

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	658135
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2025-09-25T12:01:46.018
Tytuł (teza):	Możliwość skorzystania z ulgi mieszkaniowej - spłata kredytu.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2025-09-16T10:53:59.276
Sygnatura:	0115-KDIT3.4011.579.2025.4.KP
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • kredyt-kredyt hipoteczny • nieruchomości-nabycie nieruchomości • remonty • ulga-ulga mieszkaniowa
Przepis:	• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131 • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25
Zagadnienie:	• Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe. • Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.-Sprzedaż nieruchomości i praw majątkowych.
Załączniki:	brak

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko w części prawidłowe i w części nieprawidłowe

Szanowny Panie,

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

- nieprawidłowe w części dotyczącej prawa do skorzystania ze zwolnienia wskazanego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w odniesieniu do wydatków poniesionych z zaciągniętego kredytu hipotecznego na prace wykończeniowe w zbywanej nieruchomości, na które nie posiada Pan dowodów poniesienia wydatków;
- prawidłowe w pozostałej części.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

18 lipca 2025 r. wpłynął Pana wniosek z 18 lipca 2025 r. o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełnił go Pan pismem z 13 sierpnia 2025 r. (wpływ) oraz pismem z 10 września 2025 r. (wpływ) – w odpowiedzi na wezwania. Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzenia przyszłego

30 marca 2021 r. podpisali Państwo umowę przeniesienia własności na mieszkanie A, które zastało sfinansowane kredytem hipotecznym (zaciągniętym 24 lutego 2020 r.).

Łączna wartość, za którą zakupili Państwo nieruchomość to 390 000 (kwota zakupu) i 120 000 (środki na wykończenie), czyli razem 510 000.

Aktualnie, to samo mieszkanie, będą Państwo sprzedawać za cenę 1 005 000 zł (jeden milion pięć tysięcy złotych). Na nieruchomości zostało aktualnie około 420 000 kredytu hipotecznego.

Jako, że między datą zakupu, a datą sprzedaży nie minęło 5 lat, obejmie Was podatek od wzbogacenia. W Pana opinii jednak może Pan skorzystać z ulgi mieszkaniowej, wydając te środki na zakup nowego mieszkania oraz spłatę aktualnego kredytu hipotecznego (która to hipoteka występuje na sprzedawanej nieruchomości).

Podpisaliście Państwo umowę przedwstępną sprzedaży Waszego mieszkania i jednocześnie kupna nowego mieszkania – Państwo kupują mieszkanie od sprzedających i oni kupują Wasze od Was. Na moment składania wniosku (18 lipca 2025 r.), są Państwo w trakcie załatwiania formalności z bankami, aby móc podpisać umowę przyrzeczoną.

Cena zakupu nieruchomości, to 800 000. Jako, że kupujecie nieruchomości od siebie nawzajem, dokonacie w akcie wzajemnego potrącenia wierzytelności o zapłatę cen o kwotę 545 000. Reszty cen zakupów zostaną przelane z kredytów hipotecznych – od Was do sprzedających i od sprzedających do Was.

Prosi Pan o potwierdzenie, czy do przychodu 1 005 000, który musi Pan przeznaczyć na cele mieszkaniowe (żeby skorzystać z ulgi mieszkaniowej) zaliczają się: - 800 000, które są kwotą zakupu nowego mieszkania - 420 000 kredytu, który jest na Waszej sprzedawanej nieruchomości – kredyt zostanie spłacony z kredytu strony kupującej od Was mieszkanie i tym samym realizując powyższe, jesteście zwolnieni z podatku mieszkaniowego.

Nadmienia Pan, że zakupione mieszkanie będzie Waszym jedynym mieszkaniem w momencie kupna oraz będzie spełniało Wasze potrzeby mieszkaniowe - zamieszkacie w nim.

W Pana opinii jest to zgodne z przepisami (art. 21 ust. 25 pkt 1 i 2 ustawy o PIT): 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.

