

# Odpowiedź na interpelację /zapytanie poselskie

ID informacji: 662444

Kategoria informacji: Odpowiedź na interpelację/zapytanie poselskie

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2025-10-20T13:57:00.968

Tytuł (teza): Odpowiedź na interpelację nr 12305 w sprawie rozbieżności w stosowaniu ulgi mieszkaniowej przy zakupie nieruchomości finansowanej kredytem.

Autor informacji: 

- Minister Finansów i Gospodarki

Numer interpelacji  
/zapytania: 12305

Data interpelacji  
/zapytania: 2025-09-22T13:00:20.456

Data odpowiedzi: 2025-10-11T13:00:03.156

Sygnatura odpowiedzi: DD2.054.17.2025

Słowa kluczowe:

- cel-cele mieszkaniowe
- nieruchomości-zbycie nieruchomości
- ulga-ulga mieszkaniowa
- wydatek
- zbycie-odpłatne zbycie
- zwolnienie-zwolnienie podatkowe
- zwolnienie-zwolnienie przedmiotowe

Przepis:

- [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

**Zagadnienie:**

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

**Załączniki:** brak

**Treść interpelacji/zapytania:****Interpelacja z 22 września 2025 r. nr 12305 pośła Sławomira Mentzena w sprawie rozbieżności w stosowaniu ulgi mieszkaniowej przy zakupie nieruchomości finansowanej kredytem**

Zwracam się z interpelacją w sprawie niejednolitego stosowania art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 163 z późn. zm. - dalej: ustawa o PIT), regulującego tzw. ulgę mieszkaniową.

Zasadą jest, że podatnik, który zbywa nieruchomość przed upływem 5 lat od jej nabycia, może skorzystać ze zwolnienia podatkowego, jeżeli przychód ze sprzedaży przeznaczy w ustawowym terminie na własne cele mieszkaniowe. Problem praktyczny powstaje w sytuacji, gdy nowa nieruchomość jest nabywana z częściowym finansowaniem bankowym (kredytem hipotecznym).

**I. Stanowisko organów podatkowych**

Organy podatkowe przyjmują restrykcyjną interpretację, zgodnie z którą wydatkiem na własne cele mieszkaniowe może być jedynie ta część ceny nabycia nowej nieruchomości, która została pokryta bezpośrednio ze środków podatnika, tj. wkładem własnym. Wartość sfinansowana kredytem nie jest, zdaniem organów, „wydatkiem podatnika” w rozumieniu art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o PIT, lecz wydatkiem banku. W konsekwencji, zwolnienie obejmuje tylko proporcjonalną część dochodu odpowiadającą wkładowi własnemu.

**II. Stanowisko sądów administracyjnych**

W orzecznictwie sądów administracyjnych pojawiają się jednak odmienne poglądy:

- \* Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie (wyrok z 21 października 2020 r., sygn. [III SA /Wa 2411/19](#)) wskazał, że istotne jest przeznaczenie wartości przychodu ze sprzedaży nieruchomości na cele mieszkaniowe, a nie to, czy środki były wydatkowane bezpośrednio czy pośrednio przez kredyt. Sąd podkreślił, że celem przepisu jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, a nie badanie źródła finansowania
- \* Naczelny Sąd Administracyjny (wyrok z 2 lutego 2024 r., sygn. [II FSK 594/21](#)) dopuścił możliwość uwzględnienia jako wydatku na własne cele mieszkaniowe nie tylko wkładu własnego, lecz także kwoty spłat kredytu dokonanych w ustawowym terminie (obecnie 3 lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło zbycie nieruchomości). NSA wskazał, że doświadczenie życiowe pokazuje, iż podatnicy sprzedając mieszkanie i kupując droższe, zazwyczaj przeznaczają środki ze sprzedaży na wkład własny oraz późniejsze spłaty kredytu. Z tego względu spłaty kredytu w okresie ustawowym powinny być uznane za wydatki na cele mieszkaniowe

**III. Trzy konkurencyjne podejścia**

Obecnie funkcjonują zatem trzy równoległe interpretacje:

- 1) podejście organów podatkowych: wydatkiem mieszkaniowym jest wyłącznie wkład własny;
- 2) podejście części sądów (np. WSA): wydatkiem jest cała cena nabycia nieruchomości, niezależnie od źródła finansowania;

- 3) podejście wyrażone przez NSA: wydatkiem jest wkład własny plus spłaty kredytu dokonane w ustawowym terminie (co najmniej w okresie 3 lat).

#### IV. Skutki niejedności

Brak jednoznacznej regulacji i jednolitej praktyki powoduje poważne trudności dla podatników, którzy:

- \* nie są w stanie przewidzieć, jakie stanowisko zajmie ich urząd skarbowy,
- \* często zmuszeni są do wieloletnich sporów sądowych,
- \* żyją w niepewności co do wysokości przyszłego zobowiązania podatkowego.

W istocie, brak jasności uderza w podatników, którzy kierują się racjonalnością ekonomiczną i powszechną praktyką zakupu mieszkań z udziałem kredytu hipotecznego.

#### V. Pytania do Ministra Finansów

W związku z powyższym zwracam się do Pana Ministra z pytaniami:

- 1) Które z przedstawionych podejść Ministerstwo Finansów uważa za prawidłowe?
  - wyłącznie wkład własny,
  - cała cena nabycia nieruchomości,
  - wkład własny powiększony o spłaty kredytu w ustawowym terminie.
- 2) Czy Ministerstwo Finansów planuje wydanie interpretacji ogólnej w tej sprawie, w celu ujednolicenia praktyki organów podatkowych?
- 3) Czy w resorcie prowadzone są prace nad zmianami legislacyjnymi, które wprost przesądziłyby tę kwestię i zapewniły podatnikom jasność prawa?

#### VI. Uzasadnienie potrzeby interwencji

Ulga mieszkaniowa jest jednym z najczęściej stosowanych zwolnień podatkowych w Polsce. Dotyczy dziesiątek tysięcy obywateli, którzy w warunkach wysokich cen nieruchomości i rosnących stóp procentowych zaciągają kredyty hipoteczne. Obowiązujące przepisy, interpretowane niejednolicie, prowadzą do braku pewności prawa i nierównego traktowania podatników w analogicznych sytuacjach.

Dlatego konieczne jest, aby Ministerstwo Finansów jasno wskazało prawidłową wykładnię przepisów – najlepiej w formie interpretacji ogólnej bądź też zaproponowało stosowne zmiany ustawowe.

#### Treść odpowiedzi:

**Odpowiedź z 11 października 2025 r. na interpelację nr 12305 posła Sławomira Mentzena w sprawie rozbieżności w stosowaniu ulgi mieszkaniowej przy zakupie nieruchomości finansowanej kredytem**

*W interpelacji Pan Poseł wskazuje, że „Zasadą jest, że podatnik, który zbywa nieruchomość przed upływem 5 lat od jej nabycia, może skorzystać ze zwolnienia podatkowego, jeżeli przychód ze sprzedaży przeznaczy w ustawowym terminie na własne cele mieszkaniowe. Problem praktyczny powstaje w sytuacji, gdy nowa nieruchomość jest nabywana z częściowym finansowaniem bankowym (kredytem hipotecznym).”*

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy PIT<sup>[1]</sup> 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.

Zgodnie z art. 21 ust. 25 ustawy PIT za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się m.in. wydatki poniesione na nabycie budynku lub lokalu mieszkalnego.

Oznacza to, że jednym z warunków skorzystania ze zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy PIT jest wydatkowanie przychodu uzyskanego z odpłatnego zbycia nieruchomości na cele wskazane w ust. 25 ustawy PIT, np. na nabycie nowej nieruchomości. Drugim warunkiem jest wydatkowanie tego przychodu nie później niż w okresie trzech lat licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.

Warunkiem skorzystania z ulgi nie jest wydatkowanie na określone cele mieszkaniowe konkretnych, otrzymanych pieniędzy, lecz równowartość przychodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości lub prawa majątkowego. Przy czym przychodem ze sprzedaży nieruchomości oraz określonych praw majątkowych, zgodnie z art. 19 ust. 1 ustawy PIT jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie.

W podobny sposób wypowiedział się Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 4 września 2019 r. sygn. akt II FSK 3110/17, który orzekł o prawie do skorzystania z ulgi mieszkaniowej, jeżeli zostanie wydatkowana wartość przychodu osiągniętego ze sprzedaży nieruchomości lub prawa majątkowego.

Zatem odnosząc się do przedstawionego przez Pana Posła przypadku, gdy *nowa nieruchomość jest nabywana z częściowym finansowaniem bankowym (kredytem hipotecznym)*, to warunkiem skorzystania z ulgi mieszkaniowej jest wydatkowanie równowartości przychodu osiągniętego ze sprzedaży nieruchomości. Nie ma przy tym znaczenia, czy na zakup tej „nowej nieruchomości” podatnik zaciągnął kredyt.

Jednocześnie uprzejmie informuję, że interpretacje indywidualne, które zawierają odmienne od przedstawionego wyżej stanowiska, zostaną poddane dokładnej analizie pod kątem ich prawidłowości i ewentualnej zmiany w trybie przewidzianym w przepisach ustawy – Ordynacja podatkowa<sup>[2]</sup>.

Odpowiadając na pozostałe pytania Pana Posła „*czy Ministerstwo Finansów planuje wydanie interpretacji ogólnej w tej sprawie, w celu ujednolicenia praktyki organów podatkowych*” oraz „*czy w resorcie prowadzone są prace nad zmianami legislacyjnymi, które wprost przesądziłyby tę kwestię i zapewniły podatnikom jasność prawa*”, uprzejmie informuję, że w nawiązaniu do przedstawionego wyżej stanowiska w zakresie ulgi mieszkaniowej, Ministerstwo Finansów obecnie nie dostrzega potrzeby prowadzenia prac nad wydaniem interpretacji ogólnej lub prac zmierzających w kierunku zmian legislacyjnych.

---

<sup>[1]</sup> Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 163, z późn. zm.)

<sup>[2]</sup> Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 2025 r. poz. 111, z późn. zm.).