

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 658478
Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna
Status informacji: Aktualna
Data publikacji: 2025-09-22T11:45:17.689
Tytuł (teza): Możliwość zastosowania ulgi mieszkaniowej (spłata kredytu zaciągniętego na zbywaną nieruchomość).
Autor informacji:

- Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2025-09-16T21:55:10.799
Sygnatura: 0115-KDIT3.4011.557.2025.2.AWO

Słowa kluczowe:

- cel-cele mieszkaniowe
- kredyt-kredyt hipoteczny
- kredyt-spłata kredytu
- kredyt-zaciągnięcie kredytu
- lokal-prawo do lokalu-spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
- nieruchomości-nabycie nieruchomości
- nieruchomości-nieruchomość mieszkalna
- nieruchomości-sprzedaż nieruchomości
- nieruchomości-zbycie nieruchomości

Przepis:

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

Zagadnienie:

- Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.-Sprzedaż nieruchomości i praw majątkowych.

Załączniki: brak

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko w części prawidłowe i w części nieprawidłowe

Szanowny Panie,

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

- nieprawidłowe - w zakresie dotyczącym pytania numer: 4,
- prawidłowe - w pozostałym zakresie.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

8 lipca 2025 r. wpłynął Pana wniosek z 8 lipca 2025 r. o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełnił go Pan - w odpowiedzi na wezwanie - pismem z 6 sierpnia 2025 r. przekazany przez ... Urząd Skarbowy w (...) (znak (...)) - wpływ 19 sierpnia 2025 r. Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

26 lipca 2021 r., wspólnie z Partnerem (w udziałach po: ½), zakupił Pan lokal mieszkalny (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) za kwotę: 445.000 zł. Zakup został częściowo sfinansowany kredytem hipotecznym w wysokości: 355.000 zł, zaciągniętym (przez Państwa) wspólnie w banku (współkredytobiorcy i współwłaściciele).

2 czerwca 2025 r. sprzedał Pan wraz z Partnerem tę nieruchomość za kwotę: 730.000 zł. Część kwoty została przelana przez kupującego bezpośrednio na spłatę pozostałej do zapłaty kwoty kredytu hipotecznego, która wynosiła: 308.214,76 zł, natomiast pozostała część została Państwu przekazana na konta osobiste.

Jednocześnie informuje Pan, że są Państwo właścicielami dwóch innych lokali mieszkalnych zakupionych odpowiednio w 2023 r. i 2025 r., czyli po zakupie sprzedawanej nieruchomości i przed jej sprzedażą.

Sprzedawaną nieruchomość przeznaczali Państwo - od zakupu do sprzedaży - wyłącznie na Państwa własne cele mieszkaniowe (do momentu wydania mieszkania po jego sprzedaży).

W uzupełnieniu wniosku doprecyzował Pan natomiast, że:

- mieszkanie, o którym mowa położone jest w Polsce (ul. A1, X),
- kredyt hipoteczny na zakup nieruchomości zaciągnęli Państwo (...) 2021 r. (na podstawie umowy kredytowej sporządzony został akt notarialny zakupu nieruchomości (...) 2021 r.),
- zgodnie z umową kredytową, ponoszą Państwo solidarnie odpowiedzialność za zobowiązanie - kredyt został zaciągnięty wspólnie,
- kredyt został zaciągnięty w Y.

Ponadto, odpowiadając na następujące pytania, dodał Pan, że:

- Czy informacja, że: „Sprzedawaną nieruchomość przeznaczaliśmy od zakupu do sprzedaży wyłącznie na nasze własne cele mieszkaniowe, do momentu wydania mieszkania po sprzedaży mieszkania” oznacza, że w zakupionym 26 lipca 2021 r. mieszkaniu realizował Pan swoje własne cele mieszkaniowe rozumiane jako faktyczne mieszkanie w nim (traktowanie go jako miejsca swojego stałego pobytu)?

Tak, miejsce zameldowania i stałego pobytu od dnia wydania mieszkania - zarówno dla Pana, jak i drugiego współposiadacza i współkredytobiorcy.

- W jaki sposób użytkuje Pan każdy z „dwóch innych lokali mieszkalnych” od dnia nabycia?

Drugi lokal zakupiony w 2023 r. jest wynajmowany - osobą wynajmującą jest Pan. Z kolei trzeci lokal zakupiony w 2025 r. - do sprzedaży pierwszego mieszkania pozostawał pusty - w trakcie remontu, do tego mieszkania przeprowadzili się Państwo po sprzedaży nieruchomości (ul. A1).

- Czy zbycie nieruchomości nie nastąpiło w wykonaniu zarejestrowanej działalności gospodarczej?

Nie.

Pytania

- 1) Czy spłata kredytu hipotecznego zaciągniętego przed sprzedażą na zakup sprzedawanej nieruchomości, finansowana ze środków uzyskanych ze sprzedaży tego mieszkania, kwalifikuje się jako wydatek na własne cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?
- 2) Czy dochód uzyskany ze sprzedaży nieruchomości w 2025 r., przed upływem pięciu lat od jej nabycia, a przeznaczony na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup tej nieruchomości, korzysta ze zwolnienia z opodatkowania zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?
- 3) Czy posiadanie innych nieruchomości ma wpływ na zwolnienie z podatku?
- 4) Czy biorąc pod uwagę opisywane okoliczności, w przypadku sprzedaży tej nieruchomości (ul. A1) przed upływem pięciu lat od jej nabycia, przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych przewidują możliwość zwolnienia z obowiązku zapłaty podatku dochodowego, jeżeli przychód ze sprzedaży w części (spłacono kredyt w wysokości odpowiadającej dochodowi ze sprzedaży, ale nie całą cenę sprzedaży) został przeznaczony na spłatę zobowiązania kredytowego związanego z nabyciem tej nieruchomości?

[pytanie numer: 4 zostało przez Pana ostatecznie sformułowane w uzupełnieniu wniosku – przypis organu]

Pana stanowisko w sprawie

Uważa Pan, że w przedstawionej sytuacji spełnione są wszystkie przesłanki do zastosowania zwolnienia z podatku dochodowego, ponieważ:

- kredyt hipoteczny został zaciągnięty przed sprzedażą nieruchomości,
- kredyt został przeznaczony na zakup tej konkretnej nieruchomości, na własne cele mieszkaniowe,
- środki uzyskane ze sprzedaży zostały w części przeznaczone na spłatę kapitału kredytu zaciągniętego na zakup tej nieruchomości,
- spłata nastąpiła w ramach ustawowego terminu 3 lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż.

Podkreślił Pan, że środki uzyskane ze sprzedaży nieruchomości w części - w wysokości 308.214,76 zł - zostały przeznaczone na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na jej zakup, co przewyższa dochód uzyskany ze sprzedaży nieruchomości (730.000 zł - 445.000 zł = 285.000 zł); kwota kredytu do spłaty: 308.214,76 zł.

Zauważa Pan, że zgodnie z brzmieniem przepisów, a także utrwaloną linią interpretacyjną organów podatkowych, spłata kredytu hipotecznego zaciągniętego przed sprzedażą, nawet jeśli dotyczy zbywanej nieruchomości, stanowi wydatkowanie środków na własne

cele mieszkaniowe i pozwala na skorzystanie z ulgi mieszkaniowej. W związku z tym - Pana zdaniem - dochód z odpłatnego zbycia nieruchomości nie powinien podlegać opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych. W Pana ocenie, kwota przeznaczona na spłatę kredytu przewyższa dochód uzyskany ze sprzedaży, co powoduje zwolnienie w całości z podatku.

Ponadto twierdzi Pan, że posiadanie innych nieruchomości nie wpływa na zwolnienie z podatku. Prawo do zwolnienia podatkowego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych nie jest - w Pana opinii - uzależnione od tego, czy podatnik posiada inne nieruchomości.

Zaznaczył Pan również, że w sprzedawanej nieruchomości faktycznie Państwo mieszkali i wykorzystywali ją Państwo wyłącznie na cele mieszkaniowe - do dnia wydania nabywcy.

W uzupełnieniu wniosku:

- powtórzył Pan, że w Pana ocenie, w sytuacji sprzedaży nieruchomości mieszkalnej przed upływem pięciu lat od jej nabycia, przy czym część przychodu ze sprzedaży została przeznaczona na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup tej (sprzedawanej) nieruchomości, przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (art. 21 ust. 1 pkt 131 tej ustawy), należy interpretować w ten sposób, że możliwe jest skorzystanie ze zwolnienia z obowiązku podatku dochodowego. Sprzedawane mieszkanie było przeznaczone wyłącznie na cele własne mieszkaniowe,

oraz

- stwierdził Pan, że:
 - posiadanie dwóch innych nieruchomości - jednej wynajmowanej i jednej pozostającej pustej - nie wyklucza prawa do zwolnienia, ponieważ przepisy odnoszą się do faktycznego przeznaczenia sprzedawanej nieruchomości na cele mieszkaniowe,
 - został spłacony kredyt zaciągnięty na zakup tej nieruchomości w kwocie przekraczającej dochód - spłacono kredyt w wysokości odpowiadającej dochodowi ze sprzedaży.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest:

- nieprawidłowe - w zakresie dotyczącym pytania numer: 4,
- prawidłowe - w pozostałym zakresie.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

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

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

W myśl art. 10 ust. 1 pkt 8 tej 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.

W świetle powyższego, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości lub praw wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c następuje przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie i nie zostaje dokonane w wykonaniu działalności gospodarczej, stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Z treści złożonego przez Pana wniosku (i jego uzupełnienia) wynika m.in., że:

- 26 lipca 2021 r., wspólnie z Partnerem zakupił Pan lokal mieszkalny - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - stosownie do Pana wskazania, nastąpiło to: „w udziałach po: ½”,
- 2 czerwca 2025 r. sprzedał Pan wraz z Partnerem tę nieruchomość,
- zbycie nieruchomości nie nastąpiło w wykonaniu zarejestrowanej działalności gospodarczej.

Z wyżej wskazanych powodów, stwierdzam, że sprzedaż tego mieszkania (spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego) nastąpiła przed upływem okresu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Zaznaczam więc, że 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.

Stosownie do treści art. 30e ust. 4 wskazanej wyżej 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.

Artykuł 30e ust. 7 cytowanej ustawy precyzuje natomiast, że:

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.

Przedmiot Pana wątpliwości, stanowi określenie, czy w opisanych przez Pana okolicznościach zaistniały podstawy do zastosowania zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

Chce się Pan bowiem dowiedzieć:

- 1) Czy spłata kredytu hipotecznego zaciągniętego przed sprzedażą na zakup sprzedawanej nieruchomości, finansowana ze środków uzyskanych ze sprzedaży tego mieszkania, kwalifikuje się jako wydatek na własne cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?
- 2) Czy dochód uzyskany ze sprzedaży nieruchomości w 2025 r., przed upływem pięciu lat od jej nabycia, a przeznaczony na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup tej nieruchomości, korzysta ze zwolnienia z opodatkowania zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?
- 3) Czy posiadanie innych nieruchomości ma wpływ na zwolnienie z podatku?
- 4) Czy biorąc pod uwagę opisywane okoliczności, w przypadku sprzedaży tej nieruchomości (ul. A1) przed upływem pięciu lat od jej nabycia, przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych przewidują możliwość zwolnienia z obowiązku zapłaty podatku dochodowego, jeżeli przychód ze sprzedaży w części (spłacono kredyt w wysokości odpowiadającej dochodowi ze sprzedaży, ale nie całą cenę sprzedaży) został przeznaczony na spłatę zobowiązania kredytowego związanego z nabyciem tej nieruchomości?

Zauważam więc, że w myśl art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

Dochód zwolniony należy obliczyć według następującego wzoru:

$\text{dochód zwolniony} = D \times W/P$

gdzie:

D – dochód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa,

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

P – przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa.

W opisaney przez Pana sprawie, istotne znaczenie ma fakt, że przedmiotowe zwolnienie obejmuje taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia. Zatem, wyłącznie w sytuacji, w której przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości/wskazanych praw majątkowych zostanie w całości przeznaczony na cele mieszkaniowe, to uzyskany z tego tytułu dochód będzie w całości korzystał ze zwolnienia od podatku dochodowego.