Warto dodać, że kontaktował się Pan w tej sprawie z US telefonicznie i uzyskał potwierdzenie, jednak dla pewności składa jeszcze to zapytanie.

Uzupełnienie wniosku

W uzupełnieniu wniosku z 13 sierpnia 2025 r. odpowiedział Pan na następujące pytania:

1. Czy prowadzi/prowodził Pan zarejestrowaną działalność gospodarczą? Jeśli tak – to w jakim zakresie i w jakim okresie?
Tak, prowadzi Pan działalność gospodarczą związaną z działaniem agencji reklamowych (73.11.Z). Działalność otworzył Pan w sierpniu 2021 roku i wciąż ją prowadzi.
2. Kiedy – proszę, żeby Pan podał przybliżoną datę – nastąpi sprzedaż mieszkania?
Sierpień/Wrzesień 2025.
3. Czy planowana sprzedaż mieszkania nie nastąpi w wykonaniu zarejestrowanej działalności gospodarczej?
Nie, sprzedaż mieszkania nie jest powiązana z działalnością gospodarczą.
4. Czy nabycie w 2021 r. mieszkania nastąpiło do majątku wspólnego Pana i Pana żony, czy do majątku odrębnego każdego z małżonków? Jeżeli do majątku odrębnego – to w jakich udziałach?
Do majątku wspólnego.
5. Jaki tytuł prawny przysługiwał/przysługuje Panu do mieszkania nabytego w 2021 r. (lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, inny – jaki)?
Lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość.
6. Czy w mieszkaniu zakupionym w 2021 r. realizował Pan własne cele mieszkaniowe, tj. czy w mieszkaniu tym Pan mieszkał?

Tak

7. Czy planuje Pan nabyć:

a) lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość lub udział w takim lokalu, a także grunt lub udział w gruncie albo prawo użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związane z tym lokalem?

b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub udział w takim prawie?

Planuje Pan nabyć mieszkanie - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

8. W odniesieniu do kredytu hipotecznego zaciągniętego w 2020 r., proszę, żeby Pan podał:

a) Na jaki okres czasu została zawarta umowa o kredyt oraz czy kredyt ten został udzielony w złotych polskich czy w innej walucie?

Kredyt został przez Państwa zaciągnięty w 2020 roku na okres 30 lat (2050 rok jako koniec spłaty) w walucie PLN.

b) Czy kredyt hipoteczny 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?

Tak, kredyt został zaciągnięty w B.

c) Przez kogo została zawarta umowa o kredyt hipoteczny w 2020 r. mieszkania (proszę, żeby Pan wskazał wszystkich kredytobiorców)?

A. A oraz B. A, czyli Pan i Pana żona.

d) Czy z umowy kredytowej wynika, że wszyscy kredytobiorcy odpowiadają solidarnie za wynikające z niej zadłużenie?

Tak.

e) Na jaki cel – zgodnie z umową kredytową – został zaciągnięty kredyt, ze środków którego nabył Pan w 2021 r. mieszkanie? Czy z zawartej umowy kredytowej wynika, że kredyt ten został zaciągnięty na zakup tego mieszkania?

Tak, umowa kredytowa zawiera informacje o tym, że jego celem jest zakup mieszkania (tego konkretnego mieszkania).

f) Jakie wydatki zostały faktycznie poniesione ze środków pieniężnych pochodzących z ww. kredytu? Czy środki z ww. kredytu zostały przeznaczone wyłącznie na zakup w 2021 r. ww. mieszkania i jego wykończenie?

Dokładnie tak – środki zostały przeznaczone na zakup mieszkania.

g) Jaki dokładnie rodzaj prac i materiałów obejmuje wykończenie zbywanej nieruchomości, sfinansowanych ze środków pochodzących z zaciągniętego w 2020 r. kredytu? – proszę, żeby Pan podał zamknięty katalog prac i materiałów.

Wykończenie mieszkania ze stanu deweloperskiego do stanu mieszkalnego:

- pokrycie podłóg panelami (panele + podkład)
- położenie gładzi na ścianach (gładź)
- pomalowanie ścian farbą (farba)
- wykończenie dwóch łazienek (płytki, armatura)

· kuchnia na wymiar (meble + sprzęty RTV AGD)

- h) Czy posiada Pan wystawione na Pana rachunki i faktury lub inne udokumentowane rzetelne i wiarygodne dowody (np. umowę zawartą z wykonawcą prac remontowo-budowlanych lub potwierdzenie zapłaty za ich wykonanie) potwierdzające wydatkowanie pieniędzy na wykończenie ww. nieruchomości?

Niestety, minęło zbyt wiele czasu - nie archiwizuje Pan takich dokumentów przez tak długi czas. Potwierdzeniem jest stan faktyczny mieszkania, które ze stanu deweloperskiego przeszło do stanu mieszkalnego.

- i) Czy wydatkowanie przychodu (równowartości przychodu) ze sprzedaży mieszkania m. in. na spłatę kredytu zaciągniętego na to sprzedane/sprzedawane mieszkanie nastąpi w ciągu trzech lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpi/nastąpiła sprzedaż tego lokalu mieszkalnego?

Tak.

9. Czy informacja: „Reszty cen zakupów zostaną przelane z kredytów hipotecznych – od nas do sprzedających i od sprzedających do nas” oznacza, że środki uzyskane ze zbywanego mieszkania, w kwocie która pozostanie po spłacie kredytu zaciągniętego na jego nabycie zostanie przeznaczona na nabycie nowego mieszkania? Jeśli nie – jak należy rozumieć to sformułowanie?

Tak. Dokładnie.

10. W związku z pytaniem: „Czy do przychodu 1 005 000, który musimy przeznaczyć na cele mieszkaniowe (żeby skorzystać z ulgi mieszkaniowej) zaliczają się: - 800 000, które są kwotą zakupu nowego mieszkania - 420 000 kredytu, który jest na naszej sprzedawanej nieruchomości – kredyt zostanie spłacony z kredytu strony kupującej od nas mieszkanie i tym samym realizując powyższe, jesteśmy zwolnieni z podatku mieszkaniowego?” Proszę, żeby Pan wyjaśnił: Czy część przychodu uzyskanego ze sprzedaży mieszkania zostanie przeznaczona na całkowitą spłatę kredytu zaciągniętego na zakup tegoż mieszkania, a cała pozostała część na nabycie nowego mieszkania?

Dokładnie tak. Część przychodu ze sprzedaży pokryje kredyt zaciągnięty na to mieszkanie, a pozostała część po spłacie kredytu zostanie przeznaczona na zakup nowego mieszkania.

11. Czy cały przychód ze sprzedaży mieszkania zostanie wydatkowany na spłatę kredytu zaciągniętego na sprzedawany lokal mieszkalny oraz na nabycie nowego mieszkania?

Tak.

12. Czy opisane we wniosku nieruchomości (zbywany lokal mieszkalny oraz nabywany lokal mieszkalny) były/są/będą przedmiotem najmu, dzierżawy lub umów podobnym charakterze? Jeśli tak – to proszę, żeby Pan podał w jakich okresach roku i na jaki czas były/są/będą one wykorzystywane na powyższych warunkach?

Nie. W mieszkaniu sprzedawanym mieszkaliście Państwo cały czas, nie wynajmując go nikomu. W mieszkaniu nabywanym planują Państwo mieszkać.

13. Czy opisane we wniosku nieruchomości (zbywany lokal mieszkalny oraz nabywany lokal mieszkalny) były/są/będą przystosowane do całorocznego zamieszkania?

Tak.

14. Czy opisane we wniosku nieruchomości (zbywany lokal mieszkalny oraz nabywany lokal mieszkalny) były/są/będą przeznaczone na cele rekreacyjne?

Nie.

15. Czy pomiędzy Panem i Pana żoną istniała i istnieje wspólność majątkowa małżeńska w momencie dokonywania wszystkich czynności, o których mowa we wniosku?

Tak, macie Państwo wspólnotę majątkową. Nie planujecie Państwo tego zmieniać.

W uzupełnieniu wniosku z 10 września 2025 r. podał Pan, że – zgodnie z umową kredytową – został zaciągnięty łącznie na nabycie i adaptację (wykończenie) mieszkania.

Pytanie

Czy dochód uzyskany z odpłatnego zbycia nieruchomości, będzie zwolniony z opodatkowania na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, jeżeli przychód z tej sprzedaży zostanie przeznaczony w części na całkowitą spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup tej nieruchomości, a w pozostałej części na nabycie nowej nieruchomości służącej zaspokojeniu Pana potrzeb mieszkaniowych?

Pana stanowisko w sprawie

Pana odpowiedź: Tak, uważa Pan że w związku ze stanem faktycznym, który Pan przedstawił, dochód ten podlega zwolnieniu z opodatkowania.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest w części prawidłowe i w części nieprawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z przepisem art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 roku 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.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 omawianej ustawy, źródłem przychodu 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.

Tym samym, każda czynność prawna, której przedmiotem jest odpłatne zbycie nieruchomości lub praw wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c cytowanej ustawy, stanowi źródło przychodów w rozumieniu tego przepisu, jeżeli zostanie dokonana w

określonym czasie, tj. przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie i nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej.

Z przedstawionych we wniosku okoliczności wynika, że 30 marca 2021 r. nabył Pan lokal mieszkalny, który zamierza sprzedać w 2025 r.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że skoro sprzedaż ta dokonana zostanie przez Pana przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lokalu mieszkalnego, będzie stanowić dla Pana źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku od osób fizycznych.

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.

W myśl art. 30e ust. 2 tej 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.

Stosownie do art. 19 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

Jak stanowi natomiast 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 art. 30e ust. 5 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że:

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.

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 poczynając 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.

Zwolnienie to obejmuje taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia.

Dochód zwolniony należy obliczyć według następującego wzoru:

dochód zwolniony = $D \times (W / P)$, gdzie: D - dochód ze sprzedaży, W - wydatki poniesione na cele mieszkaniowe wymienione w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, P - przychód ze sprzedaży.

Cele mieszkaniowe, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości uprawniają do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, wymienione zostały w zamkniętym katalogu kosztów, tj. w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 1 ww. ustawy, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki poniesione na:

- a) nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem,
 - b) nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie,
 - c) nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego lub udziału w takim gruncie, prawa użytkowania wieczystego takiego gruntu lub udziału w takim prawie, w tym również z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego, oraz nabycie innego gruntu lub udziału w gruncie, prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, jeżeli w okresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, grunt ten zmieni przeznaczenie na grunt pod budowę budynku mieszkalnego,
 - 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.

Stosownie natomiast do treści art. 21 ust. 25 pkt 2 tej ustawy, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się:

- a) spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na cele określone w pkt 1,

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

Zgodnie z art. 21 ust. 25a omawianej 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.

Przy tym, jak stanowi 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.

Stosownie do 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.

Na podstawie art. 21 ust. 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).

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. 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.

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 tego zwolnienia.

W opisie sprawy wskazał Pan, że:

- 30 marca 2021 r. nabył Pan wraz z żoną lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość.
- Łączna wartość, za którą zakupił Pan nieruchomość to 390 000 (kwota zakupu) i 120 000 (środki na wykończenie), czyli razem 510 000.
- Nabycie ww. lokalu zastało sfinansowane kredytem hipotecznym zaciągniętym 24 lutego 2020 r. przez Pana i Pana żonę. Z umowy kredytowej wynika, że wszyscy kredytobiorcy odpowiadają solidarnie za wynikające z niej zadłużenie. Umowa kredytowa zawiera informacje o tym, że jego celem jest zakup mieszkania (tego konkretnego mieszkania).
- Ze środków pochodzących z zaciągniętego w 2020 r. kredytu poniósł Pan następujące wydatki na wykończenie mieszkania ze stanu deweloperskiego do stanu mieszkalnego:
 - pokrycie podłóg panelami (panele + podkład),
 - położenie gładzi na ścianach (gładź),
 - pomalowanie ścian farbą (farba),
 - wykończenie dwóch łazienek (płytki, armatura),
 - kuchnia na wymiar (meble + sprzęty RTV AGD),
- Nie posiada Pan dokumentów potwierdzających poniesione wydatki.
- Planuje Pan dokonać sprzedaży ww. mieszkania.
- Sprzedaż mieszkania nie będzie związana z prowadzoną przez Pana działalnością gospodarczą.
- Podpisał Pan wraz z żoną umowę przedwstępną sprzedaży Waszego mieszkania i jednocześnie kupna nowego mieszkania - spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
- Kupują Państwo mieszkanie od sprzedających i oni kupują Wasze od Was. Cena zakupu nieruchomości, to 800 000. Jako, że kupujecie nieruchomości od siebie nawzajem, dokonacie w akcie wzajemnego potrącenia wierzytelności o zapłatę cen o kwotę 545 000. Reszty cen zakupów zostaną przelane z kredytów hipotecznych – od Was do sprzedających i od sprzedających do Was.
- Część przychodu ze sprzedaży pokryje kredyt zaciągnięty na to mieszkanie, a pozostała część po spłacie kredytu zostanie przeznaczona na zakup nowego mieszkania.

- W mieszkaniu sprzedawanym mieszkaliście Państwo cały czas, nie wynajmując go nikomu.
- Zakupione mieszkanie będzie Państwa jedynym mieszkaniem w momencie kupna oraz będzie spełniało Państwa potrzeby mieszkaniowe W mieszkaniu nabywanym planują Państwo mieszkać.

Z istoty rozwiązania zawartego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że podstawową okolicznością decydującą o możliwości skorzystania z przedmiotowego zwolnienia jest przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości i określonych praw majątkowych nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym została ona dokonana na wskazane w art. 21 ust. 25 tej ustawy własne cele mieszkaniowe.

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”. Ustawodawca wyraźnie wskazał, że nabycie musi być dokonane na własne cele mieszkaniowe, a te realizowane są w dłuższym okresie czasu.

Sądy administracyjne podkreślają, że zwolnienie z opodatkowania dochodów opisanych w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ma charakter mieszany, podmiotowo-przedmiotowy, wydatkowanie środków na określony przedmiot w połączeniu z funkcją, jaką ten przedmiot realizuje na rzecz nabywcy – zaspokojenie jego niezaspokojonych celów mieszkaniowych.

W świetle powyższego, co do zasady, podatnik może skorzystać z omawianego zwolnienia w związku z nabyciem lokalu mieszkalnego w celu realizacji własnych celów mieszkaniowych i faktycznie realizuje lub będzie realizował w nim swoje potrzeby mieszkaniowe.

Z treści art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że kredyt na którego spłatę zostanie przeznaczony przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych 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 ustawy podatkowej – zaciągnięty przez podatnika na cele określone w pkt 1, tj. m.in. na nabycie lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, a także na nabycie gruntu, związanego z tym lokalem (art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a) ww. ustawy) oraz remont własnego lokalu mieszkalnego (art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ww. ustawy). Przepis wyraźnie bowiem stanowi, że kredyt (pożyczka) ma być zaciągnięty na cele określone w pkt 1, a więc na cele mieszkaniowe.

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.

Przy tym, w myśl obowiązującego od 1 stycznia 2022 r. art. 21 ust. 30a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, może być to również kredyt zaciągnięty w związku ze zbywaną nieruchomością, w tym również kredyt, wydatki na spłatę którego odpowiadają równowartości wydatków uwzględnionych w kosztach uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, sfinansowanych tym kredytem.

W przypadku skorzystania z omawianego zwolnienia w związku z remontem lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, w którym podatnik realizuje własne cele mieszkaniowe, wskazać należy, że ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie zawiera wprost w katalogu wydatków mieszkaniowych wydatków na

wykończenie budynku, ale też nie definiuje pojęcia „remont” użytego w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Dla wyjaśnienia tego pojęcia, należy odnieść się do jego znaczenia funkcjonującego w języku powszechnym. I tak, „remont” to „doprowadzenie jakiegoś budynku lub urządzenia do stanu używalności; naprawa, odnawianie (czegoś)”. Synonimami tego pojęcia są m.in. „naprawa, przebudowa, odrestaurowanie, modernizacja”.

Pojęcie remontu zostało zdefiniowane w art. 3 pkt 8 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.):

Ilekroć w ustawie jest mowa o remoncie - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

Niemniej jednak, ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie odwołuje się do tego przepisu. Tym samym, definicja „remontu” funkcjonująca na gruncie Prawa budowlanego nie może być wprost przenoszona na grunt omawianej ustawy podatkowej. Może być natomiast uwzględniona jako jeden z elementów służących ustaleniu znaczenia pojęcia „remontu” dla celów podatku dochodowego od osób fizycznych.

Za „remont” lokalu mieszkalnego, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych należy więc uznać prace dotyczące tego budynku, służące jego utrzymaniu we właściwym stanie, doprowadzeniu go do pożądanej zdolności użytkowej, modernizacji jego elementów składowych. „Remontem” w rozumieniu omawianego przepisu jest również tzw. wykończenie budynku mieszkalnego, a więc prace służące doprowadzeniu do zdolności użytkowej nowo wybudowanego budynku. W każdym przypadku remont dotyczy „materii” budynku mieszkalnego, a więc jego ścian, podłóg, sufitu, okien, drzwi, wyposażenia technicznego takiego jak instalacje: wodna, kanalizacyjna, elektryczna, grzewcza, gazowa bądź innych elementów trwale połączonych konstrukcyjnie z elementami budowlanymi budynku. Pojęcie „trwałość” nie polega na tym, że nie można mebli zdemontować tylko na tym, że po zdemontowaniu tracą one swoją funkcję.

W orzecznictwie przyjmuje się, że za wydatki spełniające kryteria art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych można uważać, w szczególności, wykonanie robót budowlanych w istniejącym lub nowopowstałym budynku mieszkalnym wraz z wymianą/instalacją składników wyposażenia technicznego budynku lub lokalu np. instalacji wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazu przewodowego. W praktyce więc przy rozpatrywaniu przesłanek pozwalających na skorzystanie z ulgi mieszkaniowej, zarówno w przypadku remontu, budowy, jak i wykończenia nieruchomości ponoszone są wydatki o zbliżonym charakterze.

Ponadto, należy zauważyć, że w dniu 14 października 2021 r. została wydana przez Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej interpretacja ogólna z dnia 13 października 2021 r., Nr (...), w sprawie stosowania zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z kwalifikacją niektórych wydatków poniesionych na remont i wykończenie nieruchomości jako wydatków stanowiących realizację celu mieszkaniowego.

