnym realizują Państwo własne cele mieszkaniowe.

Do celów, których realizacja uprawnia do zwolnienia, ustawodawca zalicza także wskazaną w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych 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, w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, na cele określone w pkt 1 ustawy.

Wskazać również należy, że do celów, których realizacja uprawnia do zwolnienia, ustawodawca zalicza także wskazaną w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. b ustawy o podatku dochodowym 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 których mowa w lit. a, 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 art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a oraz lit. b ww. ustawy jasno wynika, że kredyt, na którego spłatę zostanie przeznaczony przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych, 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 kredyt (pożyczka) – co wynika literalnie z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a oraz lit. b ww. ustawy – zaciągnięty przez podatnika na cele określone w pkt 1, a więc na własne cele mieszkaniowe. Ważne jest również, aby spłacany kredyt zaciągnięty był przed dniem uzyskania przychodu ze sprzedaży nieruchomości i aby kredyt ten zaciągnięty był przez osobę (osoby), która uzyskuje przychód ze sprzedaży.

Biorąc powyższe pod uwagę stwierdzam, że wydatkowanie części uzyskanego przychodu ze sprzedaży lokalu na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego przez Państwa (...) maja 2011 r. w (...) na budowę nieruchomości, w której realizują Państwo własne cele mieszkaniowe, a także na refinansowanie innego kredytu zaciągniętego uprzednio również na cele mieszkaniowe, uprawnia do skorzystania ze zwolnienia od podatku wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W związku z powyższym, Państwa stanowisko w zakresie pytania oznaczonego we wniosku nr 2 należało uznać za prawidłowe.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, który Państwo przedstawili i stanu prawnego, który obowiązywał w dacie zaistnienia zdarzenia.

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

Wydana interpretacja dotyczy tylko kwestii będących przedmiotem Państwa wniosku (zapytań). Inne kwestie, które nie zostały objęte pytaniami, nie mogą być – zgodnie z art. 14b § 1 Ordynacji podatkowej – rozpatrzone.

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 Państwa sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego. Z funkcji ochronnej będą mogli skorzystać Ci z Państwa, którzy zastosują się 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 (...) (Zainteresowana będąca stroną postępowania – art. 14r § 2 Ordynacji podatkowej) ma 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, art. 14b § 1 i art. 14r Ordynacji podatkowej.