

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	664702
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2025-11-05T08:55:02.221
Tytuł (teza):	Zbycie udziału w Nieruchomości w drodze datio in solutum oraz możliwość skorzystania ze zwolnienia na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy PIT.
Autor informacji:	Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2025-10-29T21:21:30.189
Sygnatura:	0112-KDSL1-2.4011.528.2025.2.JN
Słowa kluczowe:	- nieruchomości-nabycie nieruchomości - zwolnienie-zwolnienie przedmiotowe - świadczenie-świadczenie w miejsce wypełnienia (Datio in solutum)
Przepis:	[PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 1-art. 9-ust. 1 [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 10-ust. 1-pkt 8 [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 19-ust. 1 [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 19-ust. 3 [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 [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25a [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 26 [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 28

- [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
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych- Rozdział 6-art. 30e-ust. 4
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych- Rozdział 6-art. 30e-ust. 5
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych- Rozdział 6-art. 30e-ust. 7
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych- Rozdział 8-art. 45-ust. 1a-pkt 3

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**

Szanowni Państwo,

stwierdzam, że Państwa stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanego zdarzenia przyszłego w podatku dochodowym od osób fizycznych w zakresie powstania po stronie Pana Y przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych z tytułu zbycia przez Pana Y udziału w Nieruchomości w drodze datio in solutum oraz możliwości skorzystania przez Panią X ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, jeżeli nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie Nieruchomości Mieszkalnej, przychód uzyskany ze sprzedaży wydatkowany zostanie przez Panią X na nabycie udziału w Nieruchomości, przy czym nabycie udziału w Nieruchomości nastąpi w drodze datio in solutum (jako świadczenie zastępcze w miejsce zwrotu kwoty pożyczek), przy założeniu faktycznej realizacji w nabytej nieruchomości własnych celów mieszkaniowych (pytanie nr 1 i nr 2) – jest prawidłowe.

Natomiast, niniejsza interpretacja nie rozstrzyga w części dotyczącej zdarzenia przyszłego w podatku dochodowym od osób fizycznych w zakresie uznania wartości zobowiązania z tytułu pożyczek, w części w jakiej zostanie ono uregulowane na skutek przeniesienia przez

Pana Y na Panią X udziału w Nieruchomości (datio in solutum), za koszt nabycia przez Panią X udziału w Nieruchomości w rozumieniu art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (pytanie nr 3).

W tym zakresie zostanie wydane odrębne rozstrzygnięcie.

Zakres wniosku wspólnego o wydanie interpretacji indywidualnej

9 września 2025 r. wpłynął Państwa wniosek wspólny z 9 września 2025 r. o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełnili go Państwo pismami z 3 października 2025 r. (wpływ 3 października 2025 r.) – w odpowiedzi na wezwanie. Treść wniosku wspólnego jest następująca:

Zainteresowani, którzy wystąpili z wnioskiem

1. Zainteresowany będący stroną postępowania:

Y

2. Zainteresowana niebędąca stroną postępowania:

X

Opis zdarzenia przyszłego

Zarówno Zainteresowany będący stroną postępowania (dalej również jako „Zainteresowany 1”), jak i Zainteresowany niebędący stroną postępowania (dalej również jako „Zainteresowany 2”) podlegają w Polsce obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, niezależnie od miejsca ich osiągnięcia. Zainteresowany 1 i Zainteresowany 2 pozostają w związku małżeńskim, w którym panuje ustrój rozdzielności majątkowej.

Zainteresowany 1 jest wyłącznym właścicielem nieruchomości mieszkalnej położonej na terytorium Polski. Od końca roku kalendarzowego, w którym Zainteresowany 1 nabył wspomnianą nieruchomość minęło 5 lat (dalej jako „Nieruchomość”).

Zainteresowany 1 zawarł z Zainteresowanym 2 umowy pożyczki, na podstawie których Zainteresowany 2 udzielił Zainteresowanemu 1 dwóch pożyczek pieniężnych (dalej jako „Pożyczki”). Do udzielenia Pożyczek doszło w 2022 r. oraz 2023 r.

Pożyczki zostały sfinansowane w całości ze środków, które Zainteresowany 2 pozyskał ze sprzedaży nieruchomości mieszkalnej (dalej jako „Nieruchomość Mieszkalna”). Do zawarcia umów Pożyczek doszło przed upływem trzech lat od końca roku podatkowego, w którym Zainteresowany 2 dokonał odpłatnego zbycia Nieruchomości Mieszkalnej.

Intencją Zainteresowanego 1 oraz Zainteresowanego 2 jest rozliczenie zobowiązania z tytułu Pożyczek w drodze świadczenia niepieniężnego poprzez przeniesienie przez Zainteresowanego 1 na Zainteresowanego 2 udziału we współwłasności w Nieruchomości (dalej jako „Udział w Nieruchomości”). Przeniesienie Udziału w Nieruchomości ma nastąpić z wykorzystaniem instytucji datio in solutum, o której mowa w art. 453 Kodeksu cywilnego.

Zbycie Udziału w Nieruchomości nie będzie dokonywane przez Zainteresowanego 1 w ramach działalności gospodarczej. Wysokość zobowiązania z tytułu Pożyczek będzie odpowiadać wartości rynkowej Udziału w Nieruchomości przenoszonego na Zainteresowanego 2. Na skutek zawarcia umowy przenoszącej Udział w Nieruchomości (dalej również jako „Umowa Datio in Solutum”) zobowiązanie Zainteresowanego 1 z tytułu Pożyczek wygaśnie w całości. Umowa Datio in Solutum zostanie zawarta przed upływem trzech lat od końca roku kalendarzowego, w którym Zainteresowany 2 dokonał odpłatnego zbycia Nieruchomości Mieszkalnej.

Po nabyciu Udziału w Nieruchomości, Zainteresowany 2 zamierza wykorzystywać tę nieruchomość na własne cele mieszkaniowe i faktycznie w niej zamieszkiwać.

Jednocześnie Zainteresowany 2 nie wyklucza, że w przyszłości dokona odpłatnego zbycia Udziału w Nieruchomości. Chociaż na dzień składania wniosku Zainteresowany 2 nie ma planów dalszego zbycia Udziału w Nieruchomości, to możliwym jest, że zbycie Udziału w Nieruchomości nastąpi przed upływem pięciu lat od końca roku, w którym nastąpiło jego nabycie przez Zainteresowanego 2.

W pismach stanowiących uzupełnienie wniosku, udzielili Państwo następujących odpowiedzi na zawarte w wezwaniu pytania:

1. Czy zgodnie z art. 3 ust. 1 oraz ust. 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.), ma Pan oraz Pana żona nieograniczony obowiązek podatkowy w Polsce?

Odpowiedź: Tak, zarówno Zainteresowany 1, jak i Zainteresowany 2 są objęci nieograniczonym obowiązkiem podatkowym w Polsce.

2. Od kiedy panuje w Pana małżeństwie ustrój rozdzielności majątkowej?

Odpowiedź: Ustrój rozdzielności majątkowej panuje w małżeństwie Zainteresowanych od (...)2017 r.

3. Kiedy i na podstawie jakiej czynności prawnej nabyła Pana żona sprzedaną Nieruchomość Mieszkalną?

Odpowiedź: Nieruchomość Mieszkalna została nabyta przez X (Zainteresowany 2) (...)2021 r. na podstawie umowy sprzedaży.

4. Kiedy (proszę wskazać datę dd-mm-rrrr) Pana żona sprzedała Nieruchomość Mieszkalną?

Odpowiedź: Nieruchomość Mieszkalna została sprzedana przez X (Zainteresowany 2) (...) 2022 r. Pomiędzy datą nabycia oraz datą sprzedaży, Nieruchomość Mieszkalna była przez kilka miesięcy wynajmowana. Natomiast ze względu na (...), X (Zainteresowany 2) na wiosnę 2022 r. podjęła decyzję o sprzedaży Nieruchomości Mieszkalnej.

5. Wobec wskazania w opisie sprawy:

Zainteresowany 1 zawarł z Zainteresowanym 2 umowy pożyczki, na podstawie której Zainteresowany 2 udzielił Zainteresowanemu 1 dwóch pożyczek pieniężnych (dalej jako „Pożyczki”). Do udzielenia Pożyczek doszło w 2022 oraz 2023r.

należy wskazać kiedy (proszę wskazać datę dd-mm-rrrr) udzieliła Panu pożyczki Pana żona?

Odpowiedź: Pożyczka w kwocie (...) została udzielona (...)2022 r., a pożyczka w kwocie (...) (...)2023 r. (...)2024 r. nastąpił częściowy zwrot pożyczki w kwocie (...).

6. Czy jest Pan w stanie udokumentować fakt udzielenia pożyczek, o których mowa we wniosku i ich wysokość? Na jakiej podstawie i w oparciu o jakie dokumenty (dowody) zostały udzielone pożyczki?

Odpowiedź: Pożyczki zostały udzielone na podstawie zawartej umowy, a kwota obu pożyczek została wypłacona przelewem bankowym, na co potwierdzeniem są dowody przelewów.

7. Kiedy (proszę podać przybliżoną datę) zostanie zawarta umowa datio in solutum, tj. umowa przeniesienia udziału we współwłasności w Nieruchomości?

Odpowiedź: Planowana data zawarcia umowy datio in solutum przypada na grudzień 2025 r.

8. W odniesieniu do Nieruchomości, której udział we współwłasności przekaże Pan żonie należy wskazać:

a) kiedy i na podstawie jakiej czynności prawnej nabył Pan Nieruchomość, której udział we współwłasności przekaże Pan żonie?

Odpowiedź: Zainteresowany 1 nabył przedmiotową Nieruchomość (...)2017 r. na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży.

b) jaki udział w Nieruchomości przekaże Pan żonie (należy wskazać jaką część udziału)?

Odpowiedź: Zainteresowany 1 zamierza przekazać żonie (Zainteresowanemu 2) (...) udziału we współwłasności Nieruchomości.

c) kto posiada pozostałe udziały w Nieruchomości?

Odpowiedź: Zainteresowany 1 jest wyłącznym właścicielem Nieruchomości.

9. Gdzie obecnie mieszka Pana żona?

Odpowiedź: Obecnie żona Zainteresowanego 1 mieszka w Nieruchomości, której Zainteresowany 1 jest wyłącznym właścicielem, za jego zgodą.

10. W jaki sposób Pana żona będzie realizowała cele mieszkaniowe w Nieruchomości, w której udziały otrzyma od Pana w ramach umowy datio in solutum. Proszę wskazać, czy Pana żona będzie w niej mieszkać: stale, okresowo – jak często, w jakich okresach?

Odpowiedź: Żona Zainteresowanego 1 zamierza zamieszkiwać w Nieruchomości stale, a intencją planowanej transakcji jest to, aby była ona współwłaścicielem Nieruchomości, w której na stałe zamieszkuje.

Pytania

1. Czy zbycie przez Zainteresowanego 1 Udziału w Nieruchomości w drodze datio in solutum będzie skutkowało powstaniem po stronie Zainteresowanego 1 przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o PIT?
2. Czy Zainteresowany 2 będzie mógł skorzystać ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT, jeżeli nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie Nieruchomości Mieszkalnej, przychód uzyskany ze sprzedaży wydatkowany zostanie przez Zainteresowanego 2 na nabycie Udziału w Nieruchomości, przy czym nabycie Udziału w Nieruchomości nastąpi w drodze datio in solutum (jako świadczenie zastępcze w miejsce zwrotu kwoty Pożyczek), przy założeniu faktycznej realizacji w nabytej nieruchomości własnych celów mieszkaniowych?

Państwa stanowisko w sprawie

Zdaniem Zainteresowanych:

1. Zbycie przez Zainteresowanego 1 Udziału w Nieruchomości w drodze datio in solutum nie będzie skutkowało powstaniem po jego stronie przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o PIT.
2. Jeżeli nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie Nieruchomości Mieszkalnej, przychód uzyskany ze sprzedaży wydatkowany zostanie przez Zainteresowanego 2 na nabycie Udziału w Nieruchomości, przy czym nabycie Udziału w Nieruchomości nastąpi w drodze datio in solutum (jako świadczenie zastępcze w miejsce zwrotu kwoty Pożyczek), Zainteresowany 2 będzie mógł skorzystać ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT, przy założeniu faktycznej realizacji w nabytej nieruchomości własnych celów mieszkaniowych.

Uzasadnienie stanowiska w zakresie pytania nr 1

Zgodnie z przepisem art. 9 ust. 1 ustawy PIT 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 art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o PIT jako jedno ze źródeł przychodów zostało wymienione odpłatne zbycie, z zastrzeżeniem ust. 2, nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości, jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie nieruchomości lub ich części lub udziału w nieruchomości.

Odnosząc powyższe do przedstawionego we wniosku zdarzenia przyszłego należy wskazać, że przeniesienie Udziału w Nieruchomości w ramach datio in solutum w celu częściowego uregulowania zobowiązania Zainteresowanego 1 z tytułu Pożyczek będzie stanowić odpłatne zbycie, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o PIT. Odpłatne zbycie oznacza każde przeniesienie prawa własności nieruchomości lub praw majątkowych w zamian za korzyść majątkową.

W myśl art. 155 Kodeksu cywilnego – 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. Tym samym termin „zbycie” odnosi się do wszystkich przypadków przeniesienia własności, nie ogranicza się wyłącznie do sprzedaży czy zamiany, lecz ma zastosowanie do każdej czynności prawnej, której skutkiem jest przeniesienie prawa własności do całej rzeczy lub udziału.

Pod pojęciem „odpłatnego zbycia” należy rozumieć zatem każde zdarzenie i każdą czynność prawną, w wyniku których dochodzi do przeniesienia prawa własności nieruchomości lub praw (lub udziału w nich) za wynagrodzeniem. Terminem przeciwnym do zbycia odpłatnego jest zbycie nieodpłatne, to jest takie, gdy za zbytą rzecz lub prawo zbywca nie otrzymuje świadczenia wzajemnego, przenosząc ich własność pod tytułem darmym, np. w drodze darowizny.

Należy podkreślić, że „płatność” nie musi mieć charakteru pieniężnego w postaci konkretnego przepływu gotówkowego. Płatność może oznaczać również uzyskanie świadczenia wzajemnego w postaci zapłaty w naturze (otrzymanie w zamian innych rzeczy lub praw), działania, zaniechania lub znoszenia. Innymi słowy, pod pojęciem płatności nie należy rozumieć wyłącznie zapłaty ceny w pieniądzu (zwiększenie aktywów zbywcy) – płatnością może być również zwolnienie z długu, czy potrącenie wzajemnych, wymagalnych wierzytelności (zmniejszenie pasywów zbywcy).

W myśl art. 453 Kodeksu cywilnego, jeżeli dłużnik w celu zwolnienia się z zobowiązania spełnia za zgodą wierzyciela inne świadczenie, zobowiązanie wygasa. Świadczenie w miejsce wykonania (datio in solutum) jest umową, na mocy której obie strony (dłużnik i wierzyciel) wyrażają zgodę na wygaszenie istniejącego dotąd zobowiązania, jeśli dłużnik zamiast pierwotnie ustalonego, spełni inne świadczenie.

Przyjmuje się, że umowa, o której mowa w tym przepisie ma charakter odpłatnej umowy rozporządzającej, gdyż wierzyciel w miejsce dotychczasowego roszczenia uzyskuje inne.

Uregulowanie części zobowiązania z tytułu Pożyczek będzie miało dla Zainteresowanego 1 określoną wartość majątkową. Na skutek zawarcia Umowy Datio in Solutum nie będzie on dłużej zobowiązany do zwrotu na rzecz Zainteresowanego 2 kwoty Pożyczek (w części w jakiej zobowiązanie wygaśnie w związku z przeniesieniem na rzecz Zainteresowanego 2 Udziału w Nieruchomości). Wynagrodzeniem (odpłatnością) będzie więc częściowe wygaśnięcie zobowiązania Zainteresowanego 1.

Podsumowując powyższe, planowane przeniesienie Udziału w Nieruchomości w drodze datio in solutum będzie więc stanowić formę odpłatnego zbycia w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o PIT. Jednocześnie nie będzie jednak skutkować powstaniem po stronie Zainteresowanego 1 przychodu na podstawie tego przepisu. Należy bowiem zauważyć, że analizowany przepis obejmuje swoim zakresem wyłącznie te przypadki,

gdy odpłatne zbycie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostaje dokonane przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie nieruchomości lub ich części lub udziału w nieruchomości.

Mając na uwadze, że od końca roku kalendarzowego, w którym Zainteresowany 1 nabył Udział w Nieruchomości minęło 5 lat, jak również, że Udział w Nieruchomości nie będzie zbywany przez Zainteresowanego 1 w wykonaniu działalności gospodarczej, planowane zawarcie Umowy Datio in Solutum i zbycie Udziału w Nieruchomości nie będzie wiązało się z powstaniem po stronie Zainteresowanego 1 przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o PIT.

Uzasadnienie stanowiska w zakresie pytania nr 2

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT 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 o PIT za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się natomiast 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 (art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych).

Odnosząc powyższe do planowanych czynności, Zainteresowani wskazują, że na skutek zawarcia Umowy Datio in Solutum dojdzie do nabycia przez Zainteresowaną Udziału w Nieruchomości położonej w Polsce w zamian za zwolnienie Zainteresowanego 1 ze zobowiązania z tytułu Pożyczek.

Art. 21 ust. 25 ustawy o PIT mówi szeroko o wydatkach na nabycie nieruchomości, nie zawężając w żaden sposób tytułów, pod którymi takie nabycie może nastąpić. W konsekwencji należy przyjąć, że przepis ten obejmuje swoim zakresem wszelkie formy nabycia nieruchomości przewidziane i dopuszczalne na gruncie prawa cywilnego, w tym również nabycie nieruchomości (w przypadku Zainteresowanego 2 – nabycie Udziału w Nieruchomości) z wykorzystaniem instytucji *datio in solutum*. Jednocześnie Zainteresowani pragną zauważyć, że nabycie przez Zainteresowanego 2 Udziału w Nieruchomości stanowić będzie niejako pochodną udzielenia Pożyczek Zainteresowanemu 1. Pożyczki zostały z kolei sfinansowane w całości ze środków pozyskanych przez Zainteresowanego 2 na skutek zbycia Nieruchomości Mieszkalnej.

W konsekwencji wydatkiem Zainteresowanego 2 na nabycie Udziału w Nieruchomości będzie wartość zobowiązania z tytułu Pożyczek w części, w jakiej zobowiązanie to wygaśnie w związku z zawarciem Umowy *Datio in Solutum* (a więc w części odpowiadającej wartości rynkowej przenoszonego Udziału w Nieruchomości). Należy bowiem zauważyć, że w związku z zawarciem Umowy *Datio in Solutum* dojdzie do wygaśnięcia wierzytelności z tytułu Pożyczek przysługującej Zainteresowanemu 2. Aktywa (majątek) Zainteresowanego 2 zmniejszy się więc o przysługującą mu dotychczas wierzytelność wobec Zainteresowanego 1. Kwota ta będzie stanowiła więc dla Zainteresowanego 2 realny wydatek poniesiony na nabycie Udziału w Nieruchomości 2 (jeśli nie doszłoby do nabycia Udziału w Nieruchomości, Zainteresowany 2 w dalszym ciągu mógłby dochodzić od Zainteresowanego 1 spłaty całej kwoty istniejących Pożyczek). Jednocześnie Pożyczki zostały w całości sfinansowane ze środków pozyskanych przez Zainteresowanego 2 w związku ze zbyciem Nieruchomości Mieszkalnej.

Prawidłowość stanowiska Zainteresowanych została potwierdzona przez Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej między innymi w:

- interpretacji indywidualnej z 2 stycznia 2023 r., 0113-KD IPT2-2.4011.888.2022.2.KR: wydatkowanie przez Pana przychodu uzyskanego ze sprzedaży udziału w nieruchomości (Nieruchomości 1), poczynwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, na nabycie udziału w nieruchomości (Nieruchomości 2) w ramach zwolnienia z długu, w której realizował i realizuje Pan własne cele mieszkaniowe (zamieszkiwał /zamieszkuje Pan w niej), uprawnia Pana do skorzystania ze zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych;
- interpretacji indywidualnej z 12 sierpnia 2020 r., 0115-KD IT3.4011.281.2020.3.AW: w analizowanej sprawie do zapłaty ceny sprzedaży zbywanej nieruchomości i jednocześnie nabycie części nieruchomości (lub lokalu), co skutkuje prawem do zwolnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Podkreślenia jednak wymaga, że nabycie części nieruchomości (lub lokalu) musi nastąpić celem zaspokojenia „własnych potrzeb mieszkaniowych”;
- interpretacji indywidualnej z 30 maja 2025 r., 0112-KD SL1-1.4011.218.2025.2.DT: do wydatków na własne cele mieszkaniowe, uprawniające do zastosowania zwolnienia przedmiotowego wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych może zaliczyć całą wartość nabytej nieruchomości mieszkalnej, tj. (...) zł, czyli bez wyłączenia z tej kwoty części rozliczonej poprzez *datio in solutum* tj.: (...) zł.

Podsumowując, jeśli nabycie Udziału w Nieruchomości na podstawie Umowy *Datio in Solutum* nastąpi w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie Nieruchomości Mieszkalnej, Zainteresowany 2 będzie mógł skorzystać ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT i rozpoznać jako wydatek poniesiony na nabycie Udziału w Nieruchomości wartość zobowiązania z tytułu

Pożyczek w części, w jakiej zobowiązanie to wygaśnie w związku z zawarciem Umowy Datio in Solutum (a więc w części odpowiadającej wartości rynkowej przenoszonego Udziału w Nieruchomości), przy założeniu faktycznej realizacji w nabytej nieruchomości własnych celów mieszkaniowych.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawili Państwo we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Według 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.

Stosownie do 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 odpłatne zbycie nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub prawa przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, rodzi obowiązek zapłaty podatku dochodowego. Natomiast, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub prawa majątkowego nastąpi po upływie pięciu lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, nie stanowi ono źródła przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a tym samym kwota uzyskana ze zbycia nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub prawa majątkowego w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

Zatem, w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ww. ustawy, decydujące znaczenie w kwestii opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych ma moment i sposób jej nabycia.

Z opisu sprawy wynika, że zarówno Pan Y, jak i Pani X są objęci nieograniczonym obowiązkiem podatkowym w Polsce. Pan Y i Pani X pozostają w związku małżeńskim, w którym panuje od (...)2017 r. ustrój rozdzielności majątkowej. Pan Y zawarł z Panią X umowy pożyczki, na podstawie których Pani X udzieliła Panu Y dwóch pożyczek pieniężnych. Pożyczka w kwocie (...) została udzielona (...)2022 r., a pożyczka w kwocie (...) 2023 r. (...)2024 r. nastąpił częściowy zwrot pożyczki w kwocie (...). Pożyczki zostały sfinansowane w całości ze środków, które Pani X pozyskała ze sprzedaży (...)2022 r. nieruchomości mieszkalnej (Nieruchomość Mieszkalna) nabytej (...)2021 r. na podstawie umowy sprzedaży. Pan Y jest wyłącznym właścicielem nieruchomości mieszkalnej (Nieruchomość) położonej na terytorium Polski. Pan Y nabył przedmiotową Nieruchomość (...)2017 r. na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży.

Intencją Pana Y oraz Pani X jest rozliczenie zobowiązania z tytułu pożyczek w drodze świadczenia niepieniężnego poprzez przeniesienie przez Pana Y na Panią X udziału w Nieruchomości ((...) udziału w Nieruchomości). Przeniesienie udziału w Nieruchomości ma nastąpić z wykorzystaniem instytucji datio in solutum, o której mowa w art. 453 Kodeksu cywilnego. Zbycie udziału w Nieruchomości nie będzie dokonywane przez Pana Y w ramach działalności gospodarczej. Wysokość zobowiązania z tytułu pożyczek będzie odpowiadać wartości rynkowej udziału w Nieruchomości przenoszonych na Panią X. Na skutek zawarcia umowy przenoszącej udział w Nieruchomości (umowa datio in solutum) zobowiązanie Pana Y z tytułu pożyczek wygaśnie w całości. Planowana data zawarcia umowy datio in solutum przypada na grudzień 2025 r. Po nabyciu udziału w Nieruchomości, Pani X zamierza wykorzystywać tę nieruchomość na własne cele mieszkaniowe. Pani X zamierza zamieszkiwać w Nieruchomości stale, a intencją planowanej transakcji jest to, aby była ona współwłaścicielem Nieruchomości, w której na stałe zamieszkuje za zgodą Pana Y.

Wątpliwość Państwa budzi kwestia powstania po stronie Pana Y przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych z tytułu zbycia przez Pana Y udziału w Nieruchomości w drodze datio in solutum oraz możliwości skorzystania przez Panią X ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, jeżeli nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie Nieruchomości Mieszkalnej, przychód uzyskany ze sprzedaży wydatkowany zostanie przez Panią X na nabycie udziału w Nieruchomości, przy czym nabycie udziału w Nieruchomości nastąpi w drodze datio in solutum (jako świadczenie zastępcze w miejsce zwrotu kwoty pożyczek), przy założeniu faktycznej realizacji w nabytej nieruchomości własnych celów mieszkaniowych.

W tym miejscu wskazać należy, że moment przeniesienia prawa własności w prawie podatkowym określony jest zgodnie z normami prawa cywilnego.

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie definiuje pojęcia „nabycia”, należy zatem odwołać się do przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1071), a w szczególności do art. 155 § 1, który stanowi, że:

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.

Podkreślić zatem należy, że użyty w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych termin „nabycie” oznacza każde przeniesienie na nabywcę własności rzeczy lub prawa w ramach spadku, innej jednostronnej czynności, na podstawie aktu prawnego, umowy sprzedaży, zamiany, darowizny lub innej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności. Tak więc, jednym ze sposobów nabycia nieruchomości lub praw majątkowych jest nabycie własności nieruchomości lub praw majątkowych w zamian za zwolnienie z długu.

Nawiązując do pojęcia „odpłatnego zbycia” (o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy) oznacza ono każde przeniesienie prawa własności lub praw majątkowych w zamian za korzyść majątkową. Termin ten obejmuje zatem szeroki zakres umów i pozostaje bez znaczenia, czy do odpłatnego zbycia dochodzi w drodze zniesienia współwłasności, działu spadku, umowy zamiany lub sprzedaży, czy też – jak to ma miejsce w omawianym przypadku – w drodze przeniesienia na rzecz wierzyciela prawa własności udziału w nieruchomości w zamian za zwolnienie z długu. „Płatność” bowiem nie musi mieć charakteru pieniężnego w postaci konkretnego przepływu gotówkowego, może oznaczać także uzyskanie świadczenia wzajemnego w postaci zapłaty w naturze (otrzymanie w zamian innych rzeczy lub praw), działania, zaniechania lub znoszenia. Innymi słowy, pod

pojęciem płatności nie należy rozumieć wyłącznie zapłaty w pieniądzu, płatnością może także być zwolnienie z długu, czy potrącenie wzajemnych, wymagalnych wierzytelności (zmniejszenie pasywów zbywcy).

Zatem, do stwierdzenia powstania przychodu warunkiem koniecznym jest uzyskanie przysporzenia majątkowego. Wskazać należy w tym miejscu na definicję przywołaną w komentarzu do ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a wywiedzioną przez A. Bartosiewicza (A. Bartosiewicz, R. Kubacki, Podatek dochodowy od osób fizycznych. Komentarz, Lex, 2010, wyd. II), który definiuje odpłatne zbycie jako:

„(...) przeniesienie prawa własności rzeczy lub praw, o których mowa, na inną osobę za wynagrodzeniem. Podstawową formą odpłatnego zbycia będzie sprzedaż oraz zamiana. Zgodnie z zasadą swobody umów, odpłatne zbycie może nastąpić także w innej formie”, po czym dodaje: „cena odpłatnego zbycia wyrażona w umowie nie musi być wyrażona w pieniądzu (wartościach pieniężnych). Nie jest bowiem wykluczone, że zapłatą za przeniesienie własności rzeczy lub przeniesienie praw będzie inna forma przysporzenia majątkowego (...)”.

Tym samym wynagrodzenie można określić nie tylko w pieniądzu, ale także poprzez inne określenie jego wartości, np. zwolnienie z długu, czy potrącenie wzajemnych wymagalnych wierzytelności.

W myśl art. 720 § 1 ustawy Kodeks cywilny,

Przez umowę pożyczki dający pożyczkę zobowiązuje się przenieść na własność biorącego określoną ilość pieniędzy albo rzeczy oznaczonych tylko co do gatunku, a biorący zobowiązuje się zwrócić tę samą ilość pieniędzy albo tę samą ilość rzeczy tego samego gatunku i tej samej jakości.

Umowa oparta na cywilnoprawnej konstrukcji świadczenia w miejsce wykonania (datio in solutum) – określana również jako świadczenie w miejsce wypełnienia – jest formą umowy uregulowanej w art. 453 ustawy Kodeks cywilny. Zgodnie z tym przepisem:

Jeżeli dłużnik w celu zwolnienia się z zobowiązania spełnia za zgodą wierzyciela inne świadczenie, zobowiązanie wygasa. Jednakże gdy przedmiot świadczenia ma wady, dłużnik obowiązany jest do rękojmi według przepisów o rękojmi przy sprzedaży.

Świadczenie w miejsce wykonania (datio in solutum) jest umową, na mocy której obie strony (dłużnik i wierzyciel) wyrażają zgodę na umorzenie istniejącego dotąd zobowiązania, jeśli dłużnik zamiast pierwotnie ustalonego, spełni inne świadczenie. Przyjmuje się, że umowa, o której mowa w ww. przepisie ma charakter odpłatnej umowy rozporządzającej, gdyż wierzyciel w miejsce dotychczasowego roszczenia uzyskuje inne. Płatność za świadczenie (wynagrodzenie) nie musi mieć bowiem charakteru pieniężnego, może oznaczać również uzyskanie świadczenia wzajemnego w postaci zapłaty w naturze (otrzymanie w zamian innych rzeczy lub praw), działania, zaniechania lub znoszenia.

Celem datio in solutum jest zatem wygaśnięcie istniejących pomiędzy stronami zobowiązań poprzez spełnienie przez dłużnika świadczenia innego niż określone w treści pierwotnej umowy. Zobowiązanie wówczas wygasa tak, jakby wygasło przez zwykłe wykonanie (np. przez zapłatę uzgodnionej pierwotnie kwoty), przy czym konieczną przesłanką wygaśnięcia zobowiązania – poza umową stron – jest rzeczywiste spełnienie świadczenia przez dłużnika.

Uregulowana w tym przepisie instytucja świadczenia w miejsce wypełnienia/wykonania (datio in solutum) stanowi jeden z wyjątków od zasady realnego wykonywania zobowiązań cywilnych, znajdujący podstawę w zasadzie swobody umów. Wskutek zawarcia umowy o świadczenie w miejsce wypełnienia dłużnik uzyskuje upoważnienie przemienne (facultas alternativa), umożliwiające mu wykonanie zobowiązania przez spełnienie świadczenia innego niż pierwotne. Z chwilą wypełnienia świadczenia zastępczego następuje wykonanie

umowy datio in solutum, a zarazem wykonanie istniejącego zobowiązania, co prowadzi do jego wygaśnięcia. Roszczenie wierzyciela, wynikające z umowy zobowiązaniowej zostaje zaspokojone wskutek spełnienia przed dłużnika na jego rzecz świadczenia zastępczego.

W przedmiotowej sprawie Pan Y jest wyłącznym właścicielem Nieruchomości, którą nabył (...)2017 r. na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży. Pani X udzieliła Panu Y dwóch pożyczek pieniężnych – (...)2022 r. pożyczki w kwocie (...) oraz (...)2023 r. pożyczki w kwocie (...). (...)2024 r. nastąpił częściowy zwrot pożyczki w kwocie (...). Intencją Pana Y oraz Pani X jest rozliczenie zobowiązania z tytułu pożyczek w drodze świadczenia niepieniężnego poprzez przeniesienie przez Pana Y na Panią X udziału w Nieruchomości ((...) udziału w Nieruchomości). Przeniesienie udziału w Nieruchomości ma nastąpić z wykorzystaniem instytucji datio in solutum, o której mowa w art. 453 Kodeksu cywilnego. Zbycie udziału w Nieruchomości nie będzie dokonywane przez Pana Y w ramach działalności gospodarczej. Wysokość zobowiązania z tytułu pożyczek będzie odpowiadać wartości rynkowej udziału w Nieruchomości przenoszonoego na Panią X. Na skutek zawarcia umowy przenoszącej udział w Nieruchomości (umowa datio in solutum) zobowiązanie Pana Y z tytułu pożyczek wygaśnie w całości. Planowana data zawarcia umowy datio in solutum przypada na grudzień 2025 r.

W związku z powyższym, w zamian za zwolnienie Pana Y z długu wierzyciel – Pani X – nabędzie udział we własności przedmiotowej Nieruchomości. Przeniesienie na Panią X udziału w Nieruchomości w zamian za zwolnienie z długu jest więc odpłatnym zbyciem tej Nieruchomości, ponieważ nie następuje pod tytułem darmym.

Planowane przez Pana Y zbycie udziału w Nieruchomości nastąpi po upływie pięciu lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie tej Nieruchomości. W konsekwencji sprzedaż ta nie będzie stanowiła dla Pana Y źródła przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i nie będzie podlegała opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Podsumowując, planowane zbycie przez Pana Y udziału w Nieruchomości w drodze datio in solutum nie będzie skutkowało powstaniem po stronie Pana Y przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Odnosząc się z kolei do możliwości skorzystania przez Panią X ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, jeżeli nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie Nieruchomości Mieszkalnej, przychód uzyskany ze sprzedaży wydatkowany zostanie przez Panią X na nabycie udziału w Nieruchomości, przy czym nabycie udziału w Nieruchomości nastąpi w drodze datio in solutum (jako świadczenie zastępcze w miejsce zwrotu kwoty pożyczek), przy założeniu faktycznej realizacji w nabytej nieruchomości własnych celów mieszkaniowych wyjaśniam, co następuje.

Jak wynika z opisu sprawy, Pani X (...)2022 r. sprzedała Nieruchomość Mieszkalną nabytą (...)2021 r. na podstawie umowy sprzedaży.

Wobec powyższego sprzedaż przez Panią X w 2022 r. Nieruchomości Mieszkalnej nabytej w 2021 r. stanowi dla Pani X 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, ponieważ odpłatne zbycie nastąpiło przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jego 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 cyt. ustawy 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.

Zgodnie z art. 19 ust. 1 ww. ustawy:

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.

Stosownie do art. 19 ust. 3 powołanej ustawy:

Wartość rynkową, o której mowa w ust. 1, rzeczy lub praw majątkowych określa się na podstawie cen rynkowych stosowanych w obrocie rzeczami lub prawami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem w szczególności ich stanu i stopnia zużycia oraz czasu i miejsca 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 odpłatne zbycie mogło dojść do skutku (wszystkie niezbędne wydatki bezpośrednio związane z tą czynnością, np. koszty wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, prowizje pośredników w sprzedaży nieruchomości, koszty ogłoszeń w prasie związanych z zamiarem sprzedaży nieruchomości). 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.

W analizowanej sprawie Pani X nabyła nieruchomość odpłatnie (na podstawie umowy sprzedaży), zastosowanie znajdzie więc przepis art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, który stanowi:

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.

Koszt nabycia, co do zasady, określa notarialna umowa sprzedaży, na podstawie której podatnik staje się właścicielem nieruchomości. Kosztem nabycia bez wątplenia jest cena, jaką zapłacił nabywca zbywcy za nieruchomość, niezależnie od tego, czy zakup ten był sfinansowany kredytem bankowym, czy też środki na jej zakup pochodzą z oszczędności nabywcy, koszty wytworzenia i koszty nakładów. Koszty nabycia nieruchomości obejmują nie tylko cenę zakupu, ale również inne wydatki związane z tym nabyciem, np. wydatki notarialne związane ze sporządzeniem aktu notarialnego nabycia nieruchomości, koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym (wpis prawa własności), oraz podatek od czynności cywilnoprawnych – pod warunkiem, że w istocie nabywca takie wydatki poniósł.

Według art. 22 ust. 6e cyt. ustawy:

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.

Z kolei, zgodnie z art. 30e ust. 4 wskazanej 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 art. 30e ust. 5 powołanej ustawy wynika, że:

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.

Art. 30e ust. 7 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych stanowi, że:

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

Stosownie do art. 45 ust. 1a pkt 3 cyt. ustawy:

W terminie określonym w ust. 1 podatnicy są obowiązani składać urzędom skarbowym odrębne zeznania, według ustalonych wzorów, o wysokości osiągniętego w roku podatkowym dochodu (poniesionej straty) z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych opodatkowanych na zasadach określonych w art. 30e.

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.

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:

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.

Cytowany powyżej przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym wiąże skutki prawne w postaci zwolnienia od opodatkowania z faktem przeznaczenia – w warunkach określonych w ustawie – uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych przychodu wyłącznie na własne cele mieszkaniowe wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 ww. ustawy.

Należy wyjaśnić, że powyższe zwolnienie obejmuje taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia. W sytuacji, gdy przychód z odpłatnego zbycia 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 m.in. w art. 21 ust. 25 pkt 1 ww. ustawy.

Z przepisu art. 21 ust. 25 pkt 1 ww. ustawy 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.

Stosownie do art. 21 ust. 25a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

Treść art. 21 ust. 26 cytowanej ustawy wskazuje, że:

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.

Przy czym, art. 21 ust. 28 ww. ustawy stanowi, że:

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.

Ponadto, 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 (art. 21 ust. 30 przywołanej ustawy).

Należy przy tym pokreślić, że samo poniesienie wydatku na nabycie budynku lub lokalu nie świadczy jeszcze o tym, że została spełniona przesłanka do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania. Podstawowym warunkiem zwolnienia podatkowego jest wydatkowanie przez podatnika przychodu uzyskanego z odpłatnego zbycia nieruchomości na własne cele mieszkaniowe.

Podstawową okolicznością decydującą o zastosowaniu zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w stosunku do dochodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości jest fakt wydatkowania środków z ich odpłatnego zbycia – począwszy od dnia sprzedaży i nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż – wyłącznie na enumeratywnie (wyczerpująco) wskazane w ustawie cele mieszkaniowe. Zawarty w art. 21 ust. 25 pkt 1-3 ww. 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, niewymienione w tym katalogu nie będą uprawniały do skorzystania z powyższego zwolnienia.

Ustawodawca w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych nie definiuje pojęcia „własne cele mieszkaniowe”, aczkolwiek przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia w art. 21 ust. 1 pkt 131 tej ustawy poprzez to wyrażenie, w sposób niebudzący wątpliwości podkreślił, że celem nadrzędnym jest zwolnienie tylko takiego dochodu, który

wydatkowany zostanie na zaspokojenie „własnych celów mieszkaniowych”. „Własne cele mieszkaniowe” w takim przypadku należy rozumieć jednoznacznie zgodnie z wykładnią literalną. Termin „własne cele mieszkaniowe” należy rozpatrywać w powiązaniu z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, który wymienia wydatki uprawniające do zwolnienia z opodatkowania uzyskanego dochodu. 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 wyłącznie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika. Wydatkowanie przychodu na własne cele mieszkaniowe oznacza, że celem podatnika jest realizacja potrzeby zapewnienia sobie tzw. „dachu nad głową”, dążenie, aby w tym nowym miejscu mieszkać.

Przy zwolnieniu uwzględnić można tylko takie wydatki, które poniesione zostaną na „własne cele mieszkaniowe”, przy czym „własne cele mieszkaniowe” należy rozumieć jednoznacznie zgodnie z wykładnią literalną. Podkreślenia wymaga bowiem, że 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”. U podstaw omawianego zwolnienia legło bowiem założenie, że nie powinny być opodatkowane środki wydane na realizację własnego celu mieszkaniowego zbywającego. Powyższy warunek wynika wprost z brzmienia przepisu normującego zwolnienie. Warunkiem zwolnienia podatkowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jest więc wykazanie przez podatnika, że wydatek poniesiony został na zrealizowanie jego własnych celów mieszkaniowych.

W sytuacji, gdy przychód z odpłatnego zbycia zostanie w całości przeznaczony na cele mieszkaniowe, to wówczas uzyskany z tego tytułu dochód będzie w całości korzystał ze zwolnienia od podatku dochodowego.

W przedmiotowej sprawie Pani X udzieliła Panu Y dwóch pożyczek pieniężnych ((...)2022 r. w kwocie (...) oraz (...)2023 r. w kwocie (...)). (...)2024 r. nastąpił częściowy zwrot pożyczki w kwocie (...). Pożyczki zostały sfinansowane w całości ze środków, które Pani X pozyskała ze sprzedaży (...)2022 r. Nieruchomości Mieszkalnej nabytej (...)2021 r. na podstawie umowy sprzedaży. Intencją Pana Y oraz Pani X jest rozliczenie zobowiązania z tytułu pożyczek w drodze świadczenia niepieniężnego poprzez przeniesienie przez Pana Y na Panią X udziału w Nieruchomości ((...) udziału w Nieruchomości). Przeniesienie udziału w Nieruchomości ma nastąpić z wykorzystaniem instytucji datio in solutum, o której mowa w art. 453 Kodeksu cywilnego. Wysokość zobowiązania z tytułu pożyczek będzie odpowiadać wartości rynkowej udziału w Nieruchomości przenoszonego na Panią X. Na skutek zawarcia umowy przenoszącej udział w Nieruchomości (umowa datio in solutum) zobowiązanie Pana Y z tytułu pożyczek wygaśnie w całości. Planowana data zawarcia umowy datio in solutum przypada na grudzień 2025 r. Po nabyciu udziału w Nieruchomości, Pani X zamierza wykorzystywać tę nieruchomość na własne cele mieszkaniowe. Pani X zamierza zamieszkiwać w Nieruchomości stale, a intencją planowanej transakcji jest to, aby była ona współwłaścicielem Nieruchomości, w której na stałe zamieszkuje za zgodą Pana Y.

W związku z powyższym stwierdzić należy, że w zamian za zwolnienie z długu pożyczkobiorcy (Pana Y) z tytułu udzielonej przez Panią X pożyczki, Pani X otrzyma od Pana Y (pożyczkobiorcy) świadczenie wzajemne, polegające na nabyciu udziału w Nieruchomości, w której na stałe zamieszkuje (mieszka i zamierza zamieszkiwać stale).

W ramach umowy datio in solutum dojdzie więc w analizowanej sprawie do nabycia udziału w Nieruchomości celem zaspokojenia „własnych potrzeb mieszkaniowych”, co skutkuje prawem do zwolnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że wydatkowanie przez Panią X przychodu uzyskanego ze sprzedaży (...)2022 r. Nieruchomości Mieszkalnej, poczynwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, na nabycie udziału w Nieruchomości od Pana Y w

ramach zwolnienia z długu, w którym Pani X realizuje własne cele mieszkaniowe (stale zamieszkuje), uprawnia Panią X do skorzystania ze zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Powyższe zwolnienie określone w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych będzie obejmowało taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia Nieruchomości Mieszkalnej, jaka proporcjonalnie będzie odpowiadała udziałowi wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w osiągniętym z odpłatnego zbycia przychodzie.

Zatem, Pani X będzie mogła skorzystać ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, jeżeli nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie Nieruchomości Mieszkalnej, przychód uzyskany z jej sprzedaży wydatkowany zostanie przez Panią X na nabycie udziału w Nieruchomości, przy czym nabycie udziału w Nieruchomości nastąpi w drodze datio in solutum (jako świadczenie zastępcze w miejsce zwrotu kwoty pożyczek), przy założeniu faktycznej realizacji w nabytej nieruchomości własnych celów mieszkaniowych.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, gdy rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie z opisem zdarzenia przyszłego podanym przez Państwa w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregokolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu sprawy, udzielona interpretacja traci swoją aktualność.

Przy wydawaniu niniejszej interpretacji tutejszy organ dokonał wyłącznie analizy okoliczności podanych we wniosku. Rolą postępowania w sprawie wydania indywidualnej interpretacji przepisów prawa podatkowego nie jest bowiem ustalanie, czy przedstawione we wniosku zdarzenie przyszłe jest zgodne ze stanem rzeczywistym. W ramach postępowania o wydanie interpretacji przepisów prawa podatkowego organ nie przeprowadza postępowania dowodowego, lecz opiera się jedynie na zdarzeniu przyszłym przedstawionym we wniosku. Ustalenie stanu rzeczywistego stanowi 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.

W odniesieniu do powołanych przez Państwa interpretacji indywidualnych należy wskazać, że rozstrzygnięcia w nich zawarte dotyczą tylko konkretnych, indywidualnych spraw i nie mają zastosowania ani konsekwencji wiążących w odniesieniu do żadnego innego zaistniałego stanu faktycznego czy też zdarzenia przyszłego.

Informuję, że w niniejszej interpretacji indywidualnej załatwiono wniosek w części dotyczącej zdarzeń przyszłych w podatku dochodowym od osób fizycznych w zakresie powstania po stronie Pana Y przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych z tytułu zbycia przez Pana Y udziału w Nieruchomości w drodze datio in solutum oraz możliwości skorzystania przez Panią X ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, jeżeli nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie Nieruchomości Mieszkalnej, przychód uzyskany ze sprzedaży wydatkowany zostanie przez Panią X na nabycie udziału w Nieruchomości, przy czym nabycie udziału w Nieruchomości nastąpi w drodze datio in solutum (jako

świadczenie zastępcze w miejsce zwrotu kwoty pożyczek), przy założeniu faktycznej realizacji w nabytej nieruchomości własnych celów mieszkaniowych (pytanie nr 1 i nr 2). Natomiast w części dotyczącej zdarzenia przyszłego w podatku dochodowym od osób fizycznych w zakresie uznania wartości zobowiązania z tytułu pożyczek w części w jakiej zostanie ono uregulowane na skutek przeniesienia przez Pana Y na Panią X udziału w Nieruchomości (datio in solutum) za koszt nabycia przez Panią X udziału w Nieruchomości w rozumieniu art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (pytanie nr 3) 29 października 2025 r. zostanie wydane postanowienie o odmowie wszczęcia postępowania nr 0112-KDSL1-2.4011.634.2025.1.JN.

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 Państwa sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem zdarzenia przyszłego. Z funkcji ochronnej będą mogli skorzystać Ci z Państwa, którzy zastosują się 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 przez Zainteresowanego, który jest stroną postępowania

Pan Y (Zainteresowany będący stroną postępowania – art. 14r § 2 Ordynacji podatkowej) ma prawo do zaskarżenia tej interpretacji indywidualnej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Zasady zaskarzania 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, art. 14b § 1 i art. 14r Ordynacji podatkowej.