

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 665068

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2025-11-05T12:49:39.747

Tytuł (teza): Prawo do skorzystania ze zwolnienia wskazanego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych oraz zaliczenia do kosztów uzyskania przychodów odsetek od kredytu zaciągniętego na zakup zbywanej nieruchomości.

Autor informacji:

- Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2025-10-31T08:53:17.137

Sygnatura: 0112-KDSL1-1.4011.486.2025.2.DS

Słowa kluczowe:

- budowa
- cel-cele mieszkaniowe
- dom
- kapitał
- kredyt-kredyt hipoteczny
- kredyt-spłata kredytu
- montaż
- odsetki
- odsetki-odsetki od kredytu
- pompa-pompa ciepła
- remonty
- roboty-roboty montażowe
- usługi-usługi budowlane
- usługi-usługi montażowe
- usługi-usługi remontowo-budowlane
- wystrój wnętrz
- zwolnienie-zwolnienie przedmiotowe
- środek-środki własne

- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 10-ust. 1-pkt 8

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
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych- Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 1-lit. d
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych- Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 2-lit. a
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych- Rozdział 3-art. 21-ust. 26

Zagadnienie:

- Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych- Podstawa obliczenia i wysokość podatku.-Odpłatne zbycie nieruchomości i innych praw majątkowych.
- Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych- Źródła przychodów.-Specyfika źródeł przychodów.- Odpłatne zbycie nieruchomości, prawa wieczystego użytkowania gruntów i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Załączniki: brak

Treść:

Interpretacja indywidualna – stanowisko w części prawidłowe i w części nieprawidłowe

Szanowny Panie,

stwierdzam, że Pana stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanego stanu faktycznego w podatku dochodowym od osób fizycznych jest:

- nieprawidłowe w części dotyczącej:

- prawa do skorzystania ze zwolnienia wskazanego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w odniesieniu do: zakupu usługi aranżacji wnętrza – wizualizacji 3D, zakupu kuchenki mikrofalowej do zabudowy, kosztów dodatkowych obsługi budowy, wymaganych prawnie to jest – wynajmem przenośnej toalety dla robotników, częściowej spłaty kapitału kredytu ze środków własnych zaciągniętego na zakup szeregowca w X przed datą podpisania umowy przedwstępnej sprzedaży oraz
- zaliczenia do kosztów uzyskania przychodów odsetek od kredytu zaciągniętego na zakup zbywanej nieruchomości,

- prawidłowe w pozostałej części.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

4 sierpnia 2025 r. wpłynął Pana wniosek z 29 lipca 2025 r. o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych. Uzupełnił go Pan – w odpowiedzi na wezwanie – pismem z 4 września 2025 r. (wpływ 9 września 2025 r.) oraz pismem z 21 października 2025 r. (wpływ 29 października 2025 r.). Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

Posiada Pan wraz z żoną wspólność majątkową oraz nieograniczony obowiązek podatkowy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Nie prowadzi Pan i nie prowadził działalności gospodarczej.

W 2021 r. wraz z żoną (w ramach wspólności ustawowej małżeńskiej) nabył Pan działkę położoną w Y przy ul. (...) (stanowi ona Pana i Pana żony współwłasność). Zakup tej działki został pokryty ze środków własnych Pana i żony. Na działce tej postanowił Pan wspólnie z żoną wybudować dom jednorodzinny.

W dniu 10 września 2021 r. razem z żoną (w ramach wspólności ustawowej małżeńskiej) kupił Pan drugą nieruchomość, tj. szeregowiec w miejscowości X. Budynek ten znajdował się w stanie deweloperskim, a koszt jego nabycia wynosił (...) PLN.

W celu pozyskania środków na zakup tej nieruchomości w dniu 7 września 2021 r. wspólnie z żoną zaciągnął Pan kredyt hipoteczny w banku (...) w Polsce (w umowie jako cel kredytu wskazano nabycie ww. nieruchomości). Kwota zaciągniętego kredytu to (...) PLN. Stroną umowy był Pan wraz z żoną i solidarnie odpowiadali Państwo za spłatę tego kredytu. Raty kapitałowe ww. kredytu spłacił Pan z żoną w następujący sposób:

- w dniu 26 sierpnia 2022 r. spłacono kwotę (...) PLN,
- w dniu 10 lutego 2023 r. spłacono kwotę (...) PLN,
- w dniu 10 marca 2023 r. spłacono kwotę (...) PLN,
- w dniu 10 maja 2023 r. spłacono kwotę (...) PLN,
- w dniu 12 czerwca 2023 r. spłacono kwotę (...) PLN,
- w dniu 10 sierpnia 2023 r. spłacono kwotę (...) PLN,
- w dniu 11 września 2023 r. spłacono kwotę (...) PLN,
- w dniu 10 listopada 2023 r. spłacono kwotę (...) PLN,
- w dniu 10 grudnia 2023 r. spłacono kwotę (...) PLN,
- w dniu 10 stycznia 2024 r. spłacono kwotę (...) PLN,
- w dniu 12 lutego 2024 r. spłacono kwotę (...) PLN,
- w dniu 11 marca 2024 r. spłacono kwotę (...) PLN,
- w dniu 10 kwietnia 2024 r. spłacono kwotę (...) PLN,
- w dniu 10 maja 2024 r. spłacono kwotę (...) PLN,
- w dniu 10 czerwca 2024 r. spłacono kwotę (...) PLN,
- w dniu 18 czerwca 2024 r. spłacono kwotę (...) PLN,
- w dniu 11 lipca 2024 r. spłacono kwotę (...) PLN.

W dniu 13 marca 2024 r. zawarł Pan z żoną umowę przedwstępną sprzedaży Państwa szeregowca położonego w X. Od momentu podpisania umowy przedwstępnej otrzymał Pan wraz z żoną od kupujących Państwa szeregowiec zadatki:

- w dniu 13 marca 2024 r. w kwocie (...) PLN – zadatek został przeznaczony na budowę domu jednorodzinnego na Państwa działce położonej w Y przy ul. (...);
- w dniu 16 czerwca 2024 r. w kwocie (...) PLN – zadatek został przeznaczony na częściową spłatę kredytu hipotecznego wraz z odsetkami na sprzedawaną nieruchomość w X. Całość kwoty została zapłacona przez kupujących przelewem na konto techniczne kredytu w banku (...) w Polsce;
- w dniu 16 czerwca 2024 r. w kwocie (...) PLN – zadatek został przeznaczony na budowę domu jednorodzinnego na Państwa działce położonej w Y przy ul. (...).

W okresie po podpisaniu umowy przedwstępnej na sprzedaż nieruchomości w X, a przed podpisaniem ostatecznej umowy sprzedaży tej nieruchomości, dokonał Pan wydatków związanych z budową domu jednorodzinnego w Y dotyczących:

- aranżacji wnętrza – wizualizacja 3D;
- zakupu wanny, syfonu do umywalki wraz z transportem;
- zakupu baterii umywalkowej, zestawu prysznicowego podtynkowego, kabiny prysznicowej;
- zakupu okapu kuchennego do zabudowy;
- zakupu zmywarki, kuchenki mikrofalowej do zabudowy.

Akt notarialny sprzedaży szeregowca w X podpisał Pan wraz żoną w dniu 28 czerwca 2024 r. Zgodnie z treścią tego dokumentu cena sprzedaży nieruchomości wyniosła (...) PLN. Otrzymana od nabywców różnica pomiędzy ceną sprzedaży nieruchomości a otrzymanymi zadatkami została rozdysponowana w następujący sposób:

Kwota (...) PLN została przelana przez kupujących nieruchomość w X na konto techniczne banku, na spłatę pozostałej części kredytu zaciągniętego na ww. nieruchomość (co wykazano powyżej w wykazie spłat rat kapitałowych kredytu), natomiast pozostała kwota została przelana na Pana wspólne z żoną konto bankowe i w pełni zostanie przeznaczona na budowę domu w Y na Państwa działce przy ul. (...).

