

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 661768
Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2025-10-15T11:44:14.813

Tytuł (teza): Brak możliwości zastosowania ulgi mieszkaniowej do wydatków poniesionych przed zbyciem starej nieruchomości na zakup i wykończenie nowego mieszkania oraz brak możliwości zaliczenie do kosztów uzyskania przychodów spłaty transzy kredytu hipotecznego.

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2025-10-10T07:55:08.417

Sygnatura: 0112-KDSL1-2.4011.497.2025.2.PR

Słowa kluczowe: • koszt-koszty uzyskania przychodów
• kredyt-kredyt hipoteczny
• kredyt-spłata kredytu
• materiały-materiały wykończeniowe
• prace-prace wykończeniowe
• remonty
• ulga-ulga mieszkaniowa

Przepis: • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 10-ust. 1-pkt 8-lit. a
• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 19-ust. 1
• [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. a
• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 1-lit. d
• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 2
• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 2-lit. a

- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 4-art. 22-ust. 6c
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 4-art. 22-ust. 6e
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 6-art. 30e-ust. 1
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 6-art. 30e-ust. 2

Zagadnienie:

- Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Koszty uzyskania przychodów.-Koszty uzyskania przychodów.-Koszty z tytułu zbycia nieruchomości.
- 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

Szanowna Pani,

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

- nieprawidłowe – w części dotyczącej możliwości zastosowania zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych do wydatków poniesionych przed zbyciem starej nieruchomości na zakup i wykończenie nowego mieszkania,
- nieprawidłowe – w części dotyczącej możliwości zaliczenia do kosztów uzyskania przychodu spłaty transzy kredytu hipotecznego, której celem było sfinansowanie posadzki, podłogi, robót malarskich, stolarki wewnętrznej i trwałego wyposażenia (zabudowa kuchni) w starej nieruchomości,
- prawidłowe w pozostałej części.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

27 sierpnia 2025 r. wpłynął Pani wniosek z 27 sierpnia 2025 r. o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełniła go Pani pismem z 13 września 2025 r. (wpływ 13 września 2025 r.) – w odpowiedzi na wezwanie. Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzenia przyszłego

We wrześniu 2025 r. sprzeda Pani wraz z małżonkiem mieszkanie przed upływem 5 lat od nabycia własności, a więc obciążone obowiązkiem zapłaty podatku dochodowego.

W piśmie stanowiącym uzupełnienie wniosku, udzieliła Pani następujących odpowiedzi na zawarte w wezwaniu pytania:

1. Czy posiada Pani nieograniczony obowiązek podatkowy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w myśl art. 3 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 163 ze zm.)?

Odpowiedź: Tak, posiada Pani nieograniczony obowiązek podatkowy na terytorium RP.

2. Czy prowadzi Pani działalność gospodarczą w rozumieniu art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w szczególności w zakresie obrotu nieruchomościami?

W przypadku odpowiedzi twierdzącej proszę wskazać, czy sprzedaż mieszkania nastąpi w ramach wykonywania tej działalności?

Odpowiedź: Nie, nie prowadzi Pani takiej działalności.

3. Czy przez „starą nieruchomość” ma Pani na myśli mieszkanie, które zamierza Pani sprzedać we wrześniu 2025 r.?

Odpowiedź: Tak, przez „starą nieruchomość” ma Pani na myśli mieszkanie, które zamierza Pani sprzedać we wrześniu 2025 r.

4. Kiedy dokładnie (dd-mm-rrrr) zakupiła Pani mieszkanie, które zamierza Pani sprzedać we wrześniu 2025 r.?

Odpowiedź: Mieszkanie to zakupiła Pani (...) 2018 r. (umowa deweloperska), a umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu – umowa przeniesienia własności została podpisana (...) 2020 r.

5. Czy nabycie mieszkania, które zamierza Pani sprzedać we wrześniu 2025 r., nastąpiło do Pani i Pani męża majątku objętego wspólnością ustawową małżeńską? Czy też posiada Pani z mężem określone ułamkowo udziały (jakie?) we współwłasności tej nieruchomości?

Odpowiedź: Mieszkanie nabyła Pani sama, przed ślubem z obecnym mężem. Na mocy umowy majątkowej małżeńskiej z (...) 2021 r. mieszkanie to weszło w skład wspólnego majątku. Nie posiadają Państwo określonych ułamkowo udziałów we współwłasności tej nieruchomości.

6. Kiedy dokładnie (dd-mm-rrrr) zakupiła Pani „nowe mieszkanie”, o którym mowa w sformułowanych we wniosku pytaniach?

Odpowiedź: Umowa deweloperska dotycząca tego mieszkania została podpisana (...) 2024 r., natomiast umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu – umowa przeniesienia własności została podpisana (...) 2025 r.

7. Czy „nowe mieszkanie” znajduje się w Polsce? Jeżeli nie, to na terytorium jakiego państwa się znajduje?

Odpowiedź: Tak, znajduje się na terytorium RP.

8. Czy przez zakup „nowego mieszkania” należy rozumieć:

a) nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu?

czy

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?

Odpowiedź: Przez zakup „nowego mieszkania”, należy rozumieć nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu (opcja „a”).

9. Czy „nowe mieszkanie” jest przeznaczone na cele rekreacyjne?

Odpowiedź: Nie jest to mieszkanie przeznaczone na cele rekreacyjne.

10. Czy w „nowym mieszkaniu” realizuje/będzie Pani realizowała własne cele mieszkaniowe, tj. czy mieszka/zamieszka Pani w tym mieszkaniu?

Odpowiedź: Tak, mieszka Pani w tym mieszkaniu realizując własne cele mieszkaniowe.

11. W odniesieniu do „kredytu hipotecznego na zakup i wykończenie nowego mieszkania”, proszę wskazać:

a) kiedy (proszę o wskazanie dokładnej daty – dd-mm-rrrr) został zaciągnięty ww. kredyt?

Odpowiedź: Ww. kredyt został zaciągnięty (...) 2024 r.

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

Odpowiedź: Tak, kredyt ten został zaciągnięty w banku (...).

c) czy w umowie kredytowej został określony cel, na jaki został on zaciągnięty, jeżeli tak, to jaki cel wynikał z tej umowy?

Odpowiedź: W umowie kredytowej został określony cel: „na potrzeby mieszkaniowe, cel: nabycie – lokal mieszkalny wraz z prawami związanymi; wykończenie – lokal mieszkalny”. W kolejnych punktach umowy określone jest, iż wyżej wymienione dotyczy nieruchomości nazywanej w Pani piśmie „nowym mieszkaniem”.

d) czy jest Pani stroną umowy kredytowej i odpowiada Pani za spłatę ww. kredytu solidarnie, a więc do pełnej wysokości?

Odpowiedź: Tak, jest Pani stroną umowy i odpowiada za spłatę ww. kredytu solidarnie, a więc do pełnej wysokości.

e) czy część przychodu, o której mowa w pytaniu nr 1, przeznaczy Pani w terminie trzech lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym dokona Pani odpłatnego zbycia „starej nieruchomości”, na spłatę ww. kredytu?

Odpowiedź: Tak, część przychodu, o którym mowa w pytaniu nr 1, przeznaczy Pani w terminie trzech lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym dokona Pani odpłatnego zbycia „starej nieruchomości”, na spłatę ww. kredytu.

12. Jakie wydatki, o których mowa w pytaniu nr 2, na poczet zakupu oraz wykończenia „nowego mieszkania” poniosła/poniesie Pani, przed odpłatnym zbyciem „starej nieruchomości”?

Odpowiedź: Wydatki te to:

a) wkład własny niezbędny do uruchomienia kredytu hipotecznego na zakup „nowego mieszkania”: (...) zł,

b) nadpłata tego kredytu hipotecznego: (...) zł,

c) montaż i zakup klimatyzacji: (...) zł,

d) zakup sprzętu AGD (lodówka, pralka, płyta indukcyjna, piekarnik, kuchenka mikrofalowa, okap, zmywarka): (...) zł,

e) zakup oświetlenia na stałe związanego z mieszkaniem (plafony sufitowe): (...) zł,

f) zakup paneli podłogowych, kleju do paneli, listew przypodłogowych, drzwi wewnętrznych: (...) zł,

g) zakup wyposażenia kuchni (zlew, bateria): (...) zł,

h) zakup materiałów do wykończenia łazienki (płytki, kabina prysznicowa z baterią, toaleta, umywalka z baterią, odpływ liniowy): (...) zł,

i) koszt zleconych prac wykończeniowych: (...) zł,

13. Jakimi środkami pieniężnymi (np. ze środków własnych bieżących, własnych oszczędności itp.) zostały sfinansowane wydatki, które poniosła Pani na poczet zakupu oraz wykończenia „nowego mieszkania” przed odpłatnym zbyciem „starej nieruchomości”? Proszę o jednoznaczne wskazanie.

Odpowiedź: Wydatki, które poniosła Pani na zakup i wykończenie „nowego mieszkania” poniosła Pani z ostatniej transzy kredytu hipotecznego wziętego na to mieszkanie (30 000 zł) przeznaczonej na wykończenie mieszkania (zgodnie z umową kredytu hipotecznego) oraz własnych oszczędności i środków własnych bieżących (pozostała kwota).

14. Czy „transza kredytu hipotecznego, której celem było sfinansowanie posadzki, podłogi, robót malarskich, stolarki wewnętrznej i trwałego wyposażenia (zabudowa kuchni)”, o której mowa w pytaniu nr 3, dotyczy mieszkania, które zamierza Pani sprzedać we wrześniu 2025 r.?

Odpowiedź: Tak, opisana transza kredytu hipotecznego dotyczy mieszkania, które zamierza Pani sprzedać we wrześniu 2025 r.

Pytania (pytania nr 2 i 3 ostatecznie sformułowane w uzupełnieniu wniosku)

1. Czy część przychodu ze sprzedaży starej nieruchomości, która jest przeznaczona na spłatę zaciągniętego w 2024 r. kredytu hipotecznego na zakup i wykończenie nowego mieszkania dla własnych celów mieszkaniowych uprawnia do uzyskania ulgi mieszkaniowej?

2. Czy wydatki poniesione przed odpłatnym zbyciem nieruchomości na poczet zakupu oraz wykończenia nowego mieszkania środkami z nim trwale związanymi uprawniają Panią do uzyskania ulgi podatkowej z pozostałej części przychodu ze sprzedaży starej nieruchomości (dotyczy art. 21 ust. 1 pkt. 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych)? Ta część przychodu kwotowo jest niższa niż opisywane wydatki.

3. Czy do kosztów uzyskania przychodu wykorzystywanych do obliczenia dochodu ze zbycia starej nieruchomości można zaliczyć spłatę transzy kredytu hipotecznego, której celem było sfinansowanie posadzki, podłogi, robót malarskich, stolarki wewnętrznej i trwałego wyposażenia (zabudowa kuchni)?

Pani stanowiska w sprawie (stanowisko w zakresie pytania nr 2 ostatecznie przedstawione w uzupełnieniu wniosku)

Ad 1.

Tak, ponieważ przychód zostanie przez Panią wydany na spłatę kredytu hipotecznego na sfinansowanie zakupu mieszkania do własnych celów mieszkaniowych.

Ad 2.

Pozostała część przychodu ze sprzedaży starej nieruchomości również uprawnia Panią do uzyskania ulgi mieszkaniowej, ponieważ kwota przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości przekraczającego wartość kredytu do spłaty jest wciąż mniejsza, niż wydatki na wykończenie mieszkania oraz wkład własny wymagany do uruchomienia nowego kredytu hipotecznego. Wydatki te zostały poniesione w latach 2024-2025, przed odpłatnym zbyciem starej nieruchomości. Zgodnie z wyrokiem z 21 listopada 2023 r., Naczelny Sąd Administracyjny orzekł, że nie jest konieczne zachowanie chronologii zdarzeń (zgodnie z uchwałą sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z 17 lutego 2020 r. (sygn. akt II FPS 4/19)), ponieważ zgodnie z tą uchwałą instytucja ulgi mieszkaniowej służy realizacji konstytucyjnego obowiązku prowadzenia przez państwo

polityki wspierającej zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych obywateli. Dopuszczanie warunku, aby obywatel najpierw zbył swoją nieruchomości, a dopiero potem nabył nową, która zaspokoi jego potrzeby mieszkaniowe, znacznie utrudniałoby realizację ww. celu obywatelom, którzy dysponują tylko jedną nieruchomością. Zmuszeni bowiem byłiby do sprzedaży nieruchomości zaspakajającej ich potrzeby mieszkaniowe bez gwarancji, że uda im się pozyskać inną nieruchomości, która te potrzeby będzie zaspakajać. Interpretacja przepisów nie może stać w sprzeczności z art. 32 ust. 1 Konstytucji RP (równość wobec prawa i równość traktowania przez władze publiczne) oraz z ideą ulgi mieszkaniowej. Przychód ten jest wobec tego możliwy do uzyskania ulgi mieszkaniowej, ponieważ nie mogła Pani najpierw zbyć starej nieruchomości, nie posiadając nowej, w której mogłaby Pani zamieszkać.

Ad 3.

Tak, ponieważ są to wydatki udokumentowane przez odpowiednie zapisy umowy kredytu hipotecznego z bankiem, które zostały następnie przez ten bank zweryfikowane na podstawie dokumentacji zdjęciowej. Koszty te zostały poniesione na dobra trwale zwiększające wartość zbywanego mieszkania.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawiła Pani we wniosku jest w części prawidłowe i w części nieprawidłowe.

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.

Według art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

- 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.

Powyższy przepis formułuje generalną zasadę, że nienastępujące w wykonywaniu działalności gospodarczej odpłatne zbycie nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub praw wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ww. ustawy, przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, rodzi obowiązek podatkowy w postaci zapłaty podatku dochodowego. Natomiast, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub praw następuje po upływie 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie – 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 nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub praw w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

Zatem, w przypadku nienastępującego w wykonywaniu działalności gospodarczej odpłatnego zbycia nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy, decydujące znaczenie w kwestii

opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych uzyskanego z tego tytułu dochodu ma ustalenie momentu oraz sposobu ich nabycia.

Wyjaśnić należy, że ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie precyzuje pojęcia „nabycie”, nie wskazuje, czy ma to być nabycie odpłatne, czy nieodpłatne. Nie określa również, na podstawie jakiej czynności prawnej może nastąpić nabycie nieruchomości, ich części oraz udziału w nieruchomości lub praw majątkowych.

Wskazać należy, że moment przeniesienia prawa własności w prawie podatkowym określony jest zgodnie z normami prawa cywilnego.

Stosownie do art. 155 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1071):

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.

Z przedstawionego opisu sprawy wynika, że (...) 2020 r. nabyła Pani prawo własności mieszkania (zwanego dalej: „starą nieruchomością”), które na mocy umowy majątkowej małżeńskiej z (...) 2021 r. weszło w skład Państwa wspólnego majątku. Mieszkanie zamierza Pani sprzedać we wrześniu 2025 r.

W świetle powyższego, sprzedaż we wrześniu 2025 r. starej nieruchomości, nabytej w 2020 r., stanowi dla Pani źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, ponieważ odpłatne zbycie tej nieruchomości zostanie dokonane przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jej nabycie.

Na podstawie 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.

Art. 30e ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych stanowi, że:

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.

Pojęcie kosztów odpłatnego zbycia nie zostało przez ustawodawcę zdefiniowane w ustawie, należy zatem stosować językowe rozumienie tego wyrażenia, zgodnie z którym za koszty odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uważa się wszystkie wydatki poniesione przez zbywającego, które są konieczne, aby odpłatne zbycie mogło dojść do skutku (wszystkie niezbędne wydatki bezpośrednio związane z tą czynnością). Pomiędzy tymi wydatkami, a dokonaniem odpłatnym zbyciem musi istnieć związek przyczynowo-skutkowy. Koszty te nie są kosztami nabycia, lecz jako koszty odpłatnego zbycia pomniejszają przychód.

Nie należy ich jednak utożsamiać z kosztami uzyskania przychodu, których zasady ustalania uregulowane zostały w sposób szczególny w art. 22 ust. 6c i 6d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w zależności od tego, czy zbywaną nieruchomość lub prawo nabyto odpłatnie, czy nieodpłatnie.

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

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.

W świetle 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 określonym zgodnie z art. 19 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a kosztami uzyskania przychodu ustalonymi zgodnie z art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Tak obliczony dochód podlega opodatkowaniu 19% podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Dochód ze sprzedaży nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 tej ustawy – może jednak zostać objęty zwolnieniem z opodatkowania przy spełnieniu warunków określonych w tym przepisie.

Art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych stanowi, że:

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 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.

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,

P – przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa.

Należy wyjaśnić, że powyższe zwolnienie obejmuje taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa majątkowego, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych. W sytuacji, gdy przychód z odpłatnego zbycia tej nieruchomości lub tego prawa

majątkowego 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 nieruchomości był w całości zwolniony z podatku dochodowego, cały przychód ze zbytej nieruchomości musi być wydatkowany na własne cele mieszkaniowe, wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 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 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Z art. 21 ust. 25 pkt 1 i 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że:

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.

W świetle natomiast art. 21 ust. 25a cytowanej 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.

Według art. 21 ust. 26 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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 własny 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.

W myśl art. 21 ust. 28 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych

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.

Korzystanie ze zwolnienia od podatku jest możliwe wyłącznie w sytuacji, gdy spełnione są wszelkie przesłanki określone w przepisie stanowiącym podstawę prawną danej preferencji. W przypadku niewypełnienia warunków określonych w wyżej 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.

Rozstrzygając zatem o prawie do zwolnienia z opodatkowania należy pamiętać, że zawarty w art. 21 ust. 25 ustawy 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 należy zauważyć, że 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. Zatem oceniając ciężące 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 przedmiotowego zwolnienia.

Podkreślenia wymaga również kwestia, 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 przez podatnika przy spełnieniu wszystkich warunków wynikających z przepisów podatkowych spoczywa na podatniku, który wywodzi z tego określone skutki prawne.

Ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, wypływa daleko idąca konsekwencja zawarta w stwierdzeniu „własne cele mieszkaniowe”. Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania ww. zwolnienia i dopisując ten przymiotnik podkreślił, że celem nadrzędnym jest zwolnienie tylko takiego przychodu, który wydatkowany zostanie na zaspokojenie „własnych celów mieszkaniowych” rozumianych jako potrzeba zapewnienia sobie dachu nad głową.

Zgodnie z przywołanym wyżej art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki poniesione na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego.

Wskazać należy, że ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie definiuje pojęcia „remont”. Ponadto w przypadku skorzystania z omawianego zwolnienia w związku z wykończeniem lokalu mieszkalnego, w którym podatnik zamierza realizować własne cele mieszkaniowe, wskazać należy, że ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie zawiera wprost w katalogu wydatków mieszkaniowych na wykończenie własnego lokalu mieszkalnego, 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 2025 r. poz. 418 ze zm.):

Ileokroć 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.

Zgodnie natomiast z art. 3 pkt 7 ww. ustawy:

Przez roboty budowlane należy rozumieć budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego.

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.

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/lokalu mieszkalnym wraz z wymianą/installacją składników wyposażenia technicznego budynku lub lokalu (np. instalacji wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazu przewodowego).

Stosownie do wyżej wskazanej definicji remontu, za „remont” lokalu mieszkalnego, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych należy uznać prace dotyczące tego lokalu mieszkalnego jako nieruchomości i jej

części składowych (tj. wszystkiego, co nie może być odłączone od lokalu mieszkalnego bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego), służące utrzymaniu lokalu mieszkalnego we właściwym stanie, doprowadzeniu go do pożądanego zdolności użytkowej, modernizacji jego elementów składowych. „Remontem” w rozumieniu omawianego przepisu jest również tzw. wykończenie lokalu mieszkalnego, a więc prace służące doprowadzeniu do zdolności użytkowej lokalu mieszkalnego. W każdym przypadku remont dotyczy „materii” lokalu 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 lokalu mieszkalnego.

W myśl art. 31 § 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (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.

W świetle art. 43 § 1 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego:

Oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym.

Zatem każdy z małżonków ma zarówno prawo do udziału w majątku wspólnym, jak i w odniesieniu do poszczególnych składników majątku wspólnego. Co do zasady wspólność majątkowa trwa tak długo jak małżeństwo.

Splata kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup i wykończenie nowego mieszkania

Z treści art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jasno wynika, iż kredyt, na którego spłatę zostanie przeznaczony przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości musi być kredytem zaciągniętym na 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. Istotne jest to, aby spłacany kredyt zaciągnięty był przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości. Kredyt na cele mieszkaniowe musi być również zaciągnięty przez podatnika, który uzyskuje przychód ze sprzedaży i chcącego skorzystać z ulgi.

Za wydatki poniesione na własne cele mieszkaniowe, zgodnie z powołanym wyżej przepisem, uważa się m.in. spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) 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 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 (art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych) oraz na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego (art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych).

Konstrukcja powołanych przepisów oraz ich wykładnia literalna prowadzą do jednoznacznych rezultatów jeżeli chodzi o kwestię uzależnienia prawa do zwolnienia od faktu zaciągnięcia określonego kredytu. Zwolnienie w sposób literalny odnosi się do sytuacji spłaty kredytu, w przypadku którego wynika, że został on zaciągnięty na ściśle

określony cel mieszkaniowy; ustawodawca wymaga dla takiego kredytu określenia konkretnego celu.

Przy czym należy podkreślić, że realizacja własnych celów mieszkaniowych powinna polegać na tym, że w przypadku nabycia lokalu mieszkalnego podatnik będzie w tym lokalu takie cele realizować, a więc będzie w nim mieszkał.

W świetle powyższego, co do zasady, podatnik może skorzystać z omawianego zwolnienia w związku z zakupem lokalu mieszkalnego na cele mieszkalne jedynie w sytuacji, gdy nabył ten lokal mieszkalny w celu realizacji własnych celów mieszkaniowych i faktycznie realizuje lub będzie realizował w nim swoje potrzeby mieszkaniowe.

Jak wskazała Pani w opisie sprawy, prawo własności nowego mieszkania nabyła Pani (...) 2025 r. Mieszkanie znajduje się na terytorium Polski i nie jest przeznaczone na cele rekreacyjne. Mieszka Pani w nowym mieszkaniu realizując w nim własne cele mieszkaniowe. Kredyt hipoteczny na zakup i wykończenie nowego mieszkania został zaciągnięty (...) 2024 r. w banku (...). W umowie kredytowej został określony cel: „na potrzeby mieszkaniowe, cel: nabycie – lokal mieszkalny wraz z prawami związanymi; wykończenie – lokal mieszkalny”. Część przychodu, o którym mowa w pytaniu nr 1, przeznaczy Pani w terminie trzech lat, licząc od końca roku podatkowego, w którym dokona Pani odpłatnego zbycia starej nieruchomości, na spłatę ww. kredytu.

Mając więc na uwadze opis sprawy przedstawiony we wniosku i jego uzupełnieniu oraz zacytowane przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych stwierdzam, że wydatkowanie części środków uzyskanych ze sprzedaży starej nieruchomości na spłatę kredytu zaciągniętego na zakup i wykończenie nowego mieszkania uprawnia Panią do zastosowania zwolnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a i d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, albowiem w mieszkaniu tym realizuje Pani własne cele mieszkaniowe.

Wobec powyższego Pani stanowisko w zakresie pytania nr 1 jest prawidłowe.

Wydatki poniesione przed odpłatnym zbyciem starej nieruchomości na poczet zakupu oraz wykończenia nowego mieszkania

Jak wynika z treści art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, do zastosowania ulgi w nim przewidzianej konieczne jest spełnienie dwóch warunków, a mianowicie: wydatkowanie przychodu na własne cele mieszkaniowe i dokonanie tej czynności przed upływem trzyletniego terminu od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło zbycie.

Przy czym, jak już uprzednio wskazałem, zwolnienie 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.

Za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, uważa się m.in. wydatki poniesione:

- 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 - art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych,
- b) na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego - art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Należy również zauważyć, że z punktu widzenia powołanych powyżej przepisów art. 21 ust. 1 pkt 131 oraz art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a i d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, momentem wydatkowania przez podatnika kwot uzyskanych z odpłatnego

zbycia nieruchomości na cele w tych przepisach wskazane jest data faktycznego wydatkowania przychodu. Powołane przepisy wiążą bowiem skutek prawny w postaci zwolnienia z podatku określonego dochodu z terminem wydatkowania środków pieniężnych.

W określonych przypadkach zwolnieniem, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, mogą być objęte również przychody uzyskane na poczet ceny sprzedaży (zadek, zaliczka, przedpłata) i wydatkowane na własne cele mieszkaniowe przed zawarciem definitywnej umowy sprzedaży, jeżeli ich otrzymanie przez sprzedawcę zostało udokumentowane w sposób przyjęty w obrocie cywilnoprawnym. Zadek, zaliczka czy wpłata części lub całości ceny, które zostały otrzymane tytułem umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości zbywanej, a następnie wydatkowane na cele mieszkaniowe wskazane w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych przed zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży mogą być uznane za wydatki na własne cele mieszkaniowe.

W konsekwencji zauważyć trzeba, że z wykładni językowej przepisu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych nie wynika, by dla skorzystania ze zwolnienia musiała zaistnieć chronologia zdarzeń (najpierw odpłatne zbycie, a następnie poniesienie wydatków na własne cele mieszkaniowe).

Podstaw ku temu nie daje użyty w przepisie zwrot „począwszy od dnia odpłatnego zbycia”, który należy uznać za element normy wyznaczającej termin wydatkowania dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości.

Termin ten, jak z przepisu wynika, ma charakter terminu przewidzianego, ustalonego jako końcowy, tj. terminu, który kończy się z upływem trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.

Warunkiem skorzystania ze zwolnienia jest jednak wydatkowanie w tym terminie przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości na własne cele mieszkaniowe, pod rygorem wygaśnięcia prawa do zwolnienia podatkowego. Natomiast z przepisu nie wynika, by ustawodawca uzależniał je od uprzedniego chronologicznie odpłatnego zbycia nieruchomości.

Istotnym jest więc, czy w momencie dokonywania wydatków na własne cele mieszkaniowe podatnik dysponuje/uzyskał przychód ze sprzedaży nieruchomości.

Powołana przez Panią uchwała Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 lutego 2020 r. w sprawie II FPS 4/19 dotyczy rozstrzygnięcia, czy podatnik zawierając umowę przedwstępną, mocą której otrzymuje zadek (zaliczkę) pozwalający na dokonanie zakupu innej nieruchomości realizuje cel mieszkaniowy, spełnia warunki do uzyskania prawa do ulgi, pomimo tego, że zakłócona zostaje chronologia czynności prawnych. Do zakupu nieruchomości na własne cele mieszkaniowe dochodzi bowiem przed odpłatnym zbyciem nieruchomości generującym dochód w rozumieniu przepisów ustawy.

Jak wskazano w uchwale, skoro środki pochodzące z otrzymanego zadatku (zaliczki) w momencie zawarcia umowy przenoszącej własność zalicza się na poczet ceny, to stanowią one przychód (dochód) z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości. Powyższe oznacza, że środki wydatkowane z otrzymanego zadatku (zaliczki) są środkami wydatkowanymi z przychodu (dochodu) uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości.

Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że decydującym warunkiem dla realizacji prawa do ulgi z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy jest wydatkowanie dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości na własne cele mieszkaniowe w terminie dwóch lat (obecnie trzech) od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło zbycie, a nie wydatkowanie tego dochodu po uprzednim zbyciu nieruchomości.

Przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 wskazuje, że chodzi w nim o wydatkowanie dochodu, który został uzyskany z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości, bowiem jego treść odnosi się jedynie do źródła przychodu, a nie do preferowanej kolejności dokonywanych transakcji.

Biorąc pod uwagę powyższe wyjaśnienia stwierdzić należy, że w określonych przypadkach zwolnieniem mogą być objęte również przychody uzyskane na poczet ceny sprzedaży (zadek, zaliczka, przedpłata) i wydatkowane na własne cele mieszkaniowe, np. nabycie lokalu mieszkalnego i jego remont/wykończenie - przed zawarciem definitywnej umowy sprzedaży.

Sfinansowanie - z zadatku uzyskanego tytułem umowy sprzedaży zbywanej nieruchomości - nabycia i remontu/wykończenia lokalu mieszkalnego celem realizowania i zaspakajania w nim własnych potrzeb mieszkaniowych, może być podstawą do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, gdy przyrzeczona (ostateczna) umowa sprzedaży zbywanej nieruchomości, została zawarta już po poniesieniu wydatków na nabycie/remont nieruchomości. Zatem, wydatkowanie określonych środków na cele mieszkaniowe wskazane w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych przed zbyciem nieruchomości, nie niweczy prawa do zwolnienia podatkowego.

Z powyższą sytuacją nie mamy jednak do czynienia w przedmiotowej sprawie. W niniejszej sprawie nie chodzi bowiem o wydatkowanie środków uzyskanych z zadatku, lecz z Pani własnych oszczędności, środków własnych bieżących i z kredytu.

Omarowana uchwała Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 lutego 2020 r. w sprawie II FPS 4/19 nie ma więc zastosowania w Pani przypadku, w odniesieniu do środków pochodzących z transzy kredytu hipotecznego, własnych oszczędności oraz środków własnych bieżących.

Podsumowując, środków pochodzących z transzy kredytu hipotecznego oraz z Pani własnych oszczędności, jak i Pani środków własnych bieżących, wydatkowanych na zakup i wykończenie nowego mieszkania przed sprzedażą starej nieruchomości – nie można uznać za wydatki na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a i d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i nie dają one prawa do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy.

Wobec powyższego Pani stanowisko w zakresie pytania nr 2 jest nieprawidłowe.

Splata transzy kredytu hipotecznego, której celem było sfinansowanie posadzki, podłogi, robót malarskich, stolarki wewnętrznej i trwałego wyposażenia (zabudowa kuchni) starej nieruchomości

Pani wątpliwości dotyczą możliwości zaliczenia do kosztów uzyskania przychodu ze sprzedaży starej nieruchomości spłaty transzy kredytu hipotecznego, której celem było sfinansowanie posadzki, podłogi, robót malarskich, stolarki wewnętrznej i trwałego wyposażenia (zabudowa kuchni) w starej nieruchomości.

Ustawodawca wiąże przychody z odpłatnego zbycia nieruchomości z kosztami, które podatnik poniósł, aby te nieruchomości „weszły” do jego majątku (koszty nabycia/koszty wytworzenia) oraz z nakładami na te nieruchomości, które podatnik poniósł jako posiadacz nieruchomości, przez co zwiększył ich wartość. Ustawodawca wymaga przy tym odpowiedniego udokumentowania tych wydatków.

Przepis art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ma charakter szczególny i wyczerpująco określa zasady ustalania kosztów uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości. Artykuł ten tworzy katalog zamknięty, który w żadnym wypadku nie dopuszcza zaliczenia do kosztów uzyskania przychodów innych wydatków niż wymienione.

Co do zasady, koszt nabycia nieruchomości określa notarialna umowa sprzedaży, na podstawie której podatnik staje się jej właścicielem. Kosztem nabycia bez wątpienia jest cena, jaką nabywca zapłacił zbywcy za nieruchomość, niezależnie od tego, czy zakup ten był sfinansowany kredytem bankowym, czy też środki na jej zakup pochodziły z

oszczędności nabywcy oraz koszty wytworzenia i koszty nakładów. Koszty nabycia nieruchomości obejmują nie tylko cenę zakupu, ale również inne wydatki związane z tym nabyciem, np. wynagrodzenie notariusza, podatek od czynności cywilnoprawnych.

Do kosztów uzyskania przychodu ze sprzedaży nieruchomości będzie Pani mogła zatem zaliczyć wydatki, które Pani poniosła, aby zbywana stara nieruchomość stała się Pani własnością, tj. cenę nabycia ww. nieruchomości, koszty notarialne i sądowe związane z jej zakupem oraz podatek od czynności cywilnoprawnych, jak i koszty nakładów (np. koszty materiałów budowlanych, usług remontowych, trwałego wyposażenia itp.), które zwiększyły wartość nieruchomości poczynionych w czasie jej posiadania, na podstawie dokumentów potwierdzających ich poniesienie.

Koszty związane z kredytem bankowym nie stanowią kosztów uzyskania przychodów z odpłatnego zbycia nieruchomości, bowiem są to wydatki związane z pozyskaniem środków pieniężnych na nabycie/remont nieruchomości. Wydatki związane z kredytem bankowym nie mogą być także potraktowane jako nakłady, o których mowa w art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, poczynione w trakcie posiadania zbywanej nieruchomości, gdyż w żaden sposób nie wpływają na podwyższenie wartości samej nieruchomości.

W świetle przedstawionych powyżej wyjaśnień stwierdzam, że spłata transzy kredytu hipotecznego, której celem było sfinansowanie posadzki, podłogi, robót malarskich, stolarki wewnętrznej i trwałego wyposażenia (zabudowa kuchni) w starej nieruchomości, nie może zostać przez Panią zaliczona do kosztów uzyskania przychodu ze sprzedaży starej nieruchomości.

Wobec powyższego Pani stanowisko w zakresie pytania nr 3 jest nieprawidłowe.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy zdarzenia przyszłego przedstawionych przez Panią i stanu prawnego obowiązującego w dniu wydania interpretacji.

Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, gdy rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie ze zdarzeniem przyszłym podanym przez wnioskodawcę w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregokolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu sprawy, udzielona interpretacja 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 Pani sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem zdarzenia przyszłego i zastosuje się Pani do interpretacji.
- Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej:
 - Przepisów art. 14k-14n Ordynacji podatkowej nie stosuje się, jeśli stan faktyczny lub zdarzenie przyszłe będące przedmiotem interpretacji indywidualnej jest elementem czynności, które są przedmiotem decyzji wydanej:
 - 1) z zastosowaniem art. 119a;
 - 2) w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;
 - 3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.
- Zgodnie z art. 14na § 2 Ordynacji podatkowej:

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

Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację

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