

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	662323
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2025-10-17T09:52:25.521
Tytuł (teza):	Cele mieszkaniowe - spłata kredytu zaciągniętego na zbywaną nieruchomość i spłata kredytu zaciągniętego przez partnerów.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2025-10-14T14:36:50.709
Sygnatura:	0113-KDIPT2-2.4011.764.2025.3.EC
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • chronologiczny • kredyt-spłata kredytu • nadpłata • nieruchomości-nabycie nieruchomości • odpowiedzialność-odpowiedzialność solidarna • zdarzenie
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

Szanowny Panie,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

6 sierpnia 2025 r. wpłynął Pana wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełnił go Pan pismem złożonym 8 września 2025 r. oraz pismem złożonym 6 października 2025 r. – w odpowiedzi na wezwania. Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzenia przyszłego

Wnioskodawca sprzedaje mieszkanie A (Wnioskodawca przyjmuje takie nazewnictwo dla uproszczenia), które należy tylko do Niego za kwotę 630 000 PLN. Za tą kwotę Wnioskodawca spłaca kredyt udzielony na zakup tej nieruchomości w wysokości 310 000 PLN, a zatem zostaje 320 000 PLN. Przed sprzedażą powyższego mieszkania Wnioskodawca podpisał umowę kredytową na nieruchomość wspólną B, z partnerką Wnioskodawcy, z którą nie ma wspólnoty majątkowej. Kredyt został uruchomiony, a pierwsza transza została przelana z banku do dewelopera. Przeniesienie własności będzie miało miejsce marzec/kwiecień 2026 r., a zatem już po sprzedaży nieruchomości należącej tylko do Wnioskodawcy.

Uzupełnienie

Miejsce położenia sprzedawanego lokalu mieszkalnego to ul., ...

Lokal został nabyty w kwietniu 2021 r. od dewelopera i finansowany był kredytem hipotecznym oraz wkładem własnym. Był to lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość.

Wnioskodawca nie zna dokładnej daty planowanej sprzedaży, bo dopiero rozpoczyna proces sprzedaży. Możliwe, że uda się to zrobić w tym roku. Sprzedaż mieszkania nie nastąpi w wykonywaniu działalności gospodarczej. Wnioskodawca nie ma działalności gospodarczej.

Wnioskodawca planuje wszystkie środki ze sprzedaży przeznaczyć na spłatę kredytu zaciągniętego na zakup tego mieszkania, na remont nowej nieruchomości i nadpłatę kredytu zaciągniętego wspólnie z partnerką na nabycie nieruchomości od dewelopera.

Umowa kredytowa (kredyt hipoteczny) została zawarta przez Wnioskodawcę 5 stycznia 2021 r., na zakup nieruchomości A, na 30 lat. Kredyt został zaciągnięty w Jeśli chodzi o raty kredytu na mieszkanie, które Wnioskodawca chce sprzedać, to Wnioskodawca spłaca kredyt ratami kapitałowo-odsetkowymi. Przy całkowitej spłacie kredytu, przy jego sprzedaży Wnioskodawca spłaci cały kapitał pożyczony od banku. Wnioskodawca nie wie czy w takiej sytuacji spłaca się także odsetki np.: naliczone do ostatniej raty.

Podpisanie umowy deweloperskiej na zakup nowego mieszkania miało miejsce 10 lipca 2025 r. Zawarcie umowy deweloperskiej było w formie aktu notarialnego. Deweloper w akcie notarialnym wskazuje datę graniczną przekazania lokalu na 30 kwietnia 2026 r. Będzie to lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość. Przeniesienie własności będzie miało miejsce na Wnioskodawcę i na Jego partnerkę w równych częściach. Partnerka także nie prowadzi działalności gospodarczej. Wnioskodawca w nowej nieruchomości będzie mieszkał.

Na pytanie Organu: „Jakiego rodzaju wydatki zostały/zostaną poniesione na remont?”, Wnioskodawca wskazał: „Zakładam, że mogą to być kwoty rzędu 300-400 tys. PLN. Żadne wydatki nie zostały jeszcze poniesione bo jakiegokolwiek prace wykończeniowe będzie można prowadzić po przeniesieniu własności, czyli najpóźniej po 30.04.2026 r.”

Odnosnie prac remontowych Wnioskodawca wskazuje, że będą to typowe wydatki wykończeniowe, ponieważ nieruchomość będzie oddana w stanie deweloperskim, a więc gładzie, malowanie, położenie płytek, paneli, stolarz, baterie łazienkowe, kuchenne, wyposażenie łazienek, kuchni etc. Prócz materiałów, które Wnioskodawca będzie musiał

nabyć, wejdą w to także koszt usług wykończeniowych, a także sprzęt RTV i AGD. Wykończenie będzie możliwe dopiero po przeniesieniu własności, a więc najpóźniej po 30 kwietnia 2026 r. Wnioskodawca zamierza gromadzić faktury imienne na Niego ze środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania, celem udowodnienia wydatkowania tych środków na własne cele mieszkaniowe.

Odnosnie kredytu, z którego środki zostały przeznaczone na zakup nowego mieszkania, Wnioskodawca wskazuje, że umowa kredytowa (kredyt hipoteczny) została zawarta 21 lipca 2025 r. przez Wnioskodawcę i partnerkę na zakup nieruchomości, na 30 lat. Kredyt został zaciągnięty w banku Wnioskodawca wraz z partnerką odpowiada solidarnie do całkowitej wysokości kredytu. Kredyt składa się z rat kapitałowo odsetkowych.

W kolejnym uzupełnieniu wniosku Wnioskodawca wskazuje, że ze względu na złożoność sprawy i szczegółowość, zrezygnuje z wykorzystania tych środków na wykończenie mieszkania. Chciałby się skupić na jednym z elementów zapytania, a mianowicie na nadpłacie kredytu, bo tutaj sprawa powinna być prostsza, budząca mniej wątpliwości i ryzyka dla Niego.

Poniżej Wnioskodawca jeszcze raz przytoczy sprawę (opis sytuacji)

Wnioskodawca sprzedaje mieszkanie A (Wnioskodawca przyjmuje takie nazewnictwo dla uproszczenia), które należy tylko do Niego, za kwotę np.: 630 000 PLN (Wnioskodawca jest w trakcie tego procesu, na ten moment mieszkanie nie jest sprzedane). Za część kwoty uzyskanej ze sprzedaży Wnioskodawca spłaca kredyt udzielony na zakup tej nieruchomości w wysokości mniej więcej 310 000 PLN, a zatem zostaje 320 000 PLN.

Przed sprzedażą powyższego mieszkania, Wnioskodawca podpisał umowę kredytową na nieruchomość wspólną B, z Jego partnerką, z którą nie ma wspólnoty majątkowej – współwłaściciele posiadają po 50% udziałów w nowo zakupionej nieruchomości. Poza wkładem własnym na zakup tej nieruchomości został także zaciągnięty kredyt hipoteczny w ... Kredyt został zaciągnięty przez Wnioskodawcę i Jego partnerkę (oboje widnieją na umowie kredytu hipotecznego).

Wątpliwość Wnioskodawcy wynika z tego, że jest On właścicielem 50% nieruchomości, a nie całości i nie wie, czy takie zobowiązanie kredytowe może nadpłacić tylko do połowy jego wysokości czy więcej, czy też do połowy wartości nieruchomości? Wnioskodawca nie ma też pewności czy znaczenie ma tu moment sprzedaży nieruchomości i zakupu nowej.

Kolejność jest następująca:

Umowa kredytowa na nową nieruchomość, w której Wnioskodawca wraz z partnerką ma po 50%, została już podpisana, uruchomienie kredytu na nową nieruchomość miało już miejsce choć tylko kilka transz, a zostały jeszcze dwie, przeniesienie własności nowej nieruchomości będzie miało miejsce około marca lub kwietnia 2026 r., a sprzedaż nieruchomości A, czyli indywidualnej Wnioskodawcy, możliwe, że już w tym roku, ale może się to także wydłużyć – Wnioskodawca nie wie tego dokładnie, bo dopiero rozpoczyna ten proces.

Pytania (ostatecznie sformułowane w uzupełnieniu wniosku)

1. Czy przeznaczenie tych środków (nadwyżki ze sprzedaży mieszkania A) na nadpłatę kredytu wspólnie zakupionej nieruchomości B, będzie wydatkiem na cel mieszkaniowy? Czy będzie to zaliczone jako wydatek cel mieszkaniowy tylko do połowy wartości nieruchomości czy do połowy wartości kredytu, a może po prostu połowa kwoty nadpłaty będzie zaliczona jako wydatek na cel mieszkaniowy? Innymi słowy czy nadwyżka ze sprzedaży mieszkania A, po spłaceniu kredytu hipotecznego udzielonego na jego zakup, może być przeznaczona na nadpłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na

Wnioskodawcę i na partnerkę (oboje posiadają po 50% nieruchomości) i nie wygeneruje to obowiązku zapłaty podatku od zysku z tego mieszkania, a zatem czy to będzie uznane jako cel mieszkaniowy? Czy ma znaczenie w jakiej kolejności to nastąpi? Czy istotne jest tutaj przeniesienie własności nowej nieruchomości czy podpisanie umowy kredytowej? Czy jeśli jest to podpisanie umowy kredytowej, to czy musi mieć to miejsce przed sprzedażą nieruchomości A?

2. Czy aby wydatkować te środki na własne cele mieszkaniowe ta nowa, wspólna nieruchomość B, musi być zakupiona przed sprzedażą tej starej indywidualnie należącej tylko do Wnioskodawcy? Istotny jest tutaj moment podpisania umowy kredytowej, czy moment uruchomienia kredytu hipotecznego, a może moment przeniesienia własności?

Pana stanowisko w sprawie (ostatecznie sformułowane w uzupełnieniu wniosku)

Stanowisko Wnioskodawcy w ww. sprawie jest spójne odpowiedzią otrzymaną mailowo, którą Wnioskodawca przesłał razem z całym wnioskiem.

Wydatki na cele mieszkaniowe obejmują także wydatki na spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki), zaciągniętego w związku ze zbywaną nieruchomością w tym także gdy wydatki te odpowiadają równowartości wydatków uwzględnionych w kosztach uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, które sfinansowane zostały tym kredytem (pożyczką).

W zakresie wydatkowania przychodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości na spłatę kredytu zaciągniętego na zakup domu, w którym podatnik posiada określoną wysokość udziałów we współwłasności nieruchomości należy wskazać, że jeżeli kredytobiorcy ponoszą solidarną odpowiedzialność za zobowiązania wynikające z umowy kredytowej, czyli zgodnie z umową kredytobiorcy odpowiadają solidarnie za kredyt, to podatnik jako kredytobiorca solidarny za zadłużenie wynikające z tej umowy również odpowiada solidarnie, a więc do pełnej wysokości. W takiej sytuacji bez znaczenia pozostaje fakt, że podatnik jest współwłaścicielem nieruchomości i posiada określony procentowo udział we współwłasności. Po spełnieniu pozostałych warunków, przy obliczaniu dochodu zwolnionego można w takiej sytuacji uwzględnić całą kwotę jaka została wydatkowana na spłatę kredytu zaciągniętego na zakup domu.

Wnioskodawca uważa, że kluczowym momentem jest uruchomienie kredytu bankowego.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z przepisem 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.

Źródła przychodów

Zgodnie z 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 wykonywaniu 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.

Podkreślam, że przepis art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy formułuje generalną zasadę, zgodnie z którą sprzedaż nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz praw określonych w tym przepisie przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, jeżeli nie następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej, skutkuje powstaniem przychodu. Tym samym, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz ww. praw nastąpi po upływie pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie i nie następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej – nie jest źródłem przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a tym samym, kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz ww. praw w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

Zatem, przychód z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości lub jej części oraz udziału w nieruchomości nie powstanie w podatku dochodowym od osób fizycznych, jeżeli spełnione są łącznie dwa warunki:

- odpłatne zbycie nieruchomości nie następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej (nie stanowi przedmiotu działalności gospodarczej) oraz
- zostało dokonane po upływie pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jej nabycie.

Wobec powyższego, w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz praw określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ww. ustawy, decydujące znaczenie w kwestii opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych uzyskanego z tego tytułu dochodu ma moment i sposób ich nabycia.

Z opisu sprawy wynika, że w kwietniu 2021 r. nabył Pan lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość. Nieruchomość została nabyta od dewelopera i stanowiła wyłącznie Pana własność. Zakup nieruchomości był finansowany kredytem hipotecznym oraz wkładem własnym. Planuje Pan sprzedać tę nieruchomość. Dokładnej daty sprzedaży Pan nie zna, ale możliwe, że uda się to zrobić w tym roku. Planowane odpłatne zbycie nieruchomości nie nastąpi w wykonywaniu działalności gospodarczej.

W świetle powyższego stwierdzić należy, że nienastępująca w wykonywaniu działalności gospodarczej, planowana przez Pana sprzedaż lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (nieruchomość A), nabytego w kwietniu 2021 r., przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jego nabycie, będzie

stanowiła źródło przychodu, w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i będzie podlegała opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Odpłatne zbycie lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (nieruchomość A)

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

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

Stosownie do art. 30e ust. 2 ww. ustawy:

Podstawą obliczenia podatku, o której mowa w ust. 1, jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw określonym zgodnie z art. 19, a kosztami ustalonymi zgodnie z art. 22 ust. 6c i 6d, powiększoną o sumę odpisów amortyzacyjnych, o których mowa w art. 22h ust. 1 pkt 1, dokonanych od zbywanych nieruchomości lub praw.

W myśl 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.

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

Pojęcie kosztów odpłatnego zbycia nie zostało przez ustawodawcę zdefiniowane w ustawie, należy zatem stosować językowe 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 transakcja mogła dojść do skutku (wszystkie niezbędne wydatki bezpośrednio związane z tą czynnością). Można do takich kosztów zaliczyć np.: koszty wyceny sprzedawanej nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, koszty pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, wydatki związane ze sporządzeniem przez notariusza umowy cywilnoprawnej, koszty i opłaty sądowe, o ile były ponoszone przez zbywcę. Pomędzy tymi wydatkami a dokonaniem zbycia musi istnieć związek przyczynowo-skutkowy. Ustalenie kosztów uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia odbywa się natomiast zgodnie z art. 22 ust. 6c lub 6d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w zależności od tego, czy zbywaną nieruchomość lub prawo nabyto odpłatnie, czy nieodpłatnie.

Na gruncie art. 22 ust. 6c cytowanej ustawy:

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.

Zgodnie z 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.

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

Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 3, wykazać:

- 1) dochody uzyskane w roku podatkowym z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) i obliczyć należny podatek dochodowy od dochodu, do którego nie ma zastosowania art. 21 ust. 1 pkt 131, lub
- 2) dochody, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131.

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

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

W myśl art. 30e ust. 7 ww. ustawy:

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

Zwolnienie przedmiotowe

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Wolne od podatku dochodowego są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 30e, w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli 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.

Wyjaśnić należy, że powyższe zwolnienie obejmuje taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia. W sytuacji, gdy przychód z ww. odpłatnego zbycia zostanie w całości przeznaczony na określone w ustawie 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, zostały enumeratywnie wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1-3 w zw. z ust. 30a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

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

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

- 1) wydatki poniesione na:

- a) nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem,
- b) nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie,
- c) nabycie gruntu pod budowę budynku mieszkalnego lub udziału w takim gruncie, prawa użytkowania wieczystego takiego gruntu lub udziału w takim prawie, w tym również z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego, oraz nabycie innego gruntu lub udziału w gruncie, prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, jeżeli w okresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, grunt ten zmieni przeznaczenie na grunt pod budowę budynku mieszkalnego,
- d) budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego,
- e) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub adaptację na cele mieszkalne własnego budynku niemieszkalnego, jego części, własnego lokalu niemieszkalnego lub własnego pomieszczenia niemieszkalnego
- położonych w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej;

2) wydatki poniesione na:

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

W myśl art. 21 ust. 26 ww. ustawy:

Przez własny budynek, lokal lub pomieszczenie, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. d) i e), rozumie się budynek, lokal lub pomieszczenie stanowiące własność lub współwłasność podatnika lub do którego podatnikowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udział w takich prawach. Przez własne budynek, lokal lub pomieszczenie, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. d) i e), rozumie się również niestanowiące własności lub współwłasności podatnika budynek, lokal lub pomieszczenie, jeżeli w okresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, podatnik nabędzie ich własność lub współwłasność albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udział w takich prawach, jeżeli uprzednio prawo takie mu nie przysługiwało.

Natomiast stosownie do art. 21 ust. 28 ww. ustawy:

Za wydatki, o których mowa w ust. 25, nie uważa się wydatków poniesionych na:

- 1) nabycie gruntu lub udziału w gruncie, prawa wieczystego użytkowania gruntu lub udziału w takim prawie, budynku, jego części lub udziału w budynku, lub

- 2) budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, adaptację lub remont budynku albo jego części
- przeznaczonych na cele rekreacyjne.

Przy czym, zgodnie z treścią 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).

Z kolei jak stanowi art. 21 ust. 30 ww. ustawy:

Przepis ust. 1 pkt 131 nie ma zastosowania do tej części wydatków, o których mowa w ust. 25 pkt 2, które podatnik uwzględnił korzystając z ulg podatkowych, w rozumieniu Ordynacji podatkowej, przy opodatkowaniu podatkiem dochodowym oraz do tej części wydatków, o których mowa w ust. 25 pkt 2, którymi sfinansowane zostały wydatki określone w ust. 25 pkt 1, uwzględnione przez podatnika korzystającego z ulg podatkowych, w rozumieniu Ordynacji podatkowej, przy opodatkowaniu podatkiem dochodowym.

Stosownie natomiast do art. 21 ust. 30a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Wydatki, o których mowa w ust. 25 pkt 2, obejmują także wydatki na spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki), zaciągniętego w związku ze zbywaną nieruchomością lub prawem majątkowym na cele określone w ust. 25 pkt 1, w tym także gdy wydatki te odpowiadają równowartości wydatków uwzględnionych w kosztach uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), które sfinansowane zostały tym kredytem (pożyczką).

Przepis ten został dodany przez art. 1 pkt 13 lit. f) ustawy z dnia 29 października 2021 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2021 r., poz. 2105) i ma zastosowanie do dochodów (przychodów) uzyskanych od dnia 1 stycznia 2022 r. – stosownie do art. 70 pkt 1 ww. ustawy zmieniającej.

Zgodnie z zasadą przyjętą w orzecznictwie, jak i w doktrynie prawa podatkowego, zwolnienia podatkowe oraz ulgi są wyjątkiem od zasady powszechności opodatkowania, dlatego do interpretacji przepisów ustanawiających zwolnienia podatkowe, jak również ulgi, należy stosować wykładnię ścisłą, która nie wychodzi poza literalne brzmienie przepisów. Stąd też, skorzystanie z przedmiotowego zwolnienia jest możliwe tylko i wyłącznie w sytuacji spełnienia wszystkich przesłanek wskazanych w przepisie prawa.

Ponadto treść art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy, wskazuje, że oprócz czasu, w którym przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości ma zostać wydatkowany, istotny jest również cel, na który został (zostanie) wydatkowany. Ustawodawca w art. 21 ust. 25 w zw. z ust. 30a ww. ustawy, zawarł katalog wydatków stanowiących „własne cele mieszkaniowe” podatnika, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy. Katalog tych wydatków 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.

Ze zwolnienia tego 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. 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, a nie lokata kapitału lub zdobywanie źródła zarobkowania bądź zapewnienie dachu nad głową innym osobom niż podatnik. Wyraz „mieszkaniowe” w wyrażeniu „własne cele mieszkaniowe” należy odnosić podmiotowo do zamiaru zamieszkiwania związanego z różnymi sposobami wydatkowania przychodu, a nie do wydatkowania przychodu w znaczeniu jedynie przedmiotowym. Zamiarem ustawodawcy tworzącego zwolnienie przedmiotowe w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, było zachęcanie podatników do nabywania w miejsce zbywanych praw majątkowych czy nieruchomości, innych nieruchomości lub praw przeznaczonych do zaspokajania ich indywidualnych potrzeb mieszkaniowych. U podstaw omawianego zwolnienia legło założenie, że nie powinny być opodatkowane środki wydane na realizację własnego celu mieszkaniowego. Powyższe wnioski wynikają wprost z brzmienia przepisu normującego powyższe zwolnienie.

Splata kredytu zaciągniętego na zbywaną nieruchomość

Jednym z celów, których realizacja uprawnia do omawianego zwolnienia jest wskazana w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, spłata kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), na cele określone w pkt 1, w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej.

Stosownie do treści art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a) 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 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. Z treści art. 21 ust. 25 pkt 2 ww. ustawy, jasno wynika, że kredyt, na którego spłatę zostanie przeznaczony przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości musi być kredytem zaciągniętym na udokumentowane własne cele mieszkaniowe, które zostały wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Celem ustawodawcy było bowiem premiowanie zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych przez podatnika. Spłacony kredyt (pożyczka) nie ma być jakimkolwiek kredytem (pożyczką), lecz musi spełniać ściśle określone ustawą wymagania. Musi to być bowiem kredyt (pożyczka) – co wynika literalnie z art. 21 ust. 25 pkt 2 ww. ustawy – zaciągnięty przez podatnika na cele określone w pkt 1. Przepis wyraźnie bowiem stanowi, że kredyt (pożyczka) mają być zaciągnięte na cele określone w pkt 1, a więc na cele mieszkaniowe. Ważne jest również, aby spłacany kredyt zaciągnięty był przed dniem uzyskania przychodu ze sprzedaży nieruchomości i aby kredyt ten zaciągnięty był przez osobę, która uzyskuje przychód ze sprzedaży.

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

W analizowanym przypadku, przychód z planowanej sprzedaży Pana lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (nieruchomość A), zostanie wydatkowany przez

Pana w części na spłatę kredytu zaciągniętego na nabycie zbywanej nieruchomości, które to wydatki na nabycie są uwzględniane przy ustalaniu dochodu ze zbycia nieruchomości. Umowa kredytowa na nabycie zbywanej nieruchomości została zawarta przez Pana 5 stycznia 2021 r. Kredyt został zaciągnięty w Spłaca Pan kredyt ratami kapitałowo-odsetkowymi.

Mając na uwadze przedstawione we wniosku zdarzenie przyszłe oraz powołane przepisy prawa stwierdzam, że wydatkowanie przychodu z planowanej sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, w części przeznaczonej na spłatę kredytu zaciągniętego w kwietniu 2021 r. na zakup tej nieruchomości, będzie stanowił wydatek na własne cele mieszkaniowe, o którym mowa w art. 21 ust. 30a w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) i ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, podlegający uwzględnieniu przy obliczaniu dochodu zwolnionego od podatku na warunkach określonych w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Spłata kredytu zaciągniętego na nabycie nowej nieruchomości (nieruchomość B)

Pana wątpliwości dotyczą również tego, czy przeznaczenie środków (nadwyżki ze sprzedaży Pana mieszkania A pozostającej do dyspozycji po spłacie kredytu udzielonego na zakup mieszkania A) na nadpłatę wspólnie zaciągniętego w banku przez Pana i Pana partnerkę kredytu, na zakup przez Pana i Pana partnerkę nieruchomości B (oboje współwłaściciele posiadają po 50% udziałów w nowo zakupionej nieruchomości), będzie wydatkiem na Pana cel mieszkaniowy i czy będzie to zaliczone jako wydatek cel mieszkaniowy tylko do połowy wartości nieruchomości czy do połowy wartości kredytu.

W opisie sprawy wskazał Pan, że umowa kredytowa, dotycząca nabycia od dewelopera nowego lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość (nieruchomość B) została zawarta 21 lipca 2025 r. przez Pana i Pana partnerkę. Kredyt został zaciągnięty w banku ... Wraz z partnerką odpowiada Pan solidarnie do całkowitej wysokości kredytu. Kredyt składa się z rat kapitałowo odsetkowych. Podpisanie umowy deweloperskiej na zakup nowego mieszkania miało miejsce 10 lipca 2025 r. Zawarcie umowy deweloperskiej było w formie aktu notarialnego. Deweloper w akcie notarialnym wskazuje datę graniczną przekazania lokalu na 30 kwietnia 2026 r. Przeniesienie własności będzie miało miejsce na Pana i na Pana partnerkę w równych częściach. Wskazuje Pan, że w nowej nieruchomości będzie mieszkał.

Z treści art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, jasno wynika, że kredyt, na którego spłatę zostanie przeznaczony przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych musi być kredytem zaciągniętym na udokumentowane własne cele mieszkaniowe, które zostały wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Celem ustawodawcy było bowiem premiowanie zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych przez podatnika. Spłacony kredyt (pożyczka) nie ma być jakimkolwiek kredytem (pożyczką), lecz musi spełniać ściśle określone ustawą wymagania. Musi to być bowiem kredyt (pożyczka) – co wynika literalnie z art. 21 ust. 25 pkt 2 ww. ustawy – zaciągnięty przez podatnika na cele określone w pkt 1, tj. m.in. 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, związanych z tym budynkiem lub lokalem (art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ww. ustawy). Przepis wyraźnie bowiem stanowi, że kredyt (pożyczka) ma być zaciągnięty na cele określone w pkt 1, a więc na cele mieszkaniowe.

Istotne jest także, aby spłacany kredyt zaciągnięty był przed dniem uzyskania przychodu ze sprzedaży oraz aby kredyt ten zaciągnięty był przez osobę, która uzyskuje przychód ze sprzedaży.

Co istotne, jeżeli kredytobiorcy ponoszą solidarną odpowiedzialność za zobowiązania wynikające z umowy kredytowej, czyli zgodnie z umową kredytową kredytobiorcy odpowiadają solidarnie za kredyt, to podatnik jako kredytobiorca solidarny za zadłużenie wynikające z tej umowy również odpowiada solidarnie, a więc do pełnej wysokości.

Zgodnie bowiem z treścią art. 366 § 1 i § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1071):

§ 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 któregokolwiek z dłużników zwalnia pozostałych (solidarność dłużników).

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

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

W związku z powyższym, bez znaczenia pozostaje fakt, że podatnik jest współwłaścicielem nieruchomości i posiada określoną wielkość udziału we współwłasności. Przy obliczaniu dochodu zwolnionego można uwzględnić całą kwotę jaka została wydatkowana np. na spłatę kredytu zaciągniętego na zakup nieruchomości lub na nabycie innej nieruchomości.

Przechodząc na grunt rozpatrywanej sprawy wskazać należy zatem, że wydatkowanie przychodu z planowanego odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (nieruchomość A), przeznaczonego na nadpłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego (przez Pana i Pana partnerkę) 21 lipca 2025 r. na zakup przez Pana udziału w lokalu mieszkalnym stanowiącego odrębną nieruchomość od dewelopera (nieruchomość B), który będzie służył do zaspakajania Pana potrzeb mieszkaniowych, można uznać za wydatek na własne cele mieszkaniowe, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) w zw. z ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Odnosząc się z kolei do Pana wątpliwości dotyczących ustalenia, czy spłata kredytu hipotecznego kwotą uzyskaną z odpłatnego zbycia, dokonana przed finalnym nabyciem lokalu mieszkalnego od dewelopera, uprawnia do zastosowania tzw. ulgi mieszkaniowej, wskazać należy, że z wykładni językowej przepisu art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych nie wynika, aby dla skorzystania ze zwolnienia nie mogła zaistnieć taka chronologia zdarzeń (najpierw spłata kredytu hipotecznego zaciągniętego na nabycie lokalu mieszkalnego, a następnie podpisanie umowy przyrzeczonej z deweloperem).

Termin „począwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie”, 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. Istotnym jest, czy w momencie dokonywania wydatków na własne cele mieszkaniowe podatnik dysponuje /uzyskał przychód ze sprzedaży nieruchomości.

Mając na uwadze przedstawiony we wniosku opis sprawy oraz powołane przepisy prawa stwierdzić należy, że nienastępująca w wykonaniu działalności gospodarczej, planowana sprzedaż lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (nieruchomość A), jeżeli nastąpi przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie (kwiecień 2021 r.) tego lokalu mieszkalnego, będzie stanowiła źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, podlegające opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych

na zasadach określonych w art. 30e ww. ustawy. Jednakże, wydatkowanie przychodu ze sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, przeznaczonego na spłatę kredytu zaciągniętego na zbywaną nieruchomość oraz na nadpłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego w lipcu 2025 r. na zakup udziału w lokalu mieszkalnym stanowiącego odrębną nieruchomość, w którym będzie Pan mieszkał i który będzie służył do zaspakajania Pana potrzeb mieszkaniowych, stanowić będzie wydatek na własne cele mieszkaniowe, o którym mowa w art. 21 ust. 30a w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a) i ust. 25 pkt 1 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i podlegać będzie zwolnieniu z opodatkowania na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Zaznaczyć należy, że ww. zwolnienie obejmuje taką część dochodu uzyskanego z tytułu sprzedaży nieruchomości jaka proporcjonalnie odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie osiągniętym z odpłatnego zbycia nieruchomości. Zatem, w sytuacji gdy cały przychód z planowanego odpłatnego zbycia ww. lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość zostanie przeznaczony na spłatę kredytu zaciągniętego na zbywaną nieruchomość oraz na nadpłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup udziału w lokalu mieszkalnym stanowiącego odrębną nieruchomość, w którym będzie Pan mieszkał, to uzyskany z tego tytułu dochód w całości będzie korzystał ze zwolnienia od podatku dochodowego od osób fizycznych.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

Wskazuję, że interpretacja indywidualna odnosi się wyłącznie do możliwości skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego w związku z wydatkowaniem przychodu uzyskanego z planowanej sprzedaży nieruchomości A na spłatę kredytu zaciągniętego na nabycie zbywanej nieruchomości i na nadpłatę kredytu zaciągniętego przez Pana i Pana partnerkę na nabycie nowej nieruchomości, natomiast nie odnosi się do wydatkowania przychodu na remont i wykończenie zakupionej nieruchomości, stosownie do Pana wskazania zawartego w uzupełnieniu wniosku z 6 października 2025 r.

Procedura wydawania indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego nie podlega regułom przewidzianym dla postępowania podatkowego, czy kontrolnego. Wydając interpretacje opieram się wyłącznie na opisie stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego przedstawionego we wniosku – nie prowadzę postępowania dowodowego. Przedmiotem interpretacji wydanej na podstawie art. 14b ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.) jest sam przepis prawa. Rolą postępowania w sprawie wydania indywidualnej interpretacji przepisów podatkowych nie jest ustalanie stanu faktycznego (zdarzenia przyszłego), stanowi to bowiem domenę ewentualnego postępowania podatkowego. To na podatniku ciąży obowiązek udowodnienia w toku tego postępowania okoliczności faktycznych, z których wywodzi on dla siebie korzystne skutki prawne. Organ nie prowadzi postępowania dowodowego, ograniczając się do analizy okoliczności podanych we wniosku. W stosunku do tych okoliczności wyraża swoje stanowisko, które zawsze musi być jednak ustosunkowaniem się do poglądu (stanowiska) prezentowanego w danej sprawie przez wnioskodawcę. Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, o ile rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie z opisem zdarzenia przyszłego podanym przez Pana w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregośkolwiek elementu opisu sprawy przedstawionego we wniosku, udzielona odpowiedź traci swoją aktualność.

Wskazać należy, że z uwagi na to, że interpretacje prawa podatkowego wydawane są w indywidualnej sprawie zainteresowanego, co wynika z art. 14b § 1 ustawy Ordynacja

podatkowa, niniejsza interpretacja dotyczy wyłącznie Pana. Nie wywołuje skutków prawnych dla innych osób (Pana partnerki).

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 zdarzenia przyszłego i zastosuje się Pan do interpretacji.

- Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej:

Przepisów art. 14k-14n Ordynacji podatkowej nie stosuje się, jeśli stan faktyczny lub zdarzenie przyszłe będące przedmiotem interpretacji indywidualnej jest elementem czynności, które są przedmiotem decyzji wydanej:

1) z zastosowaniem art. 119a;

2) w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;

3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.

- Zgodnie z art. 14na § 2 Ordynacji podatkowej:

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

Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację

Ma Pan prawo do zaskarżenia tej interpretacji indywidualnej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Zasady zaskarżania interpretacji indywidualnych reguluje ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 935 ze zm.; dalej jako „PPSA”).

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

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

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

Podstawa prawna dla wydania interpretacji

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