Nie mogę się więc zgodzić z Pana stanowiskiem, z którego wynika, że:

(...) dochód z odpłatnego zbycia nieruchomości nie powinien podlegać opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych. (...) kwota przeznaczona na spłatę kredytu przewyższa dochód uzyskany ze sprzedaży, co powoduje zwolnienie w całości z podatku.

Jak bowiem Pan podnosi w czwartym z zadanych pytań:

(...) spłacono kredyt w wysokości odpowiadającej dochodowi ze sprzedaży, ale nie całą cenę sprzedaży.

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

Artykuł 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych przesądza, że:

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.

W świetle natomiast art. 21 ust. 25 pkt 2 tej ustawy:

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

Na podstawie art. 25 ust. 28 cytowanej 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.

Zgodnie natomiast z:

- art. 21 ust. 29 wskazanej wyżej 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.

- art. 21 ust. 30 wskazanej wyżej 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.

Z istoty rozwiązania zawartego w cytowanym art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika więc, że podstawową okolicznością decydującą o możliwości skorzystania z przedmiotowego zwolnienia jest przeznaczenie środków uzyskanych z odpłatnego zbycia odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych - nie później niż w okresie trzech lat liczonych od końca roku podatkowego, w którym zostało ono dokonane - na wskazane w art. 21 ust. 25 ustawy własne cele mieszkaniowe. Katalog tych ma charakter zamknięty. Ustawodawca formułując przedmiotowe zwolnienie, w sposób jednoznaczny wskazał cele mieszkaniowe, których realizacja pozwala na zwolnienie z opodatkowania dochodu z odpłatnego zbycia.

Z opisanych przez Pana okoliczności sprawy wynika m.in., że:

- zakup sprzedanej nieruchomości (spółdzielczego własnościowego prawo do lokalu mieszkalnego) został częściowo sfinansowany kredytem hipotecznym zaciągniętym w banku,
 - kredyt został zaciągnięty (...) 2021 r.,
 - zgodnie z umową kredytową współkredytobiorcy ponoszą solidarnie odpowiedzialność za to zobowiązanie,
- opisany lokal przeznaczali Państwo - od zakupu do sprzedaży - wyłącznie na Państwa własne cele mieszkaniowe (było to Pana miejsce zameldowania i stałego pobytu),

- jest Pan właścicielem [współwłaścicielem – przypis organu] dwóch innych lokali mieszkalnych zakupionych odpowiednio w 2023 r. i 2025 r., czyli po zakupie sprzedawanej nieruchomości i przed jej sprzedażą.

Podkreślam zatem, że treść art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych określa, że wydatkiem poniesionym na cel mieszkaniowy może być m.in. spłata kredytu zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej na cel określony w pkt 1 lit. b, a więc m.in. na nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie.

Z kredytem - stosownie do treści art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1646 ze zm.) mamy do czynienia wtedy, gdy:

(...) bank zobowiązuje się oddać do dyspozycji kredytobiorcy na czas oznaczony w umowie kwotę środków pieniężnych z przeznaczeniem na ustalony cel, a kredytobiorca zobowiązuje się do korzystania z niej na warunkach określonych w umowie, zwrotu kwoty wykorzystanego kredytu wraz z odsetkami w oznaczonych terminach spłaty oraz zapłaty prowizji od udzielonego kredytu.

Natomiast, stosownie do treści art. 366 § 1 i § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1061 ze zm.):

§ 1. Kilku dłużników może być zobowiązanych w ten sposób, że wierzyciel może żądać całości lub części świadczenia od wszystkich dłużników łącznie, od kilku z nich lub od każdego z osobna, a zaspokojenie wierzyciela przez któregośkolwiek z dłużników zwalnia pozostałych (solidarność dłużników).

§ 2. Aż do zupełnego zaspokojenia wierzyciela wszyscy dłużnicy solidarni pozostają zobowiązani.