Oprócz środków otrzymanych od nabywców sprzedanego przez Państwa szeregowca w X, na sfinansowanie budowy domu w Y wraz z żoną, w dniu 19 września 2023 r. podpisał Pan umowę kredytową z bankiem (...) w Polsce. Celem tej umowy była budowa ww. domu.

Wraz z żoną jest Pan stroną tej umowy kredytowej i odpowiadają Państwo za spłatę ww. kredytu solidarnie. Po sprzedaży szeregowca znajdującego się w X z otrzymanych od nabywców środków sfinansowano (spłatę kredytu zaciągniętego na budowę Państwa domu w Y wraz z odsetkami), a także na dodatkowe koszty obsługi budowy, wymagane prawnie takie jak np. wynajem przenośnej toalety dla robotników oraz inne wydatki. Posiada Pan wystawione na Pana lub na żonę rachunki i faktury potwierdzające wydatkowanie pieniędzy na budowę domu, sfinansowane ze środków pieniężnych pochodzących ze sprzedaży nieruchomości w X.

Szczegółowy katalog wydatków poniesionych na budowę Państwa domu w Y przedstawia się następująco:

- usługa remontowo budowlana – podłogi wraz z materiałem;
- aranżacja wnętrza – wizualizacja 3D;
- zakup wanny, syfonu do umywalki wraz z transportem;
- zakup baterii umywalkowej, zestawu prysznicowego podtynkowego, kabiny prysznicowej;
- zakup okapu kuchennego do zabudowy;
- zakup zmywarki, kuchenki mikrofalowej do zabudowy;
- zakup lodówki;
- zakup piekarnika, płyty indukcyjnej do zabudowy;
- zakup drobnych materiałów budowlanych typu kleje, farby, kształtowniki;
- zakup umywarek łazienkowych, kabiny prysznicowej;
- zakup urządzenia grzewczego – kominka wraz z montażem;
- zakup płytek podłogowych i ściennych;
- zakup przycisków do spłuczki;
- zakup płytek łazienkowych;

- zakup pompy ciepła gruntowej wraz z montażem;
- zakup drzwi wewnętrznych z montażem;
- zakup usług budowlanych (prace wykończeniowe z materiałem);
- zakup luster wklejanych wraz z montażem;
- zakup mebli do zabudowy stałej wraz z montażem;
- zakup i montaż systemu alarmowego wraz z monitoringiem CCTV;
- zakup i montaż wkładek antywłamaniowych do drzwi zewnętrznych.

Obecnie wraz z żoną zamieszkuje Pan w nowobudowanym domu w Y przy ul. (...).

Realizuje Pan wraz z żoną zatem w ww. nieruchomości własne cele mieszkaniowe. Zarówno Pan, jak i żona nie posiadają też żadnej innej nieruchomości. Natomiast środki pozyskane ze sprzedaży Państwa byłej nieruchomości w X w całości przeznaczy Pan z żoną na opisane wydatki dotyczące nieruchomości, w której obecnie mieszkają Państwo. Wydatki te poniósł Pan wraz z żoną w okresie krótszym niż trzy lata od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie nieruchomości.

Ponieważ nieruchomość w X sprzedał Pan wraz z żoną przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jej nabycie i za kwotę wyższą niż kwota zakupu, uzyskany w wyniku tej sprzedaży dochód wykazał Pan w zeznaniu o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) w roku podatkowym 2024 (PIT-39).

Ponadto pismem z 4 września 2025 r. odpowiedział Pan na następujące pytania zawarte w wezwaniu organu do uzupełnienia wniosku:

1) w opisie stanu faktycznego wskazał Pan m.in., że:

Po sprzedaży szeregowca znajdującego się w X z otrzymanych od nabywców środków sfinansowano (spłatę kredytu zaciągniętego na budowę Państwa domu w Y wraz z odsetkami, a także na dodatkowe koszty obsługi budowy, wymagane prawnie takie jak np. wynajem przenośnej toalety dla robotników oraz inne wydatki.

Zatem należy wyjaśnić o jakich innych wydatkach związanych z dodatkowymi kosztami obsługi budowy, wymaganymi prawnie jest mowa we wniosku?

Odpowiedź: Przedstawione w opisie stanu faktycznego stwierdzenie „dodatkowe koszty obsługi budowy, wymagane prawnie takie jak np. wynajem przenośnej toalety dla robotników oraz inne wydatki”, faktycznie jest sformułowaniem nieprecyzyjnym i w ostatecznym kształcie brzmi ono: „dodatkowe koszty obsługi budowy, wymagane prawnie takie jak wynajem przenośnej toalety dla robotników.”

2) co jest przedmiotem zakupionej aranżacji wnętrza – wizualizacji 3D, tj. czy obejmuje ona tylko elementy samego wyposażenia domu jednorodzinnego w Y, tzn. dobór mebli i dodatków, czy też jest ona związana np. z zaprojektowaniem wnętrza w zakresie rozmieszczenia ścian działowych, wnęk, oświetlenia, doprowadzeniem wody czy rozmieszczeniem instalacji elektrycznej, doborem materiałów wykończeniowych itd.? Proszę szczegółowo wyjaśnić.

Odpowiedź: Zakupiona aranżacja wnętrza - wizualizacja 3D obejmuje tylko elementy wyposażenia wnętrza domu w Y. Dotyczy ona jedynie rozmieszczenia mebli i dodatków.

3) co należy rozumieć pod pojęciem „usług budowlanych (prace wykończeniowe z materiałem)”, proszę wskazać konkretnie jaki rodzaj prac budowlanych (zakres prac budowlanych/prac wykończeniowych), materiałów budowlanych i usług budowlanych (prac wykończeniowych) ma Pan na myśli?

Odpowiedź: Pojęcie „usługi budowlane (prace wykończeniowe z materiałem)” oznacza następujące prace:

- montaż płyt kartonowo gipsowych z wygładzeniem ścian,
- położenie glazury,
- wykonanie sufitów,
- wykonanie podłóg,
- prace montażowe.

Jeśli chodzi o pojęcie „materiał” oznacza ono płyty kartonowo gipsowe, płyty sufitowe, kleje, drobne element służące do wykonania opisanych powyżej prac, a także gładzie. Nie obejmuje ono samej terakoty i elementów takich jak baterie łazienkowe, zlewozmywaki.

Natomiast w piśmie z 21 października 2025 r. stanowiącym uzupełnienie wniosku wskazał Pan, że w sprzedanej nieruchomości X przy ul. (...) od 10 września 2021 r. do 28 czerwca 2024 r. realizował Pan wraz z żoną własne cele mieszkaniowe.

