

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	656736
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2025-09-09T14:46:46.666
Tytuł (teza):	Zwolnienie od podatku dochodu ze sprzedaży nieruchomości w związku z wydatkowaniem przychodu na własne cele mieszkaniowe.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2025-09-04T07:42:27.138
Sygnatura:	0115-KDIT1.4011.474.2025.2.DB
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • kredyt-kredyt hipoteczny • mieszkanie-sprzedaż mieszkania • nadpłata • nieruchomości-nabycie nieruchomości • zwolnienie
Przepis:	• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131
Zagadnienie:	• Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.-Sprzedaż nieruchomości i praw majątkowych.
Załączniki:	brak

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko prawidłowe

Szanowny Panie,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

5 czerwca 2025 r. wpłynął Pana wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełnił go Pan 1 sierpnia 2025 r. oraz 29 sierpnia 2025 r. – po wezwaniach organu.

Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzenia przyszłego

25 listopada 2024 r. Wnioskodawca podpisał akt notarialny kupna mieszkania "A". Stroną sprzedającą była X s.a. Poprzedzającą czynnością była darowizna wierzytelności o nabycie powyższego lokalu mieszkalnego "A", którą Wnioskodawca otrzymał od rodziców.

W 2025 r. 27 maja jako osoba fizyczna (osoba prywatna) Wnioskodawca sprzedał swoje mieszkanie A za kwotę 590 000 zł.

Następnie Wnioskodawca nabył nowe mieszkanie B za 885 000 zł w czerwcu 2025 r., częściowo finansując je kredytem hipotecznym w wysokości 450 000 zł, którego udzielił mu Y SA z siedzibą w A.. Umowa kredytowa została podpisana 6 lutego 2025 r., natomiast kredyt został uruchomiony 5 kwietnia 2025. Mieszkanie B jest zlokalizowane w E. i zostało nabyte na własne cele mieszkaniowe. Wnioskodawca zamierza w nim zamieszkać na stałe zaraz po ukończeniu remontu.

Z kwoty 590.000 zł uzyskanej ze sprzedaży mieszkania A:

- 335 000 zł Wnioskodawca przeznaczył na wpłatę do dewelopera jako część ceny mieszkania B,
- 110 000 zł Wnioskodawca przeznaczył na wykończenie mieszkania B.

Pozostałe 145 000 zł ze sprzedaży mieszkania A Wnioskodawca zamierza wypłacić w gotówce i przechować w domu. Wnioskodawca planuje przeznaczyć te środki w całości na stopniowe nadpłaty kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup mieszkania B.

Wnioskodawca chce wykorzystać całą kwotę przychodu (590 000 zł) ze sprzedaży mieszkania A na własne cele mieszkaniowe, w tym spłatę kredytu hipotecznego, zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 i art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Środki w gotówce pochodzą w całości z przychodu ze sprzedaży mieszkania A i nie pochodzą z innych źródeł.

Pytanie

Czy stopniowe nadpłaty kredytu hipotecznego w ratach (w całości do kwoty 145 000 zł), dokonywane z gotówki pochodzącej z przychodu ze sprzedaży mieszkania A, mieszczą się w pojęciu wydatków na własne cele mieszkaniowe zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, uprawniających do zwolnienia z podatku dochodowego od osób fizycznych, pod warunkiem, że wszystkie te wydatki zostaną poniesione w ciągu 3 lat od dnia sprzedaży?

Pana stanowisko w sprawie

Wnioskodawca uważa, że stopniowe nadpłaty kredytu hipotecznego mieszkania B w ratach (w ciągu 3 lat od sprzedaży mieszkania), nawet jeśli są dokonywane z gotówki przechowywanej w domu, są wydatkami na własne cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Powyższe środki w gotówce pochodzą w całości z przychodu ze sprzedaży mieszkania A i będą przeznaczone na własne cele mieszkaniowe, w tym przypadku – na spłatę kredytu hipotecznego mieszkania B.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz.U. z 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, jednym ze źródeł przychodów jest:

odpłatne zbycie, z zastrzeżeniem ust. 2:

- a) nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości,
 - b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
 - c) prawa wieczystego użytkowania gruntów,
- jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w lit. a)–c) przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie.

W wniosku wskazał Pan, że 27 maja 2025 r. sprzedał mieszkanie „A”, które kupił Pan 25 listopada 2024 r. Sprzedaż miała zatem miejsce przed upływem 5 lat od końca roku podatkowego, w którym kupił Pan to mieszkanie. Z okoliczności sprawy nie wynika przy tym, że sprzedaż nastąpiła w wykonywaniu działalności gospodarczej. Wobec tego sprzedaż mieszkania jest Pana źródłem przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Dochód ze sprzedaży nieruchomości, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, podlega opodatkowaniu zgodnie z art. 30e ustawy. Może także być wolny od podatku na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 tej ustawy. Zgodnie z tym przepisem:

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.

Cele mieszkaniowe, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uprawnia do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, wymienione zostały m.in. w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Stosownie do tego przepisu:

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.

A zatem, aby spłata kredytu oraz odsetek od tego kredytu sfinansowana przychodami ze sprzedaży nieruchomości, była wydatkiem na cele mieszkaniowe, kredyt musi być:

- 1) zaciągnięty przez podatnika;
- 2) zaciągnięty przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości;
- 3) 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;
- 4) zaciągnięty na cele określone w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy, wśród których ustawodawca wskazał:
 - 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,
 - nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie,
 - budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego,
 - o ile nieruchomości których dotyczą wydatki są położone w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej.

Jak wskazał Pan w opisie okoliczności faktycznych sprawy, część środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości A chce Pan przeznaczyć na nadpłatę kredytu, przy czym:

- 1) to Pan zaciągnął ten kredyt;
- 2) zaciągnął go Pan 6 lutego 2025 r., a więc przed uzyskaniem przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości A (przychód uzyskał Pan w dacie sprzedaży – 27 maja 2025 r.);
- 3) kredyt zaciągnął Pan w Y S.A. z siedzibą w A.;
- 4) kredyt zaciągnął Pan na nabycie i remont mieszkania B, zlokalizowanego w E., w którym będzie Pan mieszkał po zakończeniu remontu – a więc na cele, o jakich mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a oraz lit. d ustawy.

Wobec tego, planowane spłacanie (nadpłacanie) opisanego kredytu będzie spełniało warunki, aby uznać je za wydatek na własne cele mieszkaniowe, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Jednocześnie, jak Pan wskazał, wydatkowanie środków ze sprzedaży mieszkania A na spłatę (nadpłatę) kredytu będzie miało miejsce w okresie przed upływem 3 lat – licząc od końca roku podatkowego, w którym sprzedał Pan mieszkanie A.

A zatem, w opisanych okolicznościach faktycznych wydatkowanie przez Pana środków ze sprzedaży mieszkania A na spłacanie (nadpłacanie) kredytu na nabycie i remont mieszkania B, będzie uprawniało Pana do skorzystania ze zwolnienia od podatku, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Na mocy tych przepisów, wolny od podatku będzie Pana dochód ze zbycia nieruchomości A w wysokości, która będzie odpowiadała iloczynowi tego dochodu i udziału Pana wydatków na spłatę kredytu sfinansowanych ze środków ze sprzedaży mieszkania A w przychodzie z odpłatnego zbycia mieszkania A.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy zdarzenia przyszłego, które Pan przedstawił i stanu prawnego, który obowiązuje w dacie wydania interpretacji.

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

- Funkcję ochronną interpretacji indywidualnych określają przepisy art. 14k-14n ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.). Interpretacja będzie mogła pełnić funkcję ochronną, jeśli Pana sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego i zastosuje się Pan do interpretacji.
- Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej:

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

 - 1) z zastosowaniem art. 119a;
 - 2) w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;
 - 3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.
- Zgodnie z art. 14na § 2 Ordynacji podatkowej:

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

Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację

Ma Pan prawo do zaskarżenia tej interpretacji indywidualnej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Zasady zaskarzania interpretacji indywidualnych reguluje ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 935 ze zm.; dalej jako „PPSA”).

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

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

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

Podstawa prawna dla wydania interpretacji

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