

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 662225

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2025-10-22T09:08:32.839

Tytuł (teza): Wydatkowanie pieniędzy z majątku osobistego na spłatę kredytu na inną nieruchomość należącą do majątku wspólnego małżonków.

Autor informacji:

- Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2025-10-15T15:06:09.251

Sygnatura: 0115-KDIT1.4011.623.2025.2.ASZ

Słowa kluczowe:

- cel-cele mieszkaniowe
- kredyt-kredyt hipoteczny
- majątek-majątek odrębny
- majątek-majątek osobisty
- małżeństwo
- nieruchomości
- udział-sprzedaż udziałów
- wspólność-wspólność majątkowa

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-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 prawidłowe

Szanowna Pani,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

8 sierpnia 2025 r. wpłynął Pani wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełniła go Pani pismem z 9 października 2025 r. – w odpowiedzi na wezwanie. Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzenia przyszłego

W 2020 r. zakupiła Pani wraz z przyszłym mężem nieruchomość o charakterze mieszkalnym celem zaspokojenia Państwa potrzeb mieszkaniowych (Nieruchomość 1). Ponieważ nie byli Państwo jeszcze małżeństwem nieruchomość została nabyta na współwłasność w częściach ułamkowych (po ½ części).

W listopadzie 2024 r., planując ślub, Pani przyszły mąż zakupił inną nieruchomość mieszkalną (Nieruchomość 2), finansując ten zakup zaciągniętym w tym celu kredytem hipotecznym. Nieruchomość ta stanowi w całości własność Pani męża (majątek osobisty, nieobjęty wspólnością majątkową małżeńską).

W maju 2025 r. zawarli Państwo związek małżeński. Z chwilą zawarcia małżeństwa powstała między Państwem ustawowa wspólność majątkowa. W lipcu 2025 r. sprzedali Państwo wspólną nieruchomość – Nieruchomość 1 – uzyskując z tego tytułu przychody z odpłatnego zbycia nieruchomości, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, w wysokości proporcjonalnie przypadającej na posiadane udziały we współwłasności. Sprzedaż udziału we współwłasności Nieruchomości 1 nie nastąpiła w wykonaniu działalności gospodarczej.

Ponieważ udział we współwłasności Nieruchomości 1, jako nabyty przed zawarciem małżeństwa, należał do Pani majątku odrębnego (zgodnie z art. 33 pkt 1 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego), również środki pieniężne uzyskane ze zbycia tego udziału weszły do Pani majątku osobistego, zgodnie z zasadą surogacji. Ponieważ od momentu nabycia nie upłynął 5-letni okres, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, sprzedaż przez Panią udziału we własności Nieruchomości 1 spowodowała powstanie przychodu ze zbycia nieruchomości oraz dochodu do opodatkowania podatkiem dochodowym.

Obecnie, pozostając w związku małżeńskim, planują Państwo rozszerzenie wspólności majątkowej małżeńskiej (zawarcie umowy na podstawie art. 47 § 1 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego) o Nieruchomość 2, zakupioną przez Pani przyszłego męża przed zawarciem związku małżeńskiego, w ten sposób, że będzie ona stanowiła majątek wspólny (zostanie objęta wspólnością majątkową małżeńską). Jednocześnie złoży Pani oświadczenie o przystąpieniu do długu kredytowego zaciągniętego przez Pani męża w celu sfinansowania nabycia Nieruchomości 2, stając się stroną umowy kredytu jako współkredytobiorca. Nieruchomość 2 jest wykorzystywana przez Państwa do zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych rodziny.

Uzupełnienie wniosku

Kredyt hipoteczny za zakup Nieruchomości 2 został zaciągnięty przez Pani męża 15 listopada 2024 r. Kredyt hipoteczny został udzielony przez X S.A. z siedzibą przy ul. A 1 w B (...).

Nieruchomość 2 położona jest na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w miejscowości C przy ulicy D 1, (...).

Przychód ze sprzedaży udziału w Nieruchomości 1 przeznaczy Pani na spłatę kredytu hipotecznego (kapitału oraz odsetek naliczonych za okres po przystąpieniu przez Panią do umowy kredytu) zaciągniętego na zakup Nieruchomości 2. Spłata zostanie dokonana po

rozszerzeniu wspólności majątkowej małżeńskiej na Nieruchomość 2, po przystąpieniu przez Panią do umowy kredytu oraz przed końcem 2028 r.

Pytanie

Czy po rozszerzeniu wspólności majątkowej małżeńskiej o Nieruchomość 2 oraz przystąpieniu przez Panią do umowy kredytowej część dochodu uzyskanego ze sprzedaży Nieruchomości 1, przeznaczona na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego w celu nabycia Nieruchomości 2 oraz odsetek od tego kredytu, będzie korzystać ze zwolnienia od podatku dochodowego od osób fizycznych na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych?

Pani stanowisko w sprawie

Uważa Pani, że spłaty kredytu hipotecznego zaciągniętego na nabycie Nieruchomości 2 oraz odsetek od tego kredytu, dokonane przez Panią po rozszerzeniu wspólności majątkowej małżeńskiej oraz przystąpieniu do umowy kredytowej, będą stanowiły wydatki na własne cele mieszkaniowe, uprawniające do skorzystania ze zwolnienia na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z art. 25 ust. 25 pkt 2 lit. a) tej ustawy.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 powyższej ustawy zwolnione od podatku dochodowego od osób fizycznych są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 30e ustawy, 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 dwóch 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.

Za wydatki na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT, uznaje się m. in. wydatki poniesione na spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika 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, przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości, na cele wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o PIT.

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) - art. 31 § 1 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego (Kro). Składniki majątkowe wchodzące w skład wspólności majątkowej małżeńskiej stanowią współwłasność łączną (bezudziałową) małżonków, tj. każdemu z małżonków przysługuje prawo własności do całości nieruchomości. Przedmioty majątkowe nieobjęte wspólnością ustawową należą do majątku osobistego każdego z małżonków; do kategorii tej należą m. in. przedmioty majątkowe nabyte przed powstaniem wspólności ustawowej (art. 33 pkt 1 Kro) oraz przedmioty majątkowe nabyte w zamian za składniki majątku osobistego (art. 33 pkt 10 Kro). Zasada surogacji obejmuje również środki pieniężne uzyskane w zamian za składnik majątkowy należący do majątku osobistego (tak w: M. Sychowicz, Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz, wyd. V, red. K. Piasecki, Warszawa 2011, art. 33.).

Z powyższych przepisów wynika, że środki pieniężne pochodzące ze sprzedaży Nieruchomości 1 stanowią składnik Pani majątku osobistego, ponieważ stanowią surogat składnika majątkowego nabytego przed zawarciem małżeństwa. Ustawowa wspólność majątkowa może zostać m.in. rozszerzona poprzez zawarcie umowy na podstawie art. 47

§ 1 Kro. W wyniku planowanego rozszerzenia wspólności majątkowej na Nieruchomość 2 stanie się Pani współwłaścicielem tej nieruchomości (współwłasność łączna). Konsekwencją rozszerzenia wspólności majątkowej małżeńskiej na Nieruchomość 2 będzie przystąpienie przez Panią do długu kredytowego zaciągniętego przez Pani męża na nabycie tej nieruchomości, w wyniku czego na równi z Pani mężem stanie się Pani stroną umowy kredytu jako współkredytobiorca. Wstąpienie w prawa i obowiązki kredytobiorcy nie stanowi jednak zaciągnięcia kredytu – w wyniku tej czynności prawnej nie powstaje żadne nowe zobowiązanie cywilnoprawne, a jej skutkiem będzie tylko powstanie Pani solidarnej z mężem odpowiedzialności za spłatę istniejącego już kredytu oraz przyjęcie innych zobowiązań kredytobiorcy wynikających z umowy. W konsekwencji za datę zaciągnięcia kredytu w rozumieniu art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych należy w tym stanie faktycznym uznać listopad 2024 r. – tj. datę zawarcia umowy kredytu hipotecznego przez męża.

Reasumując, w opisanym stanie faktycznym, po rozszerzeniu wspólności majątkowej na Nieruchomość 2 oraz przystąpieniu przez Panią do umowy kredytu hipotecznego spełnione będą wszystkie przesłanki zastosowania zwolnienia od podatku dochodowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 oraz ust. 25 pkt 2 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w tym w szczególności:

- kredyt hipoteczny został zaciągnięty przed uzyskaniem dochodu ze zbycia nieruchomości,
- kredyt hipoteczny przeznaczony został na nabycie nieruchomości mieszkalnej,
- nabyta nieruchomość służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych podatnika.

W konsekwencji środki pieniężne należące do Pani majątku osobistego pochodzące ze sprzedaży Nieruchomości 1, w części wydatkowanej na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego w celu nabycia Nieruchomości 2, będą stanowiły wydatki na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, uprawniające do zastosowania do dochodu ze zbycia Nieruchomości 1 zwolnienia od podatku (do wysokości określonej w powyższym przepisie).

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawiła Pani we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

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

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

W myśl 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.

W świetle przywołanego wyżej przepisu, każda czynność prawna, której przedmiotem jest odpłatne zbycie nieruchomości lub praw wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy, stanowi źródło przychodów, 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.

Dochód uzyskany ze zbycia nieruchomości, co do zasady, podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych na zasadach określonych w art. 30e ustawy o podatku 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, może jednak zostać objęty zwolnieniem z opodatkowania na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 tej ustawy przy spełnieniu warunków określonych w tym przepisie.

Przepis 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 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.

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.

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 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,
- a. 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,

- c) budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego,
 - d) 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 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.

Na podstawie 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.

Podstawową okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia określonego w przywołanym wcześniej przepisie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jest przeznaczenie przychodów uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości lub praw majątkowych na własne cele mieszkaniowe wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 ww. ustawy, poczynwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.

Katalog wydatków stanowiących „własne cele mieszkaniowe” podatnika wymieniony w art. 21 ust. 25 ustawy ma charakter zamknięty – jest to wyliczenie enumeratywne. Ustawodawca formułując zwolnienie przedmiotowe, w sposób jednoznaczny wskazał

realizację celów mieszkaniowych, które pozwalają na skorzystanie ze zwolnienia z opodatkowania dochodu ze sprzedaży.

Samo poniesienie wydatku na spłatę kredytu nie świadczy jeszcze o tym, że została spełniona przesłanka uprawniająca do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania. Warunkiem zwolnienia podatkowego jest wykazanie przez podatnika, że wydatek poniesiony został na zrealizowanie jego własnych celów mieszkaniowych.

Podatnik, który uzyskał przychód ze sprzedaży nieruchomości może przeznaczyć go na spłatę zaciągniętego kredytu, zachowując przy tym prawo do ww. zwolnienia, jednakże spłata ta może dotyczyć jedynie kredytu zaciągniętego przez tego podatnika na zaspokojenie jego własnych potrzeb mieszkaniowych. Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i dopisując ten przymiotnik przesądził, że celem nadrzędnym jest możliwość uwzględnienia przy obliczaniu dochodu zwolnionego z opodatkowania tylko takich wydatków, które poniesione zostały na zaspokojenie „własnych” potrzeb mieszkaniowych. Tak więc uregulowane w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy zwolnienie od podatku dochodowego w zamierzeniach ustawodawcy realizować ma cel, jakim jest zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika.

Jednym z tych celów jest wskazana w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych spłata kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw, w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej.

Przy czym z treści art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jasno wynika, że kredyt, na którego spłatę został przeznaczony przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa, musi być nie tylko kredytem zaciągniętym na cele mieszkaniowe wymienione w art. 21 ust. 25 ust. 1 ww. ustawy, ale również kredytem zaciągniętym przez podatnika, a więc przez osobę, która uzyskuje przychód z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i u której powstaje zobowiązanie podatkowe z tego tytułu.

Stosunki majątkowe pomiędzy małżonkami zostały uregulowane w ustawie z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 2023 r. poz. 2809 ze zm.).

Przepis art. 31 § 1 Kodeksu stanowi, że:

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.

Ustrój wspólności ustawowej obejmujący dorobek obojga małżonków ustawodawca ukształtował jako wspólność łączną, bezudziałową.

Stosownie natomiast do art. 43 § 1 Kodeksu rodzinnego i opiekuńskiego:

Oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym.

Zgodnie natomiast z art. 47 § 1 ww. ustawy:

Małżonkowie mogą przez umowę zawartą w formie aktu notarialnego wspólność ustawową rozszerzyć lub ograniczyć albo ustanowić rozdzielność majątkową lub rozdzielność majątkową z wyrównaniem dorobków (umowa majątkowa).

Rozszerzenie wspólności majątkowej małżeńskiej poprzez włączenie do majątku wspólnego nieruchomości wchodzącej uprzednio w skład majątku osobistego jednego z małżonków nie stanowi nabycia tej nieruchomości przez drugiego małżonka w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Oznacza to, że datą nabycia nieruchomości przez każdego z małżonków jest data nabycia nieruchomości przez tego małżonka, który nieruchomość włączył do majątku wspólnego.

Za wydatki na własne cele mieszkaniowe należy uznać wydatki poniesione na spłatę kredytu zaciągniętego na zakup mieszkania przez Pani męża, które zostanie włączone do Państwa majątku wspólnego w drodze rozszerzenia wspólności majątkowej oraz odsetki od tego kredytu. Datą nabycia mieszkania przez każdego z małżonków jest data nabycia tego mieszkania przez tego małżonka, który je włączył do majątku wspólnego, należy więc przyjąć, że nawet w przypadku późniejszego formalnego przystąpienia do umowy kredytowej (zawartej w celu realizacji własnego celu mieszkaniowego, tj. na nabycie lokalu mieszkalnego) przez podatnika, spełnione zostały przesłanki, o których mowa w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a tej ustawy.

Tym samym, jeżeli przystąpi Pani do umowy kredytu i będzie ponosiła solidarną odpowiedzialność za zobowiązania wynikające z umowy kredytowej, nie ma przeszkód, aby całość wydatków poniesionych przez Panią tytułem spłaty tego kredytu oraz odsetek od tego kredytu zaliczyć na poczet wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe celem zastosowania 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 Pani przedstawiła i stanu prawnego, który obowiązuje w dniu wydania interpretacji.

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

- Funkcję ochronną interpretacji indywidualnych określają przepisy art. 14k-14nb ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.). Interpretacja będzie mogła pełnić funkcję ochronną, jeśli Pani sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego i zastosuje się Pani do interpretacji.
- Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej:
Przepisów art. 14k-14n Ordynacji podatkowej nie stosuje się, jeśli stan faktyczny lub zdarzenie przyszłe będące przedmiotem interpretacji indywidualnej jest elementem czynności, które są przedmiotem decyzji wydanej:
 - 1) z zastosowaniem art. 119a;
 - 2) w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;
 - 3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.
- Zgodnie z art. 14na § 2 Ordynacji podatkowej:
Przepisów art. 14k-14n nie stosuje się, jeżeli korzyść podatkowa, stwierdzona w decyzjach wymienionych w § 1, jest skutkiem zastosowania się do utrwalonej praktyki interpretacyjnej, interpretacji ogólnej lub objaśnień podatkowych.

Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację

Ma Pani prawo do zaskarżenia tej interpretacji indywidualnej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Zasady zaskarżania interpretacji indywidualnych reguluje ustawa z

dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 935 ze zm.; dalej jako „PPSA”).

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

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

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

Podstawa prawna dla wydania interpretacji

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