Pytania

1. Czy przeznaczenie zadatków na cele wymienione w opisie zaistniałego stanu faktycznego, otrzymanych od kupującego nieruchomość położoną w X, po podpisaniu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, zaliczyć można jako wydatki na własne cele mieszkaniowe wymienione w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i mogą być podstawą do skorzystania ze zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy?
2. Czy przeznaczenie zadatków na cele wymienione w opisie zaistniałego stanu faktycznego, otrzymanych od kupującego nieruchomość położoną w X, po podpisaniu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, zaliczyć można jako wydatki na własne cele mieszkaniowe wymienione w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i mogą być podstawą do skorzystania ze zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy także w tej części, w jakiej zostały wydatkowane przed notarialną sprzedażą tej nieruchomości?
3. Czy wydatki poniesione na spłatę kredytu (kapitał wraz z odsetkami) zaciągniętego na zbywaną nieruchomość, wskazane w opisie zaistniałego stanu faktycznego, mogą stanowić wydatki realizujące „własny cel mieszkaniowy”, a tym samym spełniać warunki uprawniające do zwolnienia?
4. Czy raty kredytu zaciągniętego na budowę nowego domu wraz z odsetkami, spłacane od dnia otrzymania zadatków, wskazane w opisie zaistniałego stanu faktycznego, może Pan zaliczyć jako wydatki na własne cele mieszkaniowe, uprawniające do skorzystania ze zwolnienia podatkowego?
5. Czy koszty dodatkowe obsługi budowy, wymagane prawnie takie jak wynajem przenośnej toalety dla robotników można zaliczyć jako wydatki na realizację własnych celów mieszkaniowych uprawniających do skorzystania ze zwolnienia podatkowego?
6. Czy do kosztów uzyskania przychodu ze sprzedaży nieruchomości w X mógł Pan zaliczyć odsetki od kredytu zaciągniętego na zakup zbywanej nieruchomości zapłacone przez Pana?
7. Czy częściową spłatę kapitału kredytu ze środków własnych zaciągniętego na zakup szeregowca w X przed datą podpisania umowy przedwstępnej sprzedaży mogą stanowić wydatki realizujące „własny cel mieszkaniowy”, a tym samym spełniać warunki zwolnienia?

Pana stanowisko w zakresie pytania nr 1

Uważa Pan, że zadatki wydatkowane na cele wymienione w opisie zaistniałego stanu faktycznego, otrzymane od kupującego nieruchomość położoną w X, po podpisaniu

umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, zaliczyć można jako wydatki na własne cele mieszkaniowe wymienione w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i mogą być podstawą do skorzystania ze zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy.

Wydatek sfinansowany z zadatku korzysta ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 tej ustawy, jeżeli po zawarciu umowy przedwstępnej doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej przenoszącej własność nieruchomości, a kwota zadatku (zaliczki) została zaliczona na poczet ceny jej odpłatnego zbycia. Uważa Pan, że zadek jest częścią przychodu jaki niezależnie od terminu podpisania aktu notarialnego. Miał Pan zatem prawo wydatkować te środki i uznać je jako wydatki na własne cele mieszkaniowe. Co za tym idzie, wydatkowane pieniądze z zadatku mogą być podstawą do skorzystania ze zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy.

Pana stanowisko w zakresie pytania nr 2

Uważa Pan, że przeznaczenie zadatków na cele wymienione w opisie zaistniałego stanu faktycznego, otrzymanych od kupującego nieruchomości położoną w X, po podpisaniu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, zaliczyć można jako wydatki na własne cele mieszkaniowe wymienione w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i mogą być podstawą do skorzystania ze zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy także w tej części, w jakiej zostały wydatkowane przed notarialną sprzedażą tej nieruchomości.

Przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 wskazuje, że zwolnieniu od podatku podlegają 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.

W przypadku zawarcia umowy przedwstępnej i przyjęciu zadatku nie przechodzi prawo własności, a jedynie sprzedający zobowiązuje się do zawarcia w przyszłości umowy, na podstawie której przeniesie własność. Jednak w takim przypadku sądy administracyjne jasno wskazują, że pomimo braku definitywnego zbycia prawa własności nieruchomości podatnik może już na etapie umowy przedwstępnej wydatkować środki otrzymane na podstawie zadatku, w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych i w konsekwencji skorzystać ze zwolnienia.

W tym przypadku należy dostrzec charakter zadatku, jaki pełni on przy zawieraniu umowy przedwstępnej. Zadek wypłacony na podstawie umowy przedwstępnej nie funkcjonuje w próżni prawnej, ale jest ściśle związany z umową sprzedaży, której dotyczy. Środki te przeznaczone są na ściśle określony cel i związane ze ściśle określoną transakcją. Po dopełnieniu umowy przyrzeczonej stają się częścią ceny sprzedaży.

Sprzedaż nieruchomości może odbywać się wieloetapowo. Przy schemacie: umowa przedwstępna -> zadek -> definitywna umowa sprzedaży należy stwierdzić, że na każdym etapie zbywający może wydatkować uzyskane środki ze sprzedaży nieruchomości na cele mieszkaniowe i w konsekwencji skorzystać z ulgi mieszkaniowej, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy.

Pana stanowisko w zakresie pytania nr 3

Uważa Pan, że wydatki poniesione na spłatę kredytu (kapitał wraz z odsetkami) zaciągniętego na zbywaną nieruchomość, wskazane w opisie zaistniałego stanu faktycznego, mogą stanowić wydatki realizujące „własny cel mieszkaniowy”, a tym samym spełniać warunki uprawniające do zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy.

Pana stanowisko w zakresie pytania nr 4

Uważa Pan, że raty kredytu zaciągniętego na budowę nowego domu wraz z odsetkami, spłacane od dnia otrzymania zadatków, wskazane w opisie zaistniałego stanu faktycznego, może Pan zaliczyć jako wydatki na własne cele mieszkaniowe, uprawniające do skorzystania ze zwolnienia podatkowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy.

Pana stanowisko w zakresie pytania nr 5

Uważa Pan, że koszty dodatkowe obsługi budowy, wymagane prawnie takie jak wynajem przenośnej toalety dla robotników można zaliczyć jako wydatki na realizację własnych celów mieszkaniowych uprawniających do skorzystania ze zwolnienia podatkowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy.

Pana stanowisko w zakresie pytania nr 6

Uważa Pan, że do kosztów uzyskania przychodu ze sprzedaży nieruchomości w X, wykazanych w zeznaniu o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) w roku podatkowym 2024 (PIT-39), mógł Pan zaliczyć spłacone przez Pana odsetki od kredytu zaciągniętego na zakup zbywanej nieruchomości.

Pana stanowisko w zakresie pytania nr 7

Uważa Pan, że częściową spłatę kapitału kredytu ze środków własnych zaciągniętego na zakup szeregowca w X, przed datą podpisania umowy przedwstępnej sprzedaży, mogą stanowić wydatki realizujące „własny cel mieszkaniowy”, a tym samym spełniać warunki zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest w części prawidłowe i w części nieprawidłowe.

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.

Stosownie do art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy:

Źródłami przychodów są 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,
- d) innych rzeczy,

– 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, a innych rzeczy – przed upływem pół roku, licząc od końca miesiąca, w którym nastąpiło nabycie; w przypadku zamiany okresy te odnoszą się do każdej z osób dokonującej zamiany.

Podkreślić należy, 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.

Zatem sprzedaż przez Pana nieruchomości w X stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, ponieważ miała miejsce przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym dokonano jej nabycia.

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 świetle 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.

W odniesieniu do art. 19 ust. 3 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 (sprzedaży) nie zostało przez ustawodawcę zdefiniowane w ustawie, należy zatem stosować językowe rozumienie tego wyrażenia, zgodnie z którym za koszty sprzedaży nieruchomości lub praw majątkowych uważa się wszystkie wydatki poniesione przez sprzedającego, które są konieczne, aby transakcja sprzedaży mogła 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, wydatki związane ze sporządzeniem przez notariusza umowy cywilnoprawnej, opłatę notarialną, opłatę skarbową, opłatę sądową. Pomędzy tymi wydatkami a dokonaniem odpłatnym zbyciem musi istnieć zatem 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 nabyto odpłatnie, czy nieodpłatnie.

Zgodnie z art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Koszty uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c), z zastrzeżeniem ust. 6d, stanowią udokumentowane koszty nabycia lub udokumentowane koszty wytworzenia, powiększone o udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania.

W myśl art. 22 ust. 6d cytowanej ustawy:

Za koszty uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, nabytych w drodze spadku, darowizny lub w inny nieodpłatny

sposób, uważa się udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania oraz kwotę zapłaconego podatku od spadków i darowizn w takiej części, w jakiej wartość zbywanej rzeczy lub prawa przyjęta do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn odpowiada łącznej wartości rzeczy i praw majątkowych przyjętej do opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn. Do kosztów uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, nabytych w drodze spadku zalicza się również udokumentowane koszty nabycia lub wytworzenia poniesione przez spadkodawcę oraz przypadające na podatnika ciężary spadkowe, w takiej części, w jakiej wartość zbywanej rzeczy lub zbywanego prawa odpowiada łącznej wartości rzeczy i praw majątkowych nabytych przez podatnika.

Przez ciężary spadkowe, o których mowa w zdaniu drugim, rozumie się spłacone przez podatnika długie spadkowe, zaspokojone roszczenia o zachówek oraz wykonane zapisy zwykłe i polecenia, również w przypadku, gdy podatnik spłacił długie spadkowe, zaspokoił roszczenia o zachówek lub wykonał zapisy zwykłe i polecenia po dokonaniu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c.

W przedmiotowej sprawie zastosowanie znajdzie art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ponieważ nabycie przez Pana nieruchomości w X nastąpiło odpłatnie.

Na gruncie art. 22 ust. 6e ww. 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.

Stosownie natomiast do 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.

Następnie, art. 30e ust. 7 cytowanej ustawy, stanowi:

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.

Jak wynika z przywołanych powyżej przepisów, podstawą obliczenia podatku będzie dochód, stanowiący różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości, określonym zgodnie z art. 19 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych (tj. wartością wyrażoną w cenie określonej w umowie sprzedaży, pomniejszoną o koszty odpłatnego zbycia), a kosztami uzyskania przychodu ustalonymi zgodnie z art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ponieważ nabycie tej nieruchomości nastąpiło odpłatnie.

Do kosztów uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia zgodnie z art. 22 ust. 6c w zw. z art. 22 ust. 6e ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych zaliczyć można:

- udokumentowane koszty nabycia lub udokumentowane koszty wytworzenia;

- udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych poczynione w czasie ich posiadania, których wysokość ustala się na podstawie faktury VAT w rozumieniu przepisów o podatku od towarów i usług oraz dokumentów stwierdzających poniesienie opłat administracyjnych.

Wskazany powyżej art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ma charakter szczególny i wyczerpująco określa zasady ustalania kosztów uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) ww. ustawy. Przepis ten tworzy katalog zamknięty, który w żadnym wypadku nie dopuszcza zaliczenia do kosztów uzyskania przychodów innych wydatków niż wymienione.

Pojęcie kosztów nabycia, o których mowa w art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, dotyczy tych wydatków, które zbywca musiał ponieść, aby nabyć zbywaną przez siebie nieruchomość lub prawo.

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. wynagrodzenie notariusza, podatek od czynności cywilnoprawnych.

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie określa natomiast, co należy rozumieć pod pojęciem nakładów w rozumieniu ww. przepisu. Z brzmienia przepisu, jak i z poglądów reprezentowanych przez doktrynę wynika jednak, że za nakłady poniesione na nieruchomość rozumie się wydatki ulepszające, modernizujące daną nieruchomość, czy też nawet wydatki remontowe, które zwiększają wartość rynkową nieruchomości.

Odnosząc się do Pana wątpliwości – nie stanowią kosztów uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości wydatki na spłatę odsetek od kredytu hipotecznego, zaciągniętego na nabycie tej nieruchomości. Są to bowiem wydatki związane z pozyskaniem środków pieniężnych na nabycie szeregowca w X.

Ponadto wydatki związane z kredytem hipotecznym nie mogą być także potraktowane jako nakłady, o których mowa w art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, poczynione w trakcie posiadania zbywanej nieruchomości, gdyż w żaden sposób nie wpływają na podwyższenie wartości samej nieruchomości.

Powyższe stanowisko Organu potwierdza wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 20 czerwca 2013 r., sygn. akt II FSK 2218/11, w którym Sąd wskazał, że:

(...) nie mogą być kwalifikowane jako koszty uzyskania przychodów z odpłatnego zbycia nieruchomości także odsetki od kredytu przeznaczonego na nabycie tej nieruchomości, ponieważ nie wchodzi one w skład kosztów nabycia rozumianych jako suma pieniędzy wydatkowana na nabycie nieruchomości, wyrażona w jej cenie. Również w takim przypadku odsetki te stanowią tylko wydatki na pozyskanie środków przeznaczonych na nabycie nieruchomości, wynikające z przyjętego przez podatnika sposobu finansowania jej nabycia, nie współtworzą jednak sumy pieniędzy wydatkowanej na jej nabycie, wyrażonej w cenie. Innymi słowy, ponieważ odsetki te nie są elementem ceny nabycia, nie są też kosztem.

(...) Wbrew bowiem stanowisku zajętemu przez Wojewódzki Sąd Administracyjny wydatek na spłatę odsetek od kredytu jest związany z pozyskaniem środków pieniężnych na nabycie nieruchomości, a nie z samym nabyciem nieruchomości; argument, że służy on obydwu wymienionym celom, pomija okoliczność, że stanowiąca o wartości nieruchomości jej cena nie zależy od źródła pozyskania przez nabywcę środków na jej pokrycie. Na ten aspekt zagadnienia trafnie wskazuje Minister Finansów, podnosząc, że krytykowany pogląd prowadzi do oderwania kosztów od rzeczywistej

wartości rzeczy, bowiem jej wartość byłaby tym większa, im dłużej byłby spłacany kredyt zaciągnięty na jej nabycie, względnie im większy byłby wzrost wartości waluty, w której kredyt jest spłacany. Ponadto, skoro zaciągnięcie kredytu nie jest przychodem podatkowym, to także wydatki poniesione na jego spłatę nie mogą być uznawane za koszt uzyskania przychodu.

Prezentowany wyżej pogląd potwierdzają również wyroki NSA: z 14 marca 2013 r., sygn. akt II FSK 848/12; z 14 marca 2014 r., sygn. akt II FSK 848/12; z 28 września 2017 r., sygn. akt II FSK 1944/15.

Wobec tego do kosztów uzyskania przychodów z tytułu sprzedaży nieruchomości w X nie mógł Pan zaliczyć wydatku na spłatę odsetek od kredytu zaciągniętego na zakup tej nieruchomości.

Zatem w tym zakresie Pana stanowisko jest nieprawidłowe.

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.

Wskazać należy, że w myśl przepisu art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy:

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.

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.

Dochód zwolniony należy obliczyć według następującego wzoru: $D \times W/P$

gdzie:

D – dochód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa,

W – wydatki poniesione na cele mieszkaniowe,

P – przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa.

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.

Katalog wydatków stanowiących własne cele mieszkaniowe podatnika wskazany w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ma charakter zamknięty – jest to wyliczenie enumeratywne. Ustawodawca w sposób jednoznaczny wskazał cele mieszkaniowe, których realizacja pozwala na zwolnienie z opodatkowania dochodu uzyskanego ze zbycia nieruchomości.

Stosownie do art. 21 ust. 25 pkt 1 i pkt 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 świetle natomiast art. 21 ust. 25a cytowanej ustawy:

Wydatki, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. a-c, uznaje się za wydatki poniesione na cele mieszkaniowe, jeżeli przed upływem okresu, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, nastąpiło nabycie własności rzeczy lub praw wymienionych w ust. 25 pkt 1 lit. a-c, w związku z którymi podatnik ponosił wydatki na nabycie.

Z art. 21 ust. 26 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika natomiast, 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 własny budynek, lokal lub pomieszczenie, o których mowa w ust.

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

Zgodnie z 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

Na mocy art. 21 ust. 29 powyższej ustawy:

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.

Należy również wskazać, że zgodnie z art. 21 ust. 30 tejże 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.

Jak stanowi art. 21 ust. 30a ww. ustawy:

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).

Powyższe przepisy jako normy wprowadzające zwolnienie podatkowe należy interpretować ściśle i niedopuszczalna jest w tym przypadku wykładnia rozszerzająca, systemowa, bądź celowościowa. Jest to zgodne z ogólnie przyjętą w prawie podatkowym zasadą, że wszelkie ulgi i zwolnienia jako stanowiące odstępstwo od zasady powszechności opodatkowania muszą być stosowane wprost.

Z opisu stanu faktycznego wynika, że:

- W 2021 r. wraz z żoną – w ramach wspólności ustawowej małżeńskiej – nabył Pan działkę położoną w Y. Zakup tej działki został pokryty ze środków własnych Pana i Pana żony. Na działce tej postanowił Pan wspólnie z żoną wybudować dom jednorodzinny.
- 10 września 2021 r. razem z żoną – w ramach wspólności ustawowej małżeńskiej – kupił Pan drugą nieruchomość, tj. szeregowiec w miejscowości X. Budynek ten znajdował się w stanie deweloperskim.

- W celu pozyskania środków na zakup tej nieruchomości 7 września 2021 r. wspólnie z żoną zaciągnął Pan kredyt hipoteczny w banku (...) w Polsce (w umowie jako cel kredytu wskazano nabycie ww. nieruchomości). Stroną umowy był Pan wraz z żoną i solidarnie odpowiadali Państwo za spłatę tego kredytu.
- 13 marca 2024 r. zawarł Pan z żoną umowę przedwstępną sprzedaży Państwa szeregowca położonego w X. Od momentu podpisania umowy przedwstępnej otrzymał Pan wraz żoną od kupujących Państwa szeregowiec zadatki:
 - 13 marca 2024 r. – zadatek został przeznaczony na budowę domu jednorodzinnego na Państwa działce położonej w Y;
 - 16 czerwca 2024 r. – zadatek został przeznaczony na częściową spłatę kredytu hipotecznego wraz z odsetkami na sprzedawaną nieruchomość w X;
 - 16 czerwca 2024 r. – zadatek został przeznaczony na budowę domu jednorodzinnego na Państwa działce położonej w Y.
- W okresie po podpisaniu umowy przedwstępnej na sprzedaż nieruchomości w X a przed podpisaniem ostatecznej umowy sprzedaży tej nieruchomości, dokonał Pan wydatków związanych z budową domu jednorodzinnego w Y dotyczących:
 - aranżacji wnętrza – wizualizacja 3D – obejmuje tylko elementy wyposażenia wnętrza domu w Y (dotyczy rozmieszczenia mebli i dodatków);
 - zakupu wanny, syfonu do umywalki wraz z transportem;
 - zakupu baterii umywalkowej, zestawu prysznicowego podtynkowego, kabiny prysznicowej;
 - zakupu okapu kuchennego do zabudowy;
 - zakupu zmywarki, kuchenki mikrofalowej do zabudowy.
- Akt notarialny sprzedaży szeregowca w X podpisał Pan wraz żoną w dniu 28 czerwca 2024 r. Cena nieruchomości była wyższa niż cena jej zakupu. Otrzymana od nabywców różnica pomiędzy ceną sprzedaży nieruchomości a otrzymanymi zadatkami została rozdysponowana w następujący sposób: część kwoty została przelana przez kupujących nieruchomość w X na konto techniczne banku, na spłatę pozostałej części kredytu zaciągniętego na ww. nieruchomość, natomiast pozostała kwota została przelana na Pana wspólnie z żoną konto bankowe i w pełni zostanie przeznaczona na budowę domu w Y.
- Oprócz środków otrzymanych od nabywców sprzedanego przez Państwa szeregowca w X, na sfinansowanie budowy domu w Y wraz z żoną, w dniu 19 września 2023 r. podpisał Pan umowę kredytową z bankiem (...) w Polsce. Celem tej umowy była budowa ww. domu.
- Wraz z żoną jest Pan stroną tej umowy kredytowej i odpowiadają Państwo za spłatę ww. kredytu solidarnie. Po sprzedaży szeregowca znajdującego się w X z otrzymanych od nabywców środków sfinansowano (spłatę kredytu zaciągniętego na budowę Państwa domu w Y wraz z odsetkami), a także na dodatkowe koszty obsługi budowy, wymagane prawnie – wynajem przenośnej toalety dla robotników.
- Posiada Pan wystawione na Pana lub na żonę rachunki i faktury potwierdzające wydatkowanie pieniędzy na budowę domu, sfinansowane ze środków pieniężnych pochodzących ze sprzedaży nieruchomości w X.
- Szczegółowy katalog wydatków poniesionych na budowę Państwa domu w Y przedstawia się następująco:
 - usługa remontowo budowlana – podłogi wraz z materiałem;
 - aranżacja wnętrza – wizualizacja 3D – obejmuje tylko elementy wyposażenia wnętrza domu w Y (dotyczy rozmieszczenia mebli i dodatków);

- zakup wanny, syfonu do umywalki wraz z transportem;
 - zakup baterii umywalkowej, zestawu prysznicowego podtynkowego, kabiny prysznicowej;
 - zakup okapu kuchennego do zabudowy;
 - zakup zmywarki, kuchenki mikrofalowej do zabudowy;
 - zakup lodówki;
 - zakup piekarnika, płyty indukcyjnej do zabudowy;
 - zakup drobnych materiałów budowlanych typu kleje, farby, kształtowniki;
 - zakup umywalek łazienkowych, kabiny prysznicowej;
 - zakup urządzenia grzewczego – kominka wraz z montażem;
 - zakup płytek podłogowych i ściennych;
 - zakup przycisków do spłuczki;
 - zakup płytek łazienkowych;
 - zakup pompy ciepła gruntowej wraz z montażem;
 - zakup drzwi wewnętrznych z montażem;
 - zakup usług budowlanych (prace wykończeniowe z materiałem) obejmujące: montaż płyt kartonowo gipsowych z wygładzeniem ścian, położenie glazury, wykonanie sufitów, wykonanie podłóg, prace montażowe. Pojęcie „materiał” oznacza ono płyty kartonowo gipsowe, płyty sufitowe, kleje, drobne elementy służące do wykonania opisanych powyżej prac, a także gładzie. Nie obejmuje ono samej terakoty i elementów takich jak baterie łazienkowe, zlewozmywaki;
 - zakup luster wklejanych wraz z montażem;
 - zakup mebli do zabudowy stałej wraz z montażem;
 - zakup i montaż systemu alarmowego wraz z monitoringiem CCTV;
 - zakup i montaż wkładek antywłamaniowych do drzwi zewnętrznych.
- Obecnie wraz z żoną zamieszkuje Pan w nowobudowanym domu Y realizując w ww. nieruchomości własne cele mieszkaniowe.
 - Natomiast środki pozyskane ze sprzedaży Państwa byłej nieruchomości w X w całości przeznaczy Pan z żoną na opisane wydatki dotyczące nieruchomości, w której obecnie mieszkają Państwo.
 - Wydatki te poniósł Pan wraz z żoną w okresie krótszym niż trzy lata od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie nieruchomości.

W związku z powyższym powziął Pan wątpliwość, czy może Pan skorzystać ze zwolnienia w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w odniesieniu do kwoty wydatkowanej na budowę domu i spłaty kredytu wraz z odsetkami poniesionego na sprzedaną nieruchomość w X, jak i spłaty kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego na budowę domu w Y.

Przywołany 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 – środków uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych wyłącznie na cele wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 ww. ustawy.

Ustawodawca uzależnia prawo do skorzystania ze zwolnienia od wydatkowania przez podatnika w ściśle określonym czasie, środków uzyskanych z odpłatnego zbycia 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 realizację własnego celu mieszkaniowego.

Ponadto należy zauważyć, że wszelkiego rodzaju ulgi czy zwolnienia są odstępstwem od konstytucyjnej zasady równości i powszechności opodatkowania, w sposób szczegółowy uregulowanymi w przepisach materialnego prawa podatkowego. Są one przywilejami, z których podatnik ma prawo, a nie obowiązek skorzystania. Zatem oceniając ciążące na nim obowiązki wynikające z zastosowania danej ulgi czy zwolnienia podatkowego należy dokonać ścisłej, literalnej wykładni przepisu regulującego daną ulgę czy zwolnienie. W związku z tym, tylko wydatkowanie środków uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych – w terminie i na cele wskazane w art. 21 ust. 1 pkt 131, a szczegółowo określone w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych pozwala na zastosowanie przedmiotowego zwolnienia.

Powołane przepisy wskazują, że w momencie wydatkowania środków ze sprzedaży nieruchomości, względnie w okresie jaki został przewidziany przez ustawodawcę na wydatkowanie środków ze sprzedaży, musi być spełniony warunek określony w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 26 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Czyli nieruchomość, która jest budowana lub jest przedmiotem rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub remontu, musi stanowić własność lub współwłasność podatnika. Jeżeli nawet w chwili ponoszenia wydatków na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont nieruchomości podatnik nie dysponuje tytułem własności (współwłasności) do nieruchomości, to najpóźniej tytuł taki podatnik powinien uzyskać ostatniego dnia okresu o jakim mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. W tym okresie podatnik może wydatkować środki na realizację własnego celu mieszkaniowego.

Ustawodawca formułując zwolnienie przedmiotowe w sposób jednoznaczny wskazał realizację celów mieszkaniowych, które pozwalają na skorzystanie ze zwolnienia z opodatkowania dochodu ze sprzedaży. Takimi celami mogą być 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 albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem oraz nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie (art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a i b ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych) oraz spłata kredytu (pożyczki) oraz odsetek od kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej na cel określony w pkt 1, tj. m. in. nabycie lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ww. ustawy).

Jednym z takich celów – zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – jest poniesienie wydatków na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego.

Przepisy ustawy o podatku dochodowym nie definiują pojęcia „budowa”, nie określają również jakiego rodzaju wydatki wchodzi w zakres tego zwolnienia.

W tym miejscu należy więc odnieść się do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.).

W myśl art. 3 pkt 1 ww. ustawy:

Ilekroć w ustawie jest mowa o obiekcie budowlanym – należy przez to rozumieć budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych.

Zatem, zgodnie z definicją obiektu budowlanego jego częścią składową są również instalacje zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem.

Stosownie do art. 3 pkt 6 ustawy Prawo Budowlane:

Ilekroć w ustawie jest mowa o budowie – należy przez to rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego.

Budowa realizowana jest na podstawie pozwolenia na budowę, a kończy się z chwilą zakończenia robót budowlanych (budowy) i uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego.

Zgodnie z art. 3 pkt 7 ustawy Prawo budowlane:

Ilekroć w ustawie jest mowa o robotach budowlanych – należy przez to rozumieć budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego.

Przy czym, art. 28 ust. 1 ww. ustawy stanowi, że:

Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 29-31.

Według art. 41 ust. 1 ustawy Prawo budowlane:

Rozpoczęcie budowy następuje z chwilą podjęcia prac przygotowawczych na terenie budowy.

Z kolei, według art. 41 ust. 2 cyt. ustawy:

Pracami przygotowawczymi są:

- 1) wytyczenie geodezyjne obiektów w terenie;
- 2) wykonanie niwelacji terenu;
- 3) zagospodarowanie terenu budowy wraz z budową tymczasowych obiektów;
- 4) wykonanie przyłączy do sieci infrastruktury technicznej na potrzeby budowy.

Jednocześnie podkreślić należy, że na podstawie art. 41 ust. 3 powołanej ustawy:

Prace przygotowawcze mogą być wykonywane tylko na terenie objętym pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem.

Jak wynika z powyższych przepisów prawa, roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę (z zastrzeżeniem art. 29-31 ustawy Prawo budowlane), natomiast z chwilą podjęcia prac przygotowawczych następuje rozpoczęcie budowy, a prace przygotowawcze mogą być wykonywane tylko na terenie objętym pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem – w odniesieniu do robót, w przypadku których nie jest wymagane pozwolenie na budowę, gdy organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniesie sprzeciwu.

Przez budowę budynku mieszkalnego w rozumieniu przepisu art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych należy zatem uznać wykonanie robót budowlanych, w tym prac przygotowawczych, dotyczących elementów budynku, które stanowią jego substancję lub są trwale z tym budynkiem związane, np. wykonanie wszystkich przyłączy i uzbrojeń działki w media (gaz, woda, kanalizacja, energetyka, instalacja grzewcza), prowadzonych na podstawie pozwolenia na budowę zgodnie z

przedłożonym projektem budowlanym lub na podstawie zgłoszenia organowi zamiaru prowadzenia prac budowlanych – gdy organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniesie sprzeciwu.

W sytuacji, gdy wymogi formalnoprawne zostały spełnione i na ich podstawie został rozpoczęty proces budowy, można mówić o budowie budynku mieszkalnego.

Ponownie podkreślić należy, że w przypadku skorzystania z ulg i zwolnień podatkowych wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, podatnik ma obowiązek udowodnienia, że rzeczywiście określony wydatek został poniesiony.

Biorąc powyższe pod uwagę stwierdzić należy, że będzie mógł Pan skorzystać ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d i art. 21 ust. 26 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z zakupem:

- usługi remontowo budowlanej – podłogi wraz z materiałem;
- wanny, syfonu do umywalki wraz z transportem;
- baterii umywalkowej, zestawu prysznicowego podtynkowego, kabiny prysznicowej;
- drobnych materiałów budowlanych typu kleje, farby, kształtowniki;
- umywalek łazienkowych, kabiny prysznicowej;
- urządzenia grzewczego – kominka wraz z montażem;
- płytek podłogowych i ściennych;
- przycisków do spłuczki;
- płytek łazienkowych;
- pompy ciepła gruntowej wraz z montażem;
- drzwi wewnętrznych z montażem;
- usług budowlanych (prace wykończeniowe z materiałem) obejmujących: montaż płyt kartonowo gipsowych z wygładzeniem ścian, położenie glazury, wykonanie sufitów, wykonanie podłóg, prace montażowe oraz materiał: płyty kartonowo gipsowe, płyty sufitowe, kleje, drobne elementy służące do wykonania opisanych powyżej prac, a także gładzie;
- i montażem systemu alarmowego wraz z monitoringiem CCTV;
- i montażem wkładek antywłamaniowych do drzwi zewnętrznych

do budowy domu w Y. Jak wynika z wniosku oraz przytoczonej analizy przepisów prawa w tym zakresie, wydatki te poniesione zostaną na zaspokojenie Pana potrzeb mieszkaniowych, w okresie 3 lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło zbycie nieruchomości w X.

Zatem w tym zakresie Pana stanowisko jest prawidłowe.

Pana wątpliwości dotyczą również zastosowania zwolnienia od podatku na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z zakupem usługi aranżacji wnętrza – wizualizacji 3D, która obejmuje tylko elementy wyposażenia wnętrza domu w Y (dotyczy rozmieszczenia mebli i dodatków).

Dyspozycję zwolnienia przedmiotowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt. 131 ww. ustawy wypełnia również usługa aranżacji wnętrza – wizualizacji 3D, jednak przy założeniu, że zakres aranżacji wnętrza wspierać będzie proces budowlany związany z wykończeniem budynku mieszkalnego. W tym miejscu należy zastrzec, że aby wykonanie projektu aranżacji lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego mogło stanowić cel mieszkaniowy, konieczne jest by zakres prac związanych z aranżacją lokalu mieszkalnego czy budynku mieszkalnego wspierał proces czy to budowlany czy to związany z rozbudową, nadbudową, przebudową lub remontem, tj. był związany np. z

zaprojektowaniem wnętrza w zakresie rozmieszczenia ścian działowych, wnek, oświetlenia, doprowadzeniem wody czy rozmieszczeniem instalacji elektrycznej, doborem materiałów wykończeniowych itd.

Wobec powyższego wydatki, poniesione przez Pana na zakup usługi aranżacji wnętrza – wizualizacji 3D, która obejmuje tylko elementy wyposażenia wnętrza domu w Y związanych z rozmieszczeniem mebli i dodatków, nie mieszczą się w kategorii wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Tym samym wydatki te nie uprawniają Pana do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy.

W tym zakresie Pana stanowisko jest nieprawidłowe.

Pana wątpliwości dotyczą także zastosowania zwolnienia od podatku na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z zakupem kuchenki mikrofalowej do zabudowy.

Projektując omawiane zwolnienie podatkowe, ustawodawca nie miał na celu zawężenia katalogu wydatków mieszkaniowych wyłącznie do tych wydatków, które wiążą się z przygotowaniem budynku (lokalu) do tzw. „stanu surowego zamkniętego”. Własny cel mieszkaniowy polegać ma bowiem na możliwości zamieszkiwania i funkcjonowania w budynku (lokalu), czyli normalnej ludzkiej egzystencji.

W praktyce zaspokojenie własnych celów (potrzeb) mieszkaniowych polega więc także na realizacji prac remontowych/wykończeniowych obejmujących swym zakresem zakup podstawowych sprzętów gospodarstwa domowego (sprzętu AGD), gdyż z realizacją potrzeb mieszkaniowych nierozzerwalnie związane są pozostałe potrzeby egzystencjalne, m.in. możliwość przygotowywania posiłków.

Aby w budynku (lokalu) możliwa była realizacja własnych celów mieszkaniowych, w pierwszej kolejności budynek (lokal) ten musi być przystosowany do realizacji i zabezpieczenia podstawowych potrzeb życiowych człowieka.

Zaznaczyć jednak należy, że za sprzęt umożliwiający realizację podstawowych potrzeb życiowych nie można uznawać tzw. „małego AGD”, czyli ekspresów do kawy, tosterów, opiekaczy, kuchenek mikrofalowych, itp. Są to bowiem akcesoria, a nie elementarne przedmioty, bez których pomieszczenie kuchenne utraciłoby częściowo swą funkcjonalność.

W świetle powyższego, wydatki poniesione przez Pana na zakup kuchenki mikrofalowej do zabudowy nie mieszczą się w katalogu wydatków na własne cele mieszkaniowe, wymienionych w art. 21 ust. 25 ustawy PIT, a zatem nie uprawniają do zastosowania zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

W tym zakresie Pana stanowisko jest nieprawidłowe.

Pana wątpliwości dotyczą również zastosowania zwolnienia od podatku na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z poniesionym kosztem dodatkowym obsługi budowy domu, wymaganym prawnie – kosztem wynajmu przenośnej toalety dla robotników.

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

Wydatki, które Pan poniósł na wynajem przenośnej toalety dla robotników, nie są wydatkami bezpośrednio związanymi z budynkiem mieszkalnym, nie spełniają więc dyspozycji zawartej w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Koszty związane z wydatkami na wynajem toalety przenośnej dla robotników,

stanowią element infrastruktury budowlanej, który ma na celu zapewnienie wygody i higieny pracowników na terenie budowy. Ustawodawca nie przewidział zwolnienia dla całej inwestycji, ale dla budowy budynku mieszkalnego, co oznacza, że wydatek taki nie jest wydatkiem uprawniającym do uwzględnienia przy obliczaniu zwolnienia od podatku.

Wydatki, które poniósł Pan na wynajem przenośnej toalety dla robotników, nie są wydatkami korzystającymi ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Zatem wydatkowanie części przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości w X na ww. cel, nie będzie stanowić podstawy do zastosowania zwolnienia od podatku dochodowego z odpłatnego zbycia tej nieruchomości określonego tym przepisem.

W tym zakresie Pana stanowisko jest nieprawidłowe.

Pana wątpliwości dotyczą także określenia, czy może Pan zastosować zwolnienie wynikające z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wydatkując uzyskany przychód ze sprzedaży nieruchomości w X przed upływem pięciu lat od nabycia – na spłatę kredytu hipotecznego oraz odsetek od tego kredytu zaciągniętego na zakup tej nieruchomości oraz na spłatę kredytu hipotecznego oraz odsetek od tego kredytu zaciągniętego na budowę domu w Y spłacanego od dnia otrzymania zadatków.

Do celów, których realizacja uprawnia do zwolnienia, ustawodawca zalicza wskazaną w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych 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, w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, na cele określone w pkt 1, które obejmują m.in. budowa domu lub nabycie lokalu mieszkalnego.

Z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ww. ustawy jasno więc wynika, że kredyt, na którego spłatę zostanie przeznaczony przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości, musi być kredytem zaciągniętym na własne cele mieszkaniowe, które zostały wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Celem ustawodawcy było bowiem premiowanie zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych przez podatnika. 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 lit. a 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.

Wobec powyższego wydatki poniesione na spłatę kapitału wraz z odsetkami od kredytu zaciągniętego na zbywaną nieruchomość w X (kwota (...) zł spłacona 18 czerwca 2024 r. oraz kwota (...) zł spłacona 11 lipca 2024 r.) mogą skorzystać ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Zatem w tym zakresie Pana stanowisko jest prawidłowe.

Może Pan również skorzystać ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku ze spłatą kredytu zaciągniętego na budowę domu w Y wraz z odsetkami od dnia otrzymania zadatków.

Zatem w tym zakresie Pana stanowisko jest prawidłowe.

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

Należy również zauważyć, że z punktu widzenia powołanych powyżej przepisów art. 21 ust. 1 pkt 131 oraz art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, momentem wydatkowania przez podatnika kwot uzyskanych z odpłatnego zbycia nieruchomości na nabycie innej nieruchomości jest data faktycznego wydatkowania przychodu, tj. data zapłaty całości lub części ceny nabywanej nieruchomości. Powołane przepisy wiążą bowiem skutek prawny w postaci zwolnienia z podatku określonego dochodu, nie z faktem zawarcia umowy, lecz z terminem wydatkowania środków pieniężnych określonych w tej umowie.

Jednocześnie zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 oraz art. 21 ust. 25 pkt 2 ww. ustawy 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. 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.

Warunkiem skorzystania ze zwolnienia jest zatem wydatkowanie nie później niż w ciągu 3 lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż nieruchomości na własne cele mieszkaniowe, pod rygorem wygaśnięcia prawa do zwolnienia podatkowego.

Dla możliwości skorzystania z ulgi mieszkaniowej istotnym jest, czy w momencie dokonywania wydatków na własne cele mieszkaniowe podatnik uzyskał przychód ze sprzedaży nieruchomości.

Prawo do zastosowania ulgi mieszkaniowej uwarunkowano bowiem uprzednim powstaniem przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości w rozumieniu art. 19 ust. 1 ustawy.

W świetle zatem art. 19 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości jest wartość wyrażona w umowie, o ile odpowiada wartości rynkowej pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia.

Stosownie do art. 535 ustawy – Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1071):

Przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę.

Umowa sprzedaży w ujęciu przepisów Kodeksu cywilnego jest umową dwustronnie zobowiązującą. W związku z zawarciem umowy sprzedaży sprzedawca staje się zobowiązany do przeniesienia własności rzeczy lub prawa na kupującego oraz do wydania przedmiotu sprzedaży kupującemu. Z kolei treścią zobowiązania kupującego jest zapłacenie ceny oraz odebranie rzeczy.

