

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	666420
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2025-11-17T14:37:56.145
Tytuł (teza):	Możliwość skorzystania ze zwolnienia z podatku dochodowego od sprzedaży nieruchomości na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2025-11-13T12:50:29.545
Sygnatura:	0112-KDSL1-2.4011.496.2025.3.JN
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • kredyt-kredyt refinansowy • nieruchomości-sprzedaż nieruchomości • pożyczka • spłata • zwolnienie-zwolnienie przedmiotowe
Przepis:	• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 1-art. 9-ust. 1 • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 10-ust. 1-pkt 8-lit. a • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 10-ust. 1-pkt 8-lit. b • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 10-ust. 1-pkt 8-lit. c • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 19-ust. 1 • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131 • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 1 • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 2

- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25a
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 26
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 28
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 30
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 4-art. 22-ust. 6e
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 6-art. 30e-ust. 1
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 6-art. 30e-ust. 2

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 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 możliwości zastosowania zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych do wydatków poniesionych na spłatę pożyczki na zakup nieruchomości zaciągniętej u Pana rodziców oraz na bieżącą obsługę rat kredytu zaciągniętego na refinansowanie poniesionych kosztów zakupu nieruchomości,
- prawidłowe w pozostałej części.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

24 sierpnia 2025 r. wpłynął Pana wniosek z 24 sierpnia 2025 r. o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełnił go Pan pismami z 17 września 2025 r. (wpływ 18 września 2025 r.) oraz z 6 października 2025 r. (wpływ 7 października 2025 r.) – w odpowiedzi na wezwania. Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

(...) września 2020 r. Wnioskodawca otrzymał w darowiźnie od swojego ojca lokal mieszