

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 665707

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2025-11-14T08:28:42.664

Tytuł (teza): Możliwość skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Autor informacji: • Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2025-11-07T09:00:29.385

Sygnatura: 0115-KDIT3.4011.691.2025.2.KP

Słowa kluczowe: • budynek-budynek mieszkalny
• cel-cele mieszkaniowe
• kredyt
• kredyt-splata kredytu
• lokal-lokal mieszkalny
• nieruchomości-nabycie nieruchomości
• nieruchomości-nieruchomość mieszkalna
• ulga-ulga mieszkaniowa

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

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

Załączniki: brak

Treść:

Interpretacja indywidualna
– stanowisko prawidłowe

Szanowny Panie,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

9 września 2025 r. wpłynął Pana wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełnił go Pan – w odpowiedzi na wezwanie – pismem z 14 października 2025 r. (wpływ). Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzenia przyszłego

W maju 2022 r. nabył Pan mieszkanie w X (akt notarialny – przeniesienie własności). Nieruchomość była częściowo finansowana kredytem hipotecznym w wysokości ok. 260-270 000 zł. Planuje Pan sprzedaż tego mieszkania w 2025 r. za kwotę około 850 000 zł. Środki uzyskane ze sprzedaży zamierza Pan przeznaczyć na:

- spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na mieszkanie obecnie sprzedawane pozostała kwota ok. 250 000 zł,
- pozostałą kwotę na zakup nowej nieruchomości w celu własnym, o wartości około 600 000 zł.

Dodatkowo planuje Pan ponieść wydatki na remont i wyposażenie nowej nieruchomości (m.in. zakup materiałów budowlanych, sprzętu AGD, mebli), które będą udokumentowane fakturami.

Celem Pana wniosku jest uzyskanie interpretacji w zakresie możliwości skorzystania ze zwolnienia z podatku dochodowego od osób fizycznych przy sprzedaży mieszkania oraz kwalifikacji wydatków związanych ze spłatą kredytu i poniesionych wydatków mieszkaniowych do tzw. „wydatków na własne cele mieszkaniowe” w rozumieniu przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Uzupełnienie wniosku

1. Nigdy nie prowadził Pan działalności.
2. Przedmiotem umowy zawartej w maju 2022 r. była odrębna nieruchomość oznaczona jako lokal mieszkalny w budynku oraz udział wynoszący 7616/29026 części nieruchomości wspólnej stanowiącej jedyną działkę numer 1/1 położonej w X obręb (...), oraz z części budynków i urządzeń nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali.
3. Mieszkanie w X nabył Pan na podstawie: Umowa deweloperska: 26 lutego 2021 r. Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz oświadczenie o ustanowieniu hipoteki: 24 maja 2022 r.
4. Mieszkanie zostało wykończzone do standardu mieszkalnego.
5. Sprzedaż tego mieszkania w 2025 r. nie nastąpi w wykonaniu działalności gospodarczej.
6.
 - a) Data zawarcia kredytu hipotecznego - 12 marca 2021r.
 - b) Umowa o kredyt została zawarta na 25 lat w PLN.
 - c) Kredyt hipoteczny został zaciągnięty w Banku (...). z siedzibą w Polsce.
 - d) Umowa o kredyt hipoteczny została zawarta tylko przez Pana – A.A ur. (...) 1994 r.
 - e) Z umowy kredytowej wynika, że wszyscy kredytobiorcy odpowiadają solidarnie za wynikające z niej zadłużenie.

f) Kredyt został zaciągnięty – zgodnie z umową kredytową – na zakup dokładnie tego mieszkania.

g) Wydatki faktycznie poniesione ze środków pieniężnych pochodzących z kredytu - zakup mieszkania przy ulicy A1 oraz wykończenie go do stanu mieszkalnego.

7. Zapytanie do Krajowej Informacji Skarbowej ma cel symulacyjny, tj. wysłał Pan zapytanie ze względu na planowaną sprzedaż zatem można przyjąć że data sprzedaży jest dzień wysłania wniosku o interpretację skarbową. Planowana sprzedaż na mocy umowy sprzedaży.
8. Przedmiotem nabycia będzie lokal mieszkalny w budynku oraz udział wynoszący 7616 /29026 części nieruchomości wspólnej stanowiącej jedyną działkę numer 1/1 położonej w X obręb (...) oraz z części budynków i urządzeń nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali [powinno być: zakup nowej nieruchomości (domu w zabudowie szeregowej / bliźniaczej / wolnostojącej – dopisek organu].
9. Nieruchomość będzie położona w Polsce.
10. Nabycie nieruchomości dla własnych celów mieszkaniowych.
11. Cały przychód ze sprzedaży „mieszkania w X” zostanie wydatkowany na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na to mieszkanie oraz zakup nowej nieruchomości.
12. Wydatki na wykończenie nowej nieruchomości, tj. wykończenie ścian, podłóg, umeblowanie, zakup artykułów RTV i AGD. Nie będą one wliczone w cenę nieruchomości, będą to dodatkowe koszty poniesione na cele mieszkaniowe. Koszty poniesie Pan i faktury lub dokumenty potwierdzające wydatki będą na Pana.
13. Zakup nieruchomości i pełnych praw do niej.
14. Tak, będzie to lokal mieszkalny całorocznie.
15. Opisane we wniosku nieruchomości (mieszkanie oraz „nowa nieruchomość”) nie były /są/będą przeznaczone na cele rekreacyjne?
16. Wydatkowanie przychodu (równowartości przychodu) ze sprzedaży mieszkania na spłatę kredytu zaciągniętego na te sprzedawane mieszkanie oraz na nabycie nowej nieruchomości nastąpi w ciągu trzech lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpi sprzedaż tego mieszkania.
17. Nie posiada Pan innych nieruchomości.
18. Nie dokonywał Pan zbycia innych nieruchomości niż te, o których mowa we wniosku.

Pytanie (ostatecznie sformułowane w uzupełnieniu wniosku)

Czy przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania na spłatę kredytu zaciągniętego na nabycie tego mieszkania uprawnia Pana do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

Hipotetyczna sytuacja przedstawia się następująco:

Dokonuje Pan sprzedaży nieruchomości za kwotę 850 000 zł. Ze środków uzyskanych ze sprzedaży spłaca Pan pozostałe zadłużenie kredytu hipotecznego zaciągniętego na nabycie tej nieruchomości w wysokości 250 000 zł, a pozostałą kwotę w wysokości 600 000 zł przeznacza Pan na zakup nowej nieruchomości (domu w zabudowie szeregowej / bliźniaczej / wolnostojącej), która stanowić będzie nowe miejsce zamieszkania.

Pana stanowisko w sprawie (ostatecznie sformułowane w uzupełnieniu wniosku)

Uważa Pan, że spłata kredytu hipotecznego zaciągniętego na nabycie zbywanej nieruchomości powinna być uznana za wydatek poniesiony na własne cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Z ekonomicznego punktu widzenia nie dysponuje Pan pełnym prawem własności do nieruchomości obciążonej hipoteką do czasu spłaty kredytu, a środki uzyskane ze sprzedaży są w pierwszej kolejności przeznaczane na spłatę zobowiązania wobec banku. Realnym przychodem, który może Pan przeznaczyć na nowe cele mieszkaniowe, jest wyłącznie kwota pozostała po spłacie zadłużenia.

W przedstawionej sytuacji całość środków uzyskanych ze sprzedaży przeznacza Pan w części na spłatę zobowiązania hipotecznego, a w części na nabycie nowej nieruchomości mieszkaniowej.

Pana zdaniem spełnia to przesłanki do zastosowania zwolnienia przedmiotowego określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ponieważ zarówno spłata kredytu zaciągniętego na własne cele mieszkaniowe, jak i nabycie nowej nieruchomości, stanowią wydatki na cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 21 ust. 25 tej ustawy.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

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

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

Z kolei, jak stanowi art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy:

Jednym ze źródeł 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,
- 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.

W świetle przywołanego wyżej przepisu, każda czynność prawna, której przedmiotem jest odpłatne zbycie nieruchomości lub praw wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy stanowi źródło przychodów, jeżeli zostanie dokonana w określonym czasie, tj. przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie i nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej.

W myśl art. 11 ust. 1 tej ustawy:

Przychodami, z zastrzeżeniem art. 14-15, art. 17 ust. 1 pkt 6, 9, 10 w zakresie realizacji praw wynikających z pochodnych instrumentów finansowych, pkt 11, art. 19, art. 25b, art. 30ca, art. 30da i art. 30f, są otrzymane lub postawione do dyspozycji podatnika w roku kalendarzowym pieniądze i wartości pieniężne oraz wartość otrzymanych świadczeń w naturze i innych nieodpłatnych świadczeń.

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.

Stosownie do treści art. 30e ust. 1 i 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

W myśl art. 22 ust. 6c:

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

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

Wysokość nakładów, o których mowa w ust. 6c i 6d, ustala się na podstawie faktur VAT w rozumieniu przepisów o podatku od towarów i usług oraz dokumentów stwierdzających poniesienie opłat administracyjnych.

Z art. 30e ust. 4 przywołanej ustawy wynika, że:

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.

Na mocy art. 30e ust. 5 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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 ww. ustawy 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. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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 pkt 1 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;

W świetle natomiast art. 21 ust. 25 pkt 2 przywołanej ustawy:

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

Na mocy art. 21 ust. 25a ww. 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 tej ustawy wynika, 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.

Zgodnie z art. 21 ust. 27 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

W przypadku ponoszenia wydatków na cele mieszkaniowe w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, zwolnienie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, stosuje się pod warunkiem istnienia podstawy prawnej wynikającej z umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub innych ratyfikowanych umów międzynarodowych, których stroną jest Rzeczpospolita Polska, do uzyskania przez organ podatkowy informacji podatkowych od organu podatkowego państwa, na którego terytorium podatnik ponosi wydatki na cele mieszkaniowe.

Stosownie do art. 21 ust. 28 ww. ustawy:

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

- 1) nabycie gruntu lub udziału w gruncie, prawa wieczystego użytkowania gruntu lub udziału w takim prawie, budynku, jego części lub udziału w budynku, lub
- 2) budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, adaptację lub remont budynku albo jego części

- przeznaczonych na cele rekreacyjne.

Zgodnie z art. 21 ust. 29 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

W przypadku gdy kredyt (pożyczka), o którym mowa w ust. 25 pkt 2 lit. a)-c), stanowi część kredytu (pożyczki) przeznaczonego na spłatę również innych niż wymienione w tych przepisach zobowiązań kredytowych (pożyczkowych) podatnika, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki przypadające na spłatę kredytu (pożyczki) określonego w ust. 25 pkt 2 lit. a)-c) oraz zapłacone odsetki od tej części kredytu (pożyczki), która proporcjonalnie przypada na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w ust. 25 pkt 2 lit. a)-c).

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

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

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

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

W opisie sprawy wskazał Pan, że 24 maja 2022 r. nabył Pan mieszkanie w X. Nieruchomość była częściowo finansowana kredytem hipotecznym w wysokości ok. 260-270 000 zł. Umowa o kredyt hipoteczny została zawarta 12 marca 2021 r. Kredyt został zaciągnięty – zgodnie z umową kredytową – na zakup dokładnie tego mieszkania. Planuje Pan sprzedaż tego mieszkania w 2025 r. Sprzedaż tego mieszkania w 2025 r. nie nastąpi w wykonaniu działalności gospodarczej. Środki uzyskane ze sprzedaży zamierza Pan przeznaczyć na:

- spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na mieszkanie obecnie sprzedawane, pozostała kwota ok. 250 000 zł,
- pozostałą kwotę na zakup nowej nieruchomości w celu własnym, o wartości około 600 000 zł.

Przedmiotem nabycia będzie nowa nieruchomość (dom w zabudowie szeregowej / bliźniaczej / wolnostojącej). Wydatkowanie przychodu (równowartości przychodu) ze sprzedaży mieszkania na spłatę kredytu zaciągniętego na te sprzedawane mieszkanie oraz na nabycie nowej nieruchomości nastąpi w ciągu trzech lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpi sprzedaż tego mieszkania. Ww. nieruchomości służą i będą służyć Pana własnym celom mieszkaniowym. Nie posiada Pan innych nieruchomości.

Korzystanie ze zwolnienia od podatku jest możliwe wyłącznie w sytuacji, gdy spełnione są wszelkie przesłanki określone w przepisie stanowiącym podstawę prawną danej preferencji. W przypadku niewypełnienia warunków określonych w wyżej cytowanym art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych podatnik traci prawo do ulgi i jest zobowiązany do zapłaty podatku dochodowego. Rozstrzygając o prawie do zwolnienia z opodatkowania należy pamiętać, że zawarty w art. 21 ust. 25 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 niż wymienione w tym katalogu nie uprawniają do skorzystania z powyższego zwolnienia.

Podsumowując, wydatkowanie przez Pana środków ze sprzedaży lokalu mieszkalnego w X na spłatę kredytu zaciągniętego 12 marca 2021 roku na jego zakup oraz na zakup nowej nieruchomości mieszkalnej można uznać za wydatki poniesione na cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a oraz art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Tym samym może Pan skorzystać ze zwolnienia przedmiotowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy zdarzenia przyszłego, które Pan przedstawił i stanu prawnego, który obowiązywał w dniu zaistnienia zdarzenia.

Należy zastrzec, że interpretacja dotyczy tylko sprawy będącej przedmiotem wniosku w kontekście przedstawionego pytania i własnego stanowiska, natomiast nie rozstrzyga innych kwestii wynikających z opisu sprawy, które nie były przedmiotem pytania i własnego stanowiska w sprawie oceny prawnej. W związku z tym, interpretacja nie rozstrzyga o wydatkach poniesionych na remont i wyposażenie nowej nieruchomości.

Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, gdy rzeczywisty stan faktyczny/zdarzenie przyszłe sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie ze stanem faktycznym/zdarzeniem przyszłym podanym przez wnioskodawcę w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregokolwiek elementu przedstawionego we wniosku opisu sprawy, udzielona interpretacja traci swoją aktualność.

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 lub zdarzenia przyszłego i zastosuje się Pan do interpretacji.
- Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej:
Przepisów art. 14k-14n Ordynacji podatkowej nie stosuje się, jeśli stan faktyczny lub zdarzenie przyszłe będące przedmiotem interpretacji indywidualnej jest elementem czynności, które są przedmiotem decyzji wydanej:
 - 1) z zastosowaniem art. 119a;
 - 2) w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;
 - 3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.
- Zgodnie z art. 14na § 2 Ordynacji podatkowej:
Przepisów art. 14k-14n nie stosuje się, jeżeli korzyść podatkowa, stwierdzona w decyzjach wymienionych w § 1, jest skutkiem zastosowania się do utrwalonej praktyki interpretacyjnej, interpretacji ogólnej lub objaśnień podatkowych.

Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację

Ma Pan prawo do zaskarżenia tej interpretacji indywidualnej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Zasady 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 oraz art. 14b § 1 Ordynacji podatkowej.