Zważyć zatem należy, że w przypadku gdy umowa sprzedaży przyjmuje z mocy prawa charakter czynności zobowiązująco-rozporządzającej, przeniesienie własności następuje

bezpośrednio w wyniku zawarcia samej umowy. Taki charakter ma właśnie umowa sprzedaży nieruchomości, co wynika z art. 155 § 1 Kodeksu cywilnego. Zgodnie z tym przepisem:

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.

Sprzedaż w rozumieniu cywilnoprawnym ma charakter umowy wzajemnej, do której odnosi się wyrażona w art. 488 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, zasada jednoczesnego wykonania świadczeń, tj. przeniesienia własności nieruchomości i zapłacenia sprzedawcy ceny. Przepis ten przewiduje jednak określone wyjątki, z których najważniejsze znaczenie należy przypisać umowie zawartej pomiędzy stronami, bowiem w granicach zasady swobody umów ustanowionej w art. 353¹ Kodeksu cywilnego strony mogą ustalić, że przed zawarciem definitywnej umowy sprzedaży kupujący może zapłacić część lub całość ceny w formie zadatku lub innej wpłaty z tytułu umowy przedwstępnej sprzedaży.

Pojęcie i skutki wręczenia zadatku zostały wprost uregulowane w art. 394 § 2 Kodeksu cywilnego, który stanowi, że:

W razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi.

Podobnie zaliczka, mimo braku wprost uregulowania prawnego, w razie wykonania umowy ulega zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży.

Podkreślam, że kwestia możliwości uznania za przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości przychodów, jakie podatnik uzyskał przed formalnym przeniesieniem własności nieruchomości i wydatkował na własne cele mieszkaniowe wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych była również przedmiotem orzecznictwa sądów administracyjnych. Co najistotniejsze, Naczelny Sąd Administracyjny 17 lutego 2020 r. podjął uchwałę w składzie Siedmiu sędziów (sygn. akt II FPS 4/19), w myśl której:

(...) kwota zadatku (zaliczki) otrzymana przy zawarciu przedwstępnej umowy odpłatnego zbycia nieruchomości wydatkowana na cele mieszkaniowe określone w art. 21 ust. 25 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (...), korzysta ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 tej ustawy, jeżeli następnie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej przenoszącej własność nieruchomości, a kwota zadatku (zaliczki) została zaliczona na poczet ceny jej odpłatnego zbycia.

W uchwale tej Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził ponadto, że:

(...) decydującym warunkiem dla realizacji prawa do ulgi z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy jest wydatkowanie dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości na własne cele mieszkaniowe w ustawowym terminie, a nie wydatkowanie tego dochodu po uprzednim zbyciu nieruchomości. Przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy wskazuje, że chodzi w nim o wydatkowanie dochodu, który został uzyskany z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości, bowiem jego treść odnosi się jedynie do źródła przychodu, a nie do preferowanej kolejności dokonywanych transakcji.

Skoro w rozpatrywanej sprawie zadatek uregulowany na podstawie umowy przedwstępnej zawartej w związku ze sprzedażą nieruchomości w X zapłacony został przez nabywcę 13 marca 2024 r. oraz 16 czerwca 2024 r., a sprzedaż nieruchomości w X nastąpiła 28 czerwca 2024 r. (akt notarialny i wpłata kwoty), to dopiero w tych datach dysponował Pan przychodem ze sprzedaży tej nieruchomości.

Zatem wydatki poniesione przez Pana na:

- spłatę kredytu wraz z odsetkami na nabycie nieruchomości w X,
- na budowę domu w Y, w którym realizuje Pan własne cele mieszkaniowe oraz
- na spłatę kredytu wraz z odsetkami na budowę domu w Y,

które to pochodziły z otrzymanych 13 marca 2024 r. i 16 czerwca 2024 r. zadatków od momentu podpisania umowy przedwstępnej na sprzedaż nieruchomości w X oraz uzyskania ostatecznej ceny sprzedaży tej nieruchomości 28 czerwca 2024 r. stanowiły wydatek na własny cel mieszkaniowy, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Odnosząc się natomiast do kwestii spłaty tej części kredytu, która nie została spłacona ze środków własnych odpowiadających kwocie otrzymanego zadatku, wskazać należy, że skoro spłaty tej części kredytu dokonał Pan jeszcze przed uzyskaniem przychodu ze sprzedaży nieruchomości w X, to środków tych nie można uznać za wydatki na własne cele mieszkaniowe, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Ta część kredytu nie została bowiem spłacona z przychodu uzyskanego ze sprzedaży domu. Zatem wydatki te nie dają prawa do skorzystania z tego zwolnienia.

Wobec tego częściowa spłata ze środków własnych kredytu zaciągniętego na zakup szeregowca w X dokonana przez Pana przed datą podpisania umowy przedwstępnej sprzedaży i otrzymania zadatku nie może stanowić wydatków na realizację własnych celów mieszkaniowych, o których mowa w ww. przepisie, gdyż nie pochodziła ze środków otrzymanych ze sprzedaży nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze, jedynie kwota odpowiadająca otrzymanym zadatkom oraz uzyskanej całości ceny sprzedaży nieruchomości w X wydatkowana na budowę domu w Y, w którym realizuje Pan własne cele mieszkaniowe, spłatę kredytu (kapitał wraz z odsetkami) na ww. budowę domu, a także na spłatę kredytu (kapitał wraz z odsetkami) zaciągniętego na zbywaną nieruchomość w X, także w tej części, w jakiej została wydatkowana przed notarialną sprzedażą tej nieruchomości, stanowiła wydatek na własny cel mieszkaniowy, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy, bowiem kwota ta została zaliczona na poczet ceny odpłatnego zbycia nieruchomości w X.

W tym zakresie Pana stanowisko jest prawidłowe.

Natomiast, środki przeznaczone na częściową spłatę kapitału kredytu zaciągniętego na zakup nieruchomości w X – pochodzące ze środków własnych przed uzyskaniem przychodu ze sprzedaży nieruchomości – nie mogą stanowić wydatku na własny cel mieszkaniowy, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy, bowiem nie stanowiły one przychodu ze sprzedaży tej nieruchomości w X.

W tym zakresie Pana stanowisko jest nieprawidłowe.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

- Interpretacja dotyczy stanu faktycznego, który Pan przedstawił i stanu prawnego, który obowiązywał w dacie zaistnienia zdarzenia.
- Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, gdy rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie ze stanem faktycznym podanym przez Pana w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregokolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu sprawy, udzielona interpretacja traci swoją aktualność.
- Ponadto, zgodnie z art. 14b § 1 Ordynacji podatkowej, Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej, na wniosek zainteresowanego, wydaje w jego indywidualnej sprawie, interpretację przepisów prawa podatkowego (interpretację indywidualną). Zatem, interpretacja wydawana jest w indywidualnej sprawie zainteresowanego, który składa

wniosek o jej wydanie. Wobec powyższego, należy podkreślić, że niniejsza interpretacja indywidualna stanowi ochronę prawnopodatkową tylko dla Pana, a nie dla Pana żony.

- Informuję, że w niniejszej interpretacji indywidualnej rozstrzygnięto wniosek w części dotyczącej stanu faktycznego w podatku dochodowym od osób fizycznych w zakresie:
 - pytań nr 1 i nr 2 dot. możliwości zastosowania zwolnienia przewidzianego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w przypadku przeznaczenia zadatków ze sprzedaży nieruchomości położonej w X na wydatki remontowe poza poniesionymi na zakup: okapu kuchennego do zabudowy, zmywarki do zabudowy, lodówki, piekarnika, płyty indukcyjnej do zabudowy, mebli do zabudowy stałej wraz z montażem;
 - pytań nr 3-7.

Natomiast w pozostałym zakresie wniosku 31 października 2025 r. zostało wydane postanowienie o zastosowaniu interpretacji ogólnej nr 0112 KDSL1-1.4011.614.2025.1. DS.

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 stanu faktycznego 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.