Z istoty solidarnej odpowiedzialności dłużników wynika więc, że aż do zupełnego zaspokojenia wierzyciela wszyscy dłużnicy solidarni pozostają zobowiązani. Każdy z dłużników solidarnych odpowiada zatem za całość długu, a nie tylko część, jaką można by mu przypisać, np. poprzez równy podział kwoty długu pomiędzy zobowiązanych.

Okoliczność, że Pan - jako kredytobiorca solidarny - odpowiada do pełnej wysokości za zadłużenie wynikające z zawartej umowy kredytu, nie budzi więc żadnych wątpliwości.

Co równie ważne, ustawodawca regulując omawiane zwolnienie nie zastrzegł, że własne cele mieszkaniowe podatnika ograniczać się muszą do posiadania przez niego tylko jednej nieruchomości mieszkalnej. Dla skorzystania z opisanego zwolnienia nie ma zatem znaczenia liczba posiadanych, czy nabywanych nieruchomości mieszkalnych. Z punktu widzenia ustawodawcy istotne jest bowiem, aby wydatkowanie przychodu było ukierunkowane na zrealizowanie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Odpowiadając zatem na zadane przez Pana pytania, stwierdzam, że skoro - jak Pan wskazał - sprzedawaną nieruchomość (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego) przeznaczał Pan na Pana własne cele mieszkaniowe, to - w opisanych we wniosku okolicznościach:

- spłata kredytu hipotecznego zaciągniętego przed sprzedażą na zakup sprzedawanej nieruchomości, finansowana ze środków uzyskanych ze sprzedaży tego mieszkania, stanowi dla Pana wydatek na własne cele mieszkaniowe, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych,
- dochód uzyskany ze sprzedaży nieruchomości w 2025 r. - przeznaczony na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup tej nieruchomości - korzysta ze zwolnienia z opodatkowania zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku

dochodowym od osób fizycznych, jednakże wyłącznie w takiej części, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych przez Pana wydatków na własne cele mieszkaniowe (spłacie kredytu) w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia.

Na powyższe nie ma wpływu fakt, że jest Pan współwłaścicielem także dwóch innych nieruchomości mieszkalnych.

Ze względu na fragment Pana własnego stanowiska, z którego wynika, że:

(...) środki uzyskane ze sprzedaży zostały w części przeznaczone na spłatę kapitału kredytu zaciągniętego na zakup tej nieruchomości

- informuję również, że zgodnie z dyspozycją art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, za wydatki na własne cele mieszkaniowe uznaje się wyłącznie spłatę kredytu, którymi sfinansowane zostały wydatki mieszkaniowe oraz odsetki od tego kredytu. Takimi wydatkami nie będą więc np. inne opłaty oraz prowizje, w tym związane z wcześniejszą spłatą kredytu.

Z wyżej wskazanych powodów, Pana stanowisko uznaję za:

- nieprawidłowe - w zakresie pytania numer: 4,
- prawidłowe - w pozostałym zakresie.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, który Pan przedstawił i stanu prawnego, który obowiązywał w dacie zaistnienia zdarzenia.

Końcowo zaznaczam, że:

- przedstawiany przez Pana zakres żądania (zadane pytania) określa granice w jakich mogę wydać interpretację indywidualną. Przedmiotowe rozstrzygnięcie dotyczy więc tylko wyznaczonego przez Pana przedmiotu wniosku - zakresu Pana pytań,
- przedmiotem interpretacji indywidualnej może być wyłącznie sam przepis prawa. Procedura wydawania indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego nie podlega regułom przewidzianym dla postępowania podatkowego, czy kontrolnego. Nie prowadzę również postępowania dowodowego. Z wyżej wskazanych powodów niniejszej odpowiedzi udzieliłem wyłącznie w oparciu o informacje podane we wniosku.

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 zaskarzania interpretacji indywidualnych reguluje ustawa z 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 Elektronicznej Skrzynki Podawczej Krajowej Informacji Skarbowej na platformie ePUAP: /KIS/SkrytkaESP (art. 47 § 3 i art. 54 § 1a PPSA).

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

Podstawa prawna dla wydania interpretacji

Podstawą prawną dla wydania tej interpretacji jest art. 13 § 2a oraz art. 14b § 1 ustawy z 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa.