

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	656737
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2025-09-10T09:17:01.638
Tytuł (teza):	Przeznaczenie środków pieniężnych z odpłatnego zbycia nieruchomości na spłatę kredytu zaciągniętego na zakup lokalu mieszkalnego przed zawarciem związku małżeńskiego.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2025-09-04T22:03:22.246
Sygnatura:	0113-KDIPT2-2.4011.553.2025.3.ST
Słowa kluczowe:	• kredyt-kredyt hipoteczny • kredyt-spłata kredytu • lokal-lokal mieszkalny • małżonek • nieruchomości-nabycie nieruchomości • nieruchomości-sprzedaż nieruchomości • nieruchomości-zbycie nieruchomości
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
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 jest prawidłowe.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

27 maja 2025 r. wpłynął Pani wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełniła go Pani pismami złożonymi 29 czerwca 2025 r. oraz 21 lipca 2025 r. (data wpływu 23 lipca 2025 r.) – w odpowiedzi na wezwania.

Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzenia przyszłego

W dniu 22 kwietnia 2021 r. wspólnie z ... kupiła Pani mieszkanie przy Zaciągnęliście wspólny kredyt hipoteczny w wysokości 1 120 000 zł na zakup mieszkania. W chwili zaciągnięcia kredytu nie była Pani w związku małżeńskim. Udziały w mieszkaniu zostały określone jako 65% dla ... oraz 35% dla Pani (...).

W dniu 16 maja 2022 r. sprzedała Pani inne mieszkanie, którego była wyłącznym właścicielem, za kwotę 720 000 zł. Całość środków zadeklarowała Pani jako przeznaczoną na cele mieszkaniowe.

Planujecie zawarcie związku małżeńskiego z ... w dniu 4 lipca 2025 r. Po ślubie ... planuje przekazać Pani w drodze darowizny dodatkowe 26% udziału w nieruchomości – zgodnie z planem w dniu 1 października 2025 r. Po darowiźnie będzie Pani właścicielką 61% nieruchomości.

Na dzień złożenia wniosku do spłaty pozostaje 1 038 588 zł kredytu hipotecznego (zgodnie z zaświadczeniem z banku). W dniu 1 października 2025 r. do spłaty będzie 1 030 571 zł kredytu hipotecznego. Z 720 000 zł, które miała Pani do wydatkowania na cele mieszkaniowe do dnia 1 października wyda Pani na cele mieszkaniowe (spłata kredytu kapitał + odsetki oraz prowizja od sprzedaży mieszkania) 101 138 zł, w efekcie pozostanie 618 862 zł do przeznaczenia na cele mieszkaniowe.

W uzupełnieniu wniosku z 29 czerwca 2025 r. na zadane pytania udzieliła Pani następujących odpowiedzi:

- a) dokładna data nabycia przez Panią lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem sprzedaży w 2022 r.;

Odpowiedź: 28.08.2019 r.

- b) jaki był sposób nabycia ww. lokalu mieszkalnego przez Panią (np. umowa sprzedaży, darowizna, spadek, zniesienie współwłasności, inny - jaki);

Odpowiedź: Umowa sprzedaży.

- c) miejsce położenia ww. lokalu;

Odpowiedź:

- d) tytuł prawny jaki przysługiwał Pani do ww. lokalu (np. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość, inny - jaki?)?

Odpowiedź: Odrębna własność lokalu niemieszkalnego.

- e) w jaki sposób ww. lokal mieszkalny był przez Panią wykorzystywany (użytkowany) od momentu jego nabycia do dnia sprzedaży; czy realizowała Pani w nim własne cele mieszkaniowe, tj. mieszkała w nim lub czy wynajmowała go Pani, podnajmowała, lub w jakikolwiek inny sposób czerpała korzyści z jego udostępniania osobom trzecim?

Odpowiedź: Okazjonalny najem oraz własne cele mieszkaniowe.

- f) czy przed sprzedażą w stosunku do ww. lokalu mieszkalnego podejmowała Pani jakiegokolwiek czynności w celu jego uatrakcyjnienia – jeśli tak, to jakie i w jakim celu?

Odpowiedź: Nie.

- g) czy podejmowała Pani działania marketingowe w celu sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego, wykraczające poza zwykłe formy ogłoszenia – jeśli tak, to jakie i w jakim celu?

Odpowiedź: Nie.

- h) czy dokonana w dniu 16.05.2022 r. sprzedaż przedmiotowego lokalu mieszkalnego nastąpiła w wykonywaniu działalności gospodarczej w rozumieniu art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych;

Odpowiedź: Nie.

- i) czy przychód uzyskany ze sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego został/zostanie wydatkowany w całości czy w części do końca 2025 r. na Pani własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, tj. na spłatę kredytu zaciągniętego na zakup w dniu 22 kwietnia 2021 r. lokalu mieszkalnego; kiedy dokładnie Pani dokonała /planuje dokonać spłaty/spłat wskazanego we wniosku kredytu?

Odpowiedź: Tak, całość przychodu zostanie wydatkowana na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, tj. na spłatę kredytu zaciągniętego na zakup w dniu 22 kwietnia 2021 r. lokalu mieszkalnego. Całość zostanie wydatkowana od razu po otrzymaniu darowizny, tj. 1.10.2025 r.

- j) tytuł prawny jaki przysługuje Pani do lokalu mieszkalnego zakupionego w 2021 r. (np. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, inny – jaki?);

Odpowiedź: Przysługuje Pani tytuł: odrębna własność lokalu mieszkalnego.

- k) w jaki sposób ww. lokal mieszkalny jest przez Panią wykorzystywany (użytkowany) czy realizuje Pani w nim własne cele mieszkaniowe, tj. czy mieszka Pani w tym lokalu?

Odpowiedź: Tak, mieszka Pani w tym lokalu.

- l) kiedy dokładnie (proszę wskazać dokładną datę, czyli dzień-miesiąc-rok), przez kogo i na jaki okres został zaciągnięty kredyt hipoteczny, o którym mowa we wniosku?

Odpowiedź: Kredyt został zaciągnięty przez Panią (...) oraz ..., 7.04.2021 r. na okres 265 miesięcy.

- m) czy ww. kredyt został zaciągnięty w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej?

Odpowiedź: Tak, ...

- n) na jaki cel został zaciągnięty ww. kredyt hipoteczny zgodnie z umową kredytową;

Odpowiedź: Cel: nabycie na rynku pierwotnym odrębnej własności lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym położonym przy ... wraz z odpowiednim udziałem w częściach wspólnych działki i budynku oraz dwoma miejscami postojowymi w garażu wielostanowiskowym.

- o) czy zgodnie z zawartą umową o kredyt hipoteczny, wszyscy kredytobiorcy odpowiadają za spłatę kredytu solidarnie, a więc do pełnej wysokości?

Odpowiedź: Kredytobiorcy odpowiadają solidarnie za spłatę kredytu do pełnej wysokości.

p) jakie wydatki zostały faktycznie poniesione ze środków pieniężnych pochodzących z ww. kredytu; czy środki z kredytu zostały przeznaczone wyłącznie na nabycie w 2021 r. lokalu mieszkalnego, czy również na inne wydatki (jakie)?

Odpowiedź: Na nabycie lokalu mieszkalnego oraz na remont mieszkania.

q) czy ustanowiono zabezpieczenie hipoteczne w związku z zaciągniętym kredytem (na jakiej nieruchomości/lokalu)?

Odpowiedź: Zabezpieczenie hipoteczne jest na nieruchomości, na którą zaciągnęła Pani i ... kredyt, czyli mieszkanie ... przy ulicy

r) czy posiada Pani inne nieruchomości (niewskazane we wniosku) – należy podać jakie;

Odpowiedź: Jest Pani jeszcze właścicielem jednego lokalu przy ulicy ...

s) czy w przeszłości dokonywała Pani sprzedaży innych nieruchomości - jeżeli tak, to należy wskazać ile nieruchomości dotyczyły transakcje, kiedy zostały dokonane i w jaki sposób był opodatkowany przychód z ich sprzedaży.

Odpowiedź: Nie sprzedawała Pani w przeszłości innych nieruchomości.

W uzupełnieniu wniosku z 21 lipca 2025 r. wskazała Pani, że w dniu 4 lipca 2025 r. wzięła ślub, w wyniku którego zmieniła nazwisko na Na zadane pytania udzieliła Pani następujących odpowiedzi:

a) w związku ze wskazaniem, że lokal, który został przez Panią zbyty w dniu 16 maja 2022 r. był wykorzystywany przez Panią na cele mieszkaniowe, proszę wskazać czy zamieszkiwała Pani przedmiotowy lokal? W jakim okresie?

Odpowiedź: Nie mieszkała Pani tam na stałe, ale korzystała z niego okazjonalnie w różnych okresach czasu po kilka dni na jeden pobyt.

b) w związku z tym, że na zadane przez Organ pytanie, cyt. „tytuł prawny jaki przysługiwał Pani do ww. lokalu (np. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość, inny – jaki?)”, wskazała Pani, cyt. „odrębna własność lokalu niemieszkalnego”, proszę wskazać czy była to pomyłka pisarska i ww. lokal to lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność?

Odpowiedź: Tak, to była pomyłka, jest to dwupokojowe mieszkanie z kuchnią i łazienką usytuowane w bloku na ul.

c) w związku ze wskazaniem w uzupełnieniu wniosku, że środki pochodzące z kredytu zostały faktycznie wydatkowane na nabycie lokalu mieszkalnego oraz na remont mieszkania, proszę jednoznacznie wskazać:

- czy wskazane we wniosku „miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym” są przynależne do lokalu mieszkalnego nabytego w dniu 22.04.2021 r. zgodnie z art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.).

Odpowiedź: Ma Pani i ... prawo do wyłącznego korzystania z dwóch miejsc postojowych w garażu podziemnym.

- czy w akcie notarialnym została wyodrębniona osobno cena za miejsca postojowe?

Odpowiedź: Nie została wyodrębniona osobno cena za miejsca postojowe.

- czy dla ww. miejsc postojowych założona była odrębna księga wieczysta?

Odpowiedź: Nie została założona odrębna księga wieczysta.

- na remont którego lokalu mieszkalnego poniosła Pani wydatki na remont ze środków pieniężnych pochodzących z kredytu?

Odpowiedź: Kredyt został w całości wykorzystany na zakup mieszkania ... oraz jego wykończenie.

- jakie konkretne wydatki poniosła Pani na remont ww. lokalu; jakie prace remontowe zostały wykonane oraz jakie rodzaje materiałów i/lub sprzętów/urządzeń Pani zakupiła?

Odpowiedź: Wykończenie mieszkania, cała łazienka, kuchnia wraz z urządzeniami RTV i AGD, położenie podłóg, zakup mebli.

- w jakim okresie/w jakich terminach zostały poniesione przez Panią ww. wydatki;

Odpowiedź: Wykańczanie mieszkania trwało od czerwca 2021 r. do stycznia 2022 r.

- czy posiada Pani wystawione na swoje imię i nazwisko rachunki i faktury VAT lub inne udokumentowane rzetelne i wiarygodne dowody (np. umowę zawartą z wykonawcą prac remontowych lub potwierdzenie zapłaty za ich wykonanie) potwierdzające wydatkowanie pieniędzy na remont wyżej wskazanego lokalu?

Odpowiedź: Wszystkie rachunki były wystawiane na współwłaściciela mieszkania (i Pani męża) ..., z racji na to, że minęło już kilka lat to nie jesteście Państwo w stanie ustalić wszystkich rachunków ale na pewno macie część z nich.

Pytanie

Czy w opisanej sytuacji, po otrzymaniu darowizny 26% udziału w nieruchomości od przysłego męża i posiadaniu 61% udziałów w nieruchomości, będzie Pani mogła przeznaczyć całe środki ze sprzedaży mieszkania z dnia 16 maja 2022 r. na spłatę kredytu hipotecznego i skorzystać ze zwolnienia z opodatkowania dochodu zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

Pani stanowisko w sprawie

Uważa Pani, że po nabyciu dodatkowych 26% udziałów w nieruchomości, całkowity Pani udział wzrośnie do 61%.

Spłata kredytu hipotecznego przypadającego na ten udział będzie stanowić wydatek poniesiony na własne cele mieszkaniowe. To znaczy, że kwota całego kredytu do spłaty w dniu 1 października 2025 r. wynosić będzie 1 030 571 zł, mnożąc tą kwotę razy 61% posiadanego udziału będzie Pani mogła spłacić 628 649 zł. Ta wartość przewyższa pozostałą do spłaty kwotę 618 862 zł. W związku z tym cała kwota 720 000 zł zostanie zwolniona z opodatkowania (113 468 zł spłacone do dnia 1 października 2025 r. i 618 862 zł spłacone po dniu 1 października 2025 r.).

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawiła Pani we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Reguły dotyczące opodatkowania

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2647 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.

Źródła przychodów

Stosownie do art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy:

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

a) nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości,

- b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- c) prawa wieczystego użytkowania gruntów,
- d) innych rzeczy,

- jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w lit. a)-c) – przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, a innych rzeczy – przed upływem pół roku, licząc od końca miesiąca, w którym nastąpiło nabycie; w przypadku zamiany okresy te odnoszą się do każdej z osób dokonującej zamiany.

Powyższy przepis formułuje generalną zasadę, że odpłatne zbycie 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, rodzi obowiązek podatkowy w postaci zapłaty podatku dochodowego. 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 miało miejsce nabycie lub wybudowanie - nie jest źródłem przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a tym samym przychód uzyskany z odpłatnego zbycia w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

Ponadto, przepis art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, wskazuje, że dotyczy przychodów z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw, które nie następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej.

Art. 155 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1071) 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.

Zgodnie z art. 888 § 1 ww. Kodeksu cywilnego:

Przez umowę darowizny darczyńca zobowiązuje się do bezpłatnego świadczenia na rzecz obdarowanego kosztem swojego majątku.

Zgodnie z prawem cywilnym darowizna dochodzi do skutku w drodze umowy jednostronnie zobowiązującej, której treścią jest zarówno zobowiązanie darczyńcy do spełnienia świadczenia pod tytułem darmym na rzecz obdarowanego, czyli do dokonania rozporządzenia i wydania przedmiotu darowizny, jak i oświadczenie obdarowanego o przyjęciu darowizny. Jeżeli przedmiotem darowizny jest nieruchomość, to umowa darowizny pod rygorem nieważności, powinna mieć formę aktu notarialnego. Tym samym, zawarcie umowy darowizny nieruchomości powoduje przejście jej własności na obdarowanego z chwilą zawarcia aktu notarialnego, w którym darczyńca daruje tę nieruchomość obdarowanemu, a obdarowany darowiznę przyjmuje.

Opodatkowanie odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego

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.

Należy przy tym podkreślić, że przepis art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, nakazuje liczyć bieg określonego w nim pięcioletniego terminu od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie własności nieruchomości (lub ich części oraz udziału).

Z przedstawionego we wniosku opisu wynika, że w dniu 16 maja 2022 r. sprzedała Pani lokal mieszkalny położony w ..., którego była wyłącznym właścicielem, za kwotę 720 000 zł. Lokal ten nabyła Pani 28 sierpnia 2019 r.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że skoro sprzedaż przez Panią lokalu mieszkalnego położonego w ... dokonana została przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jego nabycie, to ww. sprzedaż stanowi dla Pani źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Dochód uzyskany z tego tytułu podlega opodatkowaniu 19% podatkiem dochodowym na zasadach określonych w art. 30e ust. 1 ww. ustawy.

W myśl art. 30e ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Od dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) podatek dochodowy wynosi 19% podstawy obliczenia podatku.

Stosownie do 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.

Zgodnie z uregulowaniami zawartymi w art. 19 ust. 1 ww. ustawy:

Przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych oraz innych rzeczy, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8, jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia. Jeżeli jednak cena, bez uzasadnionej przyczyny, znacznie odbiega od wartości rynkowej tych rzeczy lub praw, przychód ten określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej. Przepis art. 14 ust. 1 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.

Zgodnie z powyższym, przychodem z odpłatnego zbycia jest wartość wyrażona w cenie określonej w umowie, o ile odpowiada wartości rynkowej, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia.

Pojęcie kosztów odpłatnego zbycia nie zostało przez ustawodawcę zdefiniowane w ustawie. Należy zatem stosować językowe (potoczne) rozumienie tego wyrażenia, zgodnie z którym za koszty sprzedaży nieruchomości lub praw majątkowych uważa się wszystkie wydatki poniesione przez sprzedającego, które są konieczne, aby transakcja mogła dojść do skutku (wszystkie niezbędne wydatki bezpośrednio związane z tą czynnością). Pomiędzy tymi wydatkami a dokonaniem odpłatnym zbyciem musi istnieć bezpośredni związek przyczynowo-skutkowy.

Ustalenie kosztów uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia odbywa się natomiast zgodnie z art. 22 ust. 6c lub 6d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w zależności od tego, czy zbywaną nieruchomość lub prawo nabyto odpłatnie, czy nieodpłatnie.

Pani nabyła przedmiotowy lokal położony w ... odpłatnie, więc zastosowanie znajdzie art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, zgodnie z którym:

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.

Stosownie do art. 22 ust. 6e ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Wysokość nakładów, o których mowa w ust. 6c i 6d, ustala się na podstawie faktur VAT w rozumieniu przepisów o podatku od towarów i usług oraz dokumentów stwierdzających poniesienie opłat administracyjnych.

