

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	652355
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2025-08-11T12:57:32.511
Tytuł (teza):	Możliwości skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2025-08-07T12:59:06.319
Sygnatura:	0115-KDIT3.4011.611.2025.1.AD
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • darowizna • kredyt • kredyt-spłata kredytu • lokal-lokal mieszkalny • lokal-własność lokalu • małżeństwo • nieruchomości-zbycie nieruchomości • rodzice • udział • współwłasność
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

Szanowna Pani,

stwierdzam, że Pani stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanego zdarzenia przyszłego w podatku dochodowym od osób fizycznych w zakresie jest prawidłowe.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

10 lipca 2025 r. wpłynął Pani wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej dotyczącej podatku dochodowym od osób fizycznych m.in. w zakresie możliwości skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Uzupełniła go Pani pismem z 31 lipca 2025 r. - w odpowiedzi na wezwanie.

Treść wniosku jest następująca.

Opis zdarzenia przyszłego

W 2025 r. zakupiła Pani mieszkanie wraz z mężem (posiadają Państwo rozdzielność majątkową) w kwocie 430 000 zł (w ramach umowy kredytowej).

Operat szacunkowy mieszkania z końca 2024 r. wykonany na potrzeby umowy kredytowej z bankiem wskazuje wartość mieszkania w kwocie 437 000 zł.

W tym roku (2025) otrzymała Pani notarialną umowę darowizny część mieszkania, która do tej pory należała do Pani męża.

Obecnie jako jedyny właściciel chce Pani sprzedać przedmiotowe mieszkanie swojej mamie za kwotę 200 000 zł. Mama za taką kwotę planuje sprzedać mieszkanie (swoje, nie będące przedmiotem pytania), w którym do tej pory mieszkała.

Pieniądze, które uzyska Pani z transakcji sprzedaży na rzecz mamy zostaną przez Panią przeznaczone na brakującą spłatę kredytu, który został wzięty na zakup przedmiotowego mieszkania.

Uzupełnienie wniosku

W uzupełnieniu wniosku podała Pani, że:

- Dzień nabycia przedmiotowego lokalu to 13 stycznia 2025 r.
- Dzień podpisania umowy kredytowej to (...) 2024 r.
- Kredyt został zaciągnięty w banku mającym siedzibę na terenie Unii Europejskiej.
- Zgodnie z treścią umowy kredytowej kredyt został zaciągnięty na: „zakup prawa własności lokalu na rynku wtórnym”.
- Nie jest Pani jedynym kredytobiorcą. Kredyt wzięła Pani razem z mężem (mają Państwo rozdzielność majątkową). Zgodnie z umową kredytową odpowiedzialność za spłatę kredytu jest solidarna.
- Darowiznę (1/2 udziału) otrzymała Pani od męża aktem notarialnym (...) 2025 r.
- W opisanym we wniosku mieszkaniu nie mieszka ani Pani ani mąż.
- Mieszkanie zostało zakupione, aby mieszkała w nim Pani mama i na taki cel jest wykorzystywane.
- Zamierza Pani sprzedać mieszkanie mamie, gdy uda się jej sprzedać jej własne mieszkanie (jest to inne mieszkanie niż to, które stanowi przedmiot zapytania). Zakłada Pani, że uda się to zrobić do końca 2025 r.

Pytania

W uzupełnieniu wniosku sformułowała Pani następujące pytania.

- 1) Czy koszt nabycia mieszkania (w ramach umowy kredytowej) stanowi koszt uzyskania przychodu zgodnie z art. 30e ustawy dot. podatek dochodowy od osób fizycznych?
- 2) Czy jeśli koszt uzyskania przychodu (kwota zakupu mieszkania w ramach umowy kredytowej) jest wyższy niż przychód uzyskany ze sprzedaży (kwota za jaką planuje sprzedaż mieszkania mamie), to czy należy odprowadzić podatek dochodowy od tej transakcji?
- 3) Czy w opisanej sytuacji jest możliwość skorzystania ze zwolnienia podatkowego zgodnie z (art. 21 ust. 1 pkt 131, art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) ustawy o podatku dochodowym?