Zgodnie z powyższą interpretacją ogólną, dla celów podatku dochodowego od osób fizycznych, uznano, że wydatki poniesione na zakup i montaż:

- a) kuchenki gazowej, kuchenki elektrycznej lub gazowo-elektrycznej, płyty indukcyjnej, płyty ceramicznej, piekarnika, zmywarki, pralki, lodówki – w zabudowie lub wolnostojących,
- b) szafki stanowiącej element mocowania umywalki będącej kompletem z tą umywalką,
- c) oświetlenia sufitowego i ściennego wewnętrznego, w tym taśm LED i oczek halogenowych, z wyłączeniem lamp wolnostojących,

- d) okapów kuchennych – wyciągów i pochłaniaczy, w tym okapu podszafrkowego,
 - e) mebli, które charakteryzuje trwały związek z obiektem budowlanym lub jego częścią (lokałem), wykonanych na indywidualne zlecenie, tj. szafy wnękowe, pawlacze, zabudowa garderoby,
 - f) mebli w zabudowie kuchennej, tj. zabudowa kuchenna „pod wymiar” i zabudowa kuchenna wolnostojąca
- mieszczą się w pojęciu wydatków na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 25 ustawy podatku dochodowym od osób fizycznych.

Nadmienić również należy, 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. Jednakże powołane wyżej przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, odnosząc się do wydatków na cele mieszkaniowe, nie przewidują ściśle określonego sposobu dokumentowania poniesionego wydatku.

Wobec powyższego, do prawidłowego dokumentowania w tym zakresie, trzeba wziąć pod uwagę ogólne reguły dowodowe określone w art. 180 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.).

W myśl art. 180 § 1 ustawy Ordynacja podatkowa:

Jako dowód należy dopuścić wszystko, co może przyczynić się do wyjaśnienia sprawy, a nie jest sprzeczne z prawem.

Zatem, organ podatkowy dla celów podatkowych weryfikując możliwość skorzystania ze zwolnienia podatkowego uprawniony jest żądać od podatników udowodnienia poniesienia wydatków poprzez przedłożenie rzetelnych i wiarygodnych dowodów, z których w sposób niebudzący wątpliwości będzie wynikało kto, kiedy i jaki wydatek poniósł. Takimi dokumentami mogą być m.in. rachunki, faktury VAT, umowy, akt notarialny, bądź też inne dokumenty, które ten fakt mogą w sposób wiarygodny potwierdzić.

Rozstrzygając zatem 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.

Ponadto zgodnie z art. 498 § 1 i 2 ustawy z 23 kwietnia 1964 r Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1071):

1. Gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym.
2. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej.

Potrącenie wierzytelności jest jedną z form wygaśnięcia zobowiązania w wyniku wykonania świadczenia przez umorzenie wzajemnych wierzytelności między stronami. Wygaśnięcie zobowiązania przez potrącenie, czyli kompensata wierzytelności, następuje wówczas, jeżeli jedna strona jest w stosunku do drugiej dłużnikiem i jednocześnie wierzycielem, tj. ma zarówno wierzytelność, jak i zobowiązanie względem tej drugiej strony. Potrącenie, mimo że dotyczy świadczeń tego samego rodzaju (z reguły pieniężnych), prowadzi do zaliczenia jednej wierzytelności na poczet drugiej. Dochodzi w

ten sposób do zaspokojenia wierzyciela i osiągnięcia tym samym celu zobowiązania. Na skutek potrącenia wierzytelności obydwu stron umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. Instytucja potrącenia jest substytutem świadczenia, dzięki któremu dłużnik płaci swój dług i zwalnia się z zobowiązania. W momencie potrącenia następuje faktyczne spełnienie świadczenia. Potrącenie jest więc formą wykonania zobowiązania, do którego, w myśl art. 503 Kodeksu cywilnego, stosuje się przepisy o zaliczeniu zapłaty.

Wprawdzie przez potrącenie strony nie otrzymują efektywnie należnych im świadczeń, ale wskutek zaliczenia wierzytelności jednej z nich na poczet wierzytelności drugiej każda ze stron zostaje zwolniona ze swego długu, co pozwala uznać ich dług za spłacone. Tym samym potrącenie jako sposób wygaszenia stosunku zobowiązaniowego uznaje się za równoważny spełnieniu świadczenia (zapłacie).