Jak wynika z powyższych przepisów, podstawą obliczenia podatku jest dochód, stanowiący różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa określonym zgodnie z art. 19 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (tj. wartością wyrażoną w cenie określonej w umowie sprzedaży pomniejszoną o koszty odpłatnego zbycia), a kosztami uzyskania przychodu ustalonymi zgodnie – w przedmiotowej sprawie – z art. 22 ust. 6d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Tak obliczony dochód podlega opodatkowaniu 19% podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Stosownie do treści art. 30e ust. 4 ww. 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.

Z kolei, jak stanowi art. 30e ust. 5 ww. ustawy:

Dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) nie łączy się z dochodami (przychodami) z innych źródeł.

W myśl natomiast art. 30e ust. 7 ww. ustawy:

W przypadku niewypełnienia warunków określonych w art. 21 ust. 1 pkt 131 podatnik jest obowiązany do złożenia korekty zeznania, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 3, i do zapłaty podatku wraz z odsetkami za zwłokę; odsetki nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności, o którym mowa w art. 45 ust. 4 pkt 4, do dnia zapłaty podatku włącznie.

Stosownie do art. 45 ust. 1a pkt 3 ww. ustawy:

W terminie określonym w ust. 1 podatnicy są obowiązani składać urzędом skarbowym odrębne zeznania, według ustalonych wzorów, o wysokości osiągniętego w roku podatkowym dochodu (poniesionej straty) z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych opodatkowanych na zasadach określonych w art. 30e.

Zwolnienie przedmiotowe

Przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy stanowi, że:

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:

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 lub ich części oraz udziału w nieruchomości (lub prawa majątkowego), 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 lokalu mieszkalnego uzyskany w 2022 r. był w całości zwolniony z podatku dochodowego, cały przychód ze sprzedaży musi być wydatkowany na własne cele mieszkaniowe, wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 w zw. z ust. 30a 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 w zw. z ust. 30a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Stosownie do treści art. 21 ust. 25 pkt 1-2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

Zgodnie z 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 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.

W myśl art. 21 ust. 26 ww. 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.

Zgodnie z 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.

Na mocy art. 21 ust. 29 powyższej ustawy:

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

Należy również wskazać, że zgodnie z art. 21 ust. 30 ww. 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 zgodnie z art. 31 § 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2809 ze zm.):

Z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa (wspólność ustawowa) obejmująca przedmioty majątkowe nabyte w czasie jej trwania przez oboje małżonków lub przez jednego z nich (majątek wspólny). Przedmioty majątkowe nieobjęte wspólnością ustawową należą do majątku osobistego każdego z małżonków.

Na podstawie art. 33 pkt 1 ww. Kodeksu:

Do majątku osobistego każdego z małżonków należą przedmioty majątkowe nabyte przed powstaniem wspólności ustawowej.

Jak wynika z art. 33 pkt 2 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego:

Do majątku osobistego każdego z małżonków należą przedmioty majątkowe nabyte przez dziedziczenie, zapis lub darowiznę, chyba że spadkodawca lub darczyńca inaczej postanowił.

Ustrój wspólności ustawowej obejmujący dorobek obojga małżonków, ukształtowany został przez ustawodawcę jako wspólność łączna, bezudziałowa.

Na podstawie art. 35 ww. Kodeksu:

W czasie trwania wspólności ustawowej żaden z małżonków nie może żądać podziału majątku wspólnego. Nie może również rozporządzać ani zobowiązywać się do rozporządzania udziałem, który w razie ustania wspólności przypadnie mu w majątku wspólnym lub w poszczególnych przedmiotach należących do tego majątku.

Zgodnie z art. 43 § 1 ww. Kodeksu:

Oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym.

Zatem, w przypadku współwłasności wszyscy współwłaściciele są właścicielami całej rzeczy, ale żaden z nich nie jest właścicielem całości. Niepodzielność wspólnego prawa własności oznacza, że żaden ze współwłaścicieli nie ma fizycznie wydzielonej części rzeczy na swoją wyłączną własność. Zarówno rzecz jako całość, jak i każda część rzeczy należy do wszystkich współwłaścicieli.

W przypadku niewypełnienia warunków określonych w powyżej 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.

Podkreślenia wymaga, że zwolnienia podatkowe oraz ulgi są wyjątkiem od zasady powszechności opodatkowania, dlatego do interpretacji przepisów ustanawiających zwolnienia podatkowe, jak również ulgi, należy stosować wykładnię ścisłą, która nie wychodzi poza literalne brzmienie przepisów. Stąd też, prawo do przedmiotowego zwolnienia przysługuje podatnikowi tylko i wyłącznie w sytuacji spełnienia wszystkich przesłanek wskazanych w przepisie prawa. Należy również zastrzec, 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 przy spełnieniu wszystkich warunków wynikających z przepisów podatkowych spoczywa na podatniku, który wywodzi z tego określone skutki prawne.

Podstawową okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia wynikającego z cytowanego wyżej art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy, jest zatem fakt wydatkowania poczynawszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych na wskazane w art. 21 ust. 25 ww. ustawy własne cele mieszkaniowe. Zawarte w tych przepisach wyliczenie tzw. wydatków mieszkaniowych, których realizacja uprawnia do zastosowania ww. zwolnienia ma charakter enumeratywny (wyczerpujący).

Jednym z celów, których realizacja uprawnia do zwolnienia jest wskazana w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, spłata 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 treści art. 21 ust. 25 pkt 2 ww. ustawy, jasno wynika, że kredyt, na którego spłatę zostanie przeznaczony przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości musi być kredytem zaciągniętym na udokumentowane 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 ww. ustawy – zaciągnięty przez podatnika na cele określone w pkt 1 ww. ustawy. Przepis wyraźnie bowiem stanowi, że kredyt (pożyczka) mają być zaciągnięte na cele określone w pkt 1, a więc na cele mieszkaniowe. Ważne jest również, aby spłacany kredyt zaciągnięty był przed dniem uzyskania przychodu ze sprzedaży nieruchomości (udziału) i aby kredyt ten zaciągnięty był przez osobę, która uzyskuje przychód ze sprzedaży.

Powyższe przepisy jako normy wprowadzające zwolnienie podatkowe należy interpretować ściśle i niedopuszczalna jest w tym przypadku wykładnia rozszerzająca, systemowa, bądź celowościowa. Jest to zgodne z ogólnie przyjętą w prawie podatkowym zasadą, że wszelkie ulgi i zwolnienia jako stanowiące odstępstwo od zasady powszechności opodatkowania muszą być stosowane wprost.

Wobec tego podstawową okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 tej ustawy jest fakt wydatkowania (nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie) przychodu ze sprzedaży nieruchomości i praw na wskazane w art. 21 ust. 25 ustawy cele mieszkaniowe, w tym m.in. na spłatę kredytu 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 art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy ustawodawca wskazał, że przychód ze sprzedaży ma zostać wydatkowany na „własne cele mieszkaniowe”. Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne”, świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 i dopisując ten przymiotnik, przesądził, że celem nadrzędnym jest możliwość uwzględnienia przy obliczaniu dochodu zwolnionego z opodatkowania tylko takich wydatków, które poniesione zostały na zaspokojenie „własnych” potrzeb mieszkaniowych podatnika.

Samo poniesienie wydatku na spłatę kredytu nie świadczy jeszcze o tym, że została spełniona przesłanka uprawniająca do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania.

Warunkiem zwolnienia podatkowego jest wykazanie przez podatnika, że wydatek poniesiony został na zrealizowanie jego własnych celów mieszkaniowych. Wydatkowanie przychodu na własne cele mieszkaniowe oznacza, według stanowiska prezentowanego w

orzecznictwie i doktrynie, że celem podatnika jest realizacja potrzeby zapewnienia sobie tzw. „dachu nad głową”.

Innymi słowy podatnik, który uzyskał przychód ze sprzedaży nieruchomości może przeznaczyć go na spłatę zaciągniętego kredytu, zachowując przy tym prawo do ww. zwolnienia, jednakże spłata ta może dotyczyć jedynie kredytu zaciągniętego przez tego podatnika na zaspokojenie jego własnych potrzeb mieszkaniowych.

Wydatkowanie środków ze sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w ... na spłatę kredytu zaciągniętego na nabycie odrębnej własności lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym wraz z odpowiednim udziałem w częściach wspólnych działki i budynku oraz miejscami postojowymi w garażu wielostanowiskowym.

Jednym z tych celów mieszkaniowych jest wskazana w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, spłata kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw, 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 treści przytoczonego wcześniej art. 21 ust. 25 pkt 2 ww. ustawy, jasno wynika, że kredyt, na którego spłatę został przeznaczony przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości (lokalu mieszkalnego) musi być kredytem zaciągniętym na udokumentowane 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 nie ma być jakimkolwiek kredytem, lecz musi spełniać ściśle określone ustawą wymagania. Musi to być bowiem kredyt – co wynika literalnie z art. 21 ust. 25 pkt 2 ww. ustawy – zaciągnięty przez podatnika na cele określone w pkt 1, czyli m.in. na nabycie lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość oraz na remont własnego lokalu mieszkalnego, a więc takiego, do którego przysługuje podatnikowi tytuł własności bądź współwłasności. Przepis wyraźnie bowiem stanowi, że kredyt ma być zaciągnięty na cele określone w pkt 1, a więc na cele mieszkaniowe.

Ważne jest również, aby środki przeznaczone na ww. cel mieszkaniowy, czyli na spłatę kredytu pochodziły ze sprzedaży nieruchomości. Istotne jest także, aby spłacany kredyt zaciągnięty był przed dniem uzyskania przychodu ze sprzedaży oraz, aby kredyt ten zaciągnięty był przez osobę, która uzyskuje przychód ze sprzedaży.

Zgodnie z art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.):

Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej „pomieszczeniami przynależnymi”.

Rozstrzygając o prawie do zwolnienia z opodatkowania należy pamiętać, że zawarty w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, 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.

Z opisu sprawy wynika, że w dniu 22 kwietnia 2021 r. wspólnie z ... kupiła Pani mieszkanie Zaciągnęła Pani i ... wspólny kredyt hipoteczny w wysokości 1 120 000 zł. Kredyt został zaciągnięty w ... przez Panią oraz ..., 7 kwietnia 2021 r. Cel: nabycie na rynku pierwotnym odrębnej własności lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym położonym ... wraz z

odpowiednim udziałem w częściach wspólnych działki i budynku oraz dwoma miejscami postojowymi w garażu wielostanowiskowym. Kredytobiorcy odpowiadają solidarnie za spłatę kredytu do pełnej wysokości. Przysługuje Pani prawo do wyłącznego korzystania z dwóch miejsc postojowych w garażu podziemnym. Dla ww. miejsc postojowych nie została wyodrębniona osobno cena oraz nie została założona odrębna księga wieczysta. Udziały w mieszkaniu zostały określone jako 65% dla ... oraz 35% dla ... (Pani). W chwili zaciągnięcia kredytu nie była Pani w związku małżeńskim.

W dniu 16 maja 2022 r. sprzedała Pani inne mieszkanie położone w ..., którego była wyłącznym właścicielem, za kwotę 720 000 zł. Całość środków zadeklarowała Pani jako przeznaczone na cele mieszkaniowe.

Związek małżeński z ... zawarła Pani w dniu 4 lipca 2025 r. Po ślubie mąż (...) planuje przekazać Pani w drodze darowizny 26% udziału w nieruchomości, tj. zgodnie z planem w dniu 1 października 2025 r. Po darowiźnie będzie Pani właścicielką 61% nieruchomości.

Na dzień złożenia wniosku do spłaty pozostaje 1 038 588 zł kredytu hipotecznego. W dniu 1 października 2025 r. do spłaty będzie 1 030 571 zł kredytu hipotecznego. Z 720 000 zł, które miała Pani do wydatkowania na cele mieszkaniowe, do dnia 1 października wyda Pani na cele mieszkaniowe (spłata kredytu kapitał + odsetki oraz prowizja od sprzedaży mieszkania) 101 138 zł, w efekcie pozostanie 618 862 zł do przeznaczenia na cele mieszkaniowe.

Do lokalu mieszkalnego położonego ... przysługuje Pani tytuł: odrębna własność lokalu mieszkalnego. Mieszka Pani w tym lokalu mieszkalnym.

Podsumowując, mając na uwadze powołane wyżej przepisy prawa oraz przedstawiony opis zdarzenia stwierdzam, że nienastępująca w wykonywaniu działalności gospodarczej, sprzedaż w maju 2022 r. lokalu mieszkalnego nabytego przez Panią 28 sierpnia 2019 r., stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, z którego dochód podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym na zasadach określonych w art. 30e ww. ustawy, ponieważ odpłatne zbycie zostało dokonane przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie, tj. 2019 r.

Przeznaczenie przez Panią części przychodu ze sprzedaży lokalu mieszkalnego, w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, na spłatę kredytu zaciągniętego przez Panią w kwietniu 2021 r. w części przeznaczonej na zakup lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność wraz z miejscami postojowymi, w którym realizuje Pani własne cele mieszkaniowe, uprawnia do zwolnienia od podatku dochodu z odpłatnego zbycia na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z ust. 25 pkt 2 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Dodatkowo przy rozstrzygnięciu niniejszej sprawy istotny jest zapis zawarty w umowie kredytowej, gdzie wskazała Pani, że kredytobiorcy ponoszą solidarną odpowiedzialność za zobowiązania z niej wynikające. W związku z powyższym, Pani jako kredytobiorca solidarny za zadłużenie wynikające z tej umowy odpowiada solidarnie, a więc do pełnej wysokości kredytu. Dlatego też w przedmiotowej sprawie bez znaczenia pozostaje fakt, że po dokonaniu darowizny stanie się Pani współwłaścicielem lokalu mieszkalnego w większym udziale i w związku z tym będzie mogła przeznaczyć większą niż współkredytobiorca (...) kwotę na spłatę kredytu.

Pani stanowisko w tym zakresie uznano za prawidłowe, mimo, że we własnym stanowisku wskazała Pani, że po dokonanej darowiźnie Pani udział wzrośnie do 61% i będzie mogła Pani spłacić kredyt hipoteczny w kwocie przypadającej na ten udział.

Podkreślić należy, że przedmiotowe zwolnienie będzie obejmowało taką część dochodu uzyskanego z tytułu sprzedaży lokalu mieszkalnego, jaka proporcjonalnie będzie odpowiadała udziałowi wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w osiągniętym z odpłatnego zbycia przychodzie (dochód zwolniony = $D \times W/P$). Natomiast,

pozostała część dochodu uzyskanego ze sprzedaży lokalu mieszkalnego, odpowiadająca proporcjonalnie przychodowi niewydatkowanemu przez Panią na własne cele mieszkaniowe w terminie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło ww. odpłatne zbycie, podlega opodatkowaniu 19% podatkiem dochodowym na zasadach określonych w art. 30e ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

Należy zastrzec, że interpretacja dotyczy tylko sprawy będącej przedmiotem wniosku w kontekście przedstawionego pytania i własnego stanowiska, natomiast nie rozstrzyga innych kwestii wynikających z opisu sprawy, które nie były przedmiotem pytania i własnego stanowiska w sprawie oceny prawnej (nie dotyczy wydatkowania środków przeznaczonych na remont lokalu mieszkalnego).

Podkreślam, że procedura wydawania indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego nie podlega regułom przewidzianym dla postępowania podatkowego, czy kontrolnego. Wydając interpretacje opieram się wyłącznie na opisie stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego przedstawionego we wniosku – nie prowadzę postępowania dowodowego. Postępowanie w sprawie wydania interpretacji indywidualnej ma na celu wyjaśnienie wątpliwości co do sposobu zastosowania przepisów prawa podatkowego materialnego do określonego stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego. Przedmiotem interpretacji wydanej na podstawie art. 14b ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.) jest sam przepis prawa. Rolą postępowania w sprawie wydania indywidualnej interpretacji przepisów podatkowych nie jest ustalanie stanu faktycznego (zdarzenia przyszłego), stanowi to bowiem 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.

Wyjaśniam również, że wydając interpretacje w trybie ww. przepisu, nie odnoszę się do kwot i nie dokonuję wyliczeń. Zgodnie bowiem z zasadą samoopodatkowania, obowiązującą w polskim systemie podatkowym, na podatniku spoczywa obowiązek dokonania oceny własnej sytuacji prawnopodatkowej, a po jej dokonaniu zachowania się zgodnie z przepisami prawa podatkowego, bowiem prawidłowość takiego wyliczenia podlega weryfikacji przez organ podatkowy w postępowaniu podatkowym.

Zaznaczyć również należy, że prawo do zwolnienia podlega szczegółowej i ostatecznej weryfikacji przez organ podatkowy w toku postępowania podatkowego. Mając na uwadze treść art. 14b ustawy Ordynacja podatkowa, Organ wydając interpretację indywidualną przepisów prawa podatkowego nie jest uprawniony do przeprowadzenia postępowania dowodowego, które wskazałoby, czy wnioskodawca zrealizował swój cel mieszkaniowy, czy nie. Wszelkie niezbędne działania w celu dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego (zdarzenia przyszłego) oraz załatwienia sprawy, organy podatkowe podejmują w toku postępowania podatkowego. Podstawowym narzędziem realizacji tej zasady jest postępowanie dowodowe, które nie jest prowadzone w ramach postępowania w sprawie wydania interpretacji indywidualnej.

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 stanu faktycznego lub 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 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 § Ordynacji podatkowej.