Przedmiotem interpretacji jest odpowiedź na pytanie nr 3. W pozostałym zakresie zostanie wydane odrębne rozstrzygnięcie.

Pani stanowisko w sprawie

W sformułowanym w uzupełnieniu wniosku własnym stanowisku uważa Pani, że nie ma podstaw do skorzystania z ulgi podatkowej, ponieważ sprzedaż nastąpi w okresie krótszym niż 5 lat, a uzyskane środki zostaną przeznaczone na spłatę kredytu zaciągniętego na zakup przedmiotowego mieszkania.

Mieszkanie stanowi Pani własność, ale nie mieszka Pani w nim. Mieszka w nim Pani mama.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawiła Pani w uzupełnieniu wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zasady zastosowania zwolnienia przedmiotowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 163 ze zm.):

W myśl art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy:

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

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

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

Jak stanowi 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.

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

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) przeznaczanego 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 podatek 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 Pani sytuacji

Z treści wniosku wynika, że:

- Pani oraz Pani mąż macie ustanowioną rozdzielną majątkową.
- (...) 2024 r. wraz z mężem podpisała Pani umowę kredytową. Zgodnie z treścią umowy kredytowej kredyt został zaciągnięty na: „zakup prawa własności lokalu na rynku wtórnym”. Zgodnie z umową kredytową odpowiedzialność za spłatę kredytu jest solidarna.
- 13 stycznia 2025 r. zakupiła Pani wraz z mężem mieszkanie.
- Aktem notarialnym z (...) 2025 r. otrzymała Pani od męża darowiznę 1/2 udziału w opisanym we wniosku lokalu mieszkalnym.
- Obecnie jako jedyny właściciel zamierza Pani sprzedać mieszkanie swojej mamie.
- Pieniądze, które uzyska Pani z transakcji sprzedaży zostaną przez Panią przeznaczone na brakującą spłatę kredytu, który został wzięty na jego zakup.

Pani wątpliwości na tle przedstawionego we wniosku opisu sprawy dotyczą kwestii czy w ww. sytuacji wydatkowanie środków ze sprzedaży opisanego we wniosku lokalu mieszkalnego na spłatę kredytu zaciągniętego przez Panią na jej zakup podlega zwolnieniu na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Odnosząc się do kwestii poruszanej przez Panią wskazuję, 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 ze zm.):

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 ze zm.):

§ 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 Pani i mąż 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 wskazała Pani w opisie sprawy kredyt został zaciągnięty i przeznaczony na zakup opisanego we wniosku lokalu mieszkalnego. Przy czym podała Pani, że w nim nie mieszka. Mieszkanie zostało zakupione, aby mieszkała w nim Pani mama i na taki cel jest wykorzystywane.

Zatem, w sytuacji opisanej we wniosku wydatkowanie przez Panią przychodu z jej sprzedaży na spłatę kredytu nie można uznać za wydatek, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Nie został bowiem spełniony warunek realizacji przez Panią własnych celów mieszkaniowych.

W konsekwencji, Pani stanowisko, w myśl którego w sytuacji opisanej we wniosku nie ma podstaw do skorzystania z ulgi podatkowej, ponieważ środki zostaną przeznaczone na spłatę kredytu zaciągniętego na zakup mieszkania, w którym mieszka Pani mama, uznaję za prawidłowe.

Informacje dodatkowe

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy zdarzenia przyszłego, które Pani przedstawiła i stanu prawnego obowiązującego w dniu wydania interpretacji.

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: Pani sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem zdarzenia przyszłego i zastosuje się Pani do interpretacji.
- Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej:

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

- 1) z zastosowaniem art. 119a,
- 2) w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług,
- 3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.

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

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

Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację

Ma Pani prawo do zaskarżenia tej interpretacji indywidualnej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Zasady zaskarżania interpretacji indywidualnych reguluje ustawa z 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi – t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 935; 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.