Przechodząc na grunt rozpatrywanej sprawy wskazać należy zatem, że wydatkowanie przychodu z planowanego odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, na spłatę kredytu zaciągniętego w 2020 r. w części przeznaczonej na zakup tego lokalu, w którym – jak wskazał Pan w opisie sprawy – przed sprzedażą realizował własne cele mieszkaniowe i lokal nie służył do wykonywania działalności gospodarczej, stanowi wydatek na własne cele mieszkaniowe, o którym mowa w art. 21 ust. 30a w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Również wydatkowanie ww. przychodu z planowanego odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, w części przeznaczonego na nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, który będzie służył wyłącznie do zaspakajania Pana potrzeb mieszkaniowych, można uznać za wydatek na własne cele mieszkaniowe, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. b) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Natomiast, stosownie do Pana wskazania, że ze środków pochodzących z zaciągniętego w 2020 r. kredytu poniósł Pan wydatki na wykończenie mieszkania ze stanu deweloperskiego do stanu mieszkalnego, jednak ze względu na upływ czasu – nie posiada Pan dokumentów potwierdzających poniesione wydatki, ww. wydatki nie będą korzystały ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W przypadku braku takich dokumentów (bez względu na przyczynę ich braku) nie ma możliwości określenia kwoty korzystającej ze zwolnienia od podatku, gdyż jedynym sposobem udowodnienia poniesienia wydatku są dowody w postaci rachunków, faktur, paragonów czy też innych dowodów zasługujących na wiarę, z których w sposób niebudzący wątpliwości będzie wynikało kto, kiedy i jaki wydatek poniósł.

Wobec tego brak rzetelnych i wiarygodnych dokumentów potwierdzających zakup materiałów i usług, nawet jeśli ich zakup mieścił się w wydatkach na cele określone w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, nie uprawnia do uwzględnienia ich przy obliczaniu przez Pana dochodu zwolnionego od podatku.

Biorąc powyższe pod uwagę stwierdzić należy, że przeznaczając kwotę uzyskaną ze sprzedaży lokalu mieszkalnego, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpi jego odpłatne zbycie, na spłatę kredytu zaciągniętego w 2020 r. w części przeznaczonej na zakup tego lokalu oraz na nabycie spółdzielczego własnościowego lokalu mieszkalnego, w którym będzie realizował Pan własne cele mieszkaniowe, będzie miał Pan prawo do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Przy tym zwolnieniu będzie podlegała taka część dochodu w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na ww. własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego.

Natomiast wydatki poniesione przez Pana ze środków pochodzących z zaciągniętego w 2020 r. kredytu w części przeznaczonej na wykończenie lokalu mieszkalnego – co do których nie posiada Pan dokumentów potwierdzających ich poniesienie – nie będą korzystały ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

Z uwagi na to, że interpretacje prawa podatkowego wydawane są w indywidualnej sprawie zainteresowanego, co wynika z art. 14b § 1 ustawy Ordynacja podatkowa, ta interpretacja dotyczy tylko Pana sytuacji prawnopodatkowej i nie wywołuje skutków prawnych dla Pana żony.

Wydając interpretację indywidualną 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. Dlatego też, nie odniosłem się do kwot wskazanych we wniosku.

Procedura wydawania indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego nie podlega regułom przewidzianym dla postępowania podatkowego, czy kontrolnego. Wydając interpretację opieram się wyłącznie na opisie zdarzenia przyszłego przedstawionego we wniosku – nie prowadzę postępowania dowodowego. Jestem ściśle związany przedstawionym we wniosku opisem zdarzenia przyszłego. Pan ponosi ryzyko związane z ewentualnym błędnym lub nieprecyzyjnym przedstawieniem we wniosku opisu zdarzenia.

Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, o ile rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie z opisem zdarzenia podanym przez Pana w złożonym wniosku.

W przypadku zmiany któregośkolwiek elementu opisu sprawy przedstawionego we wniosku, udzielona odpowiedź traci swoją aktualność.

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 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 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 § 1 Ordynacji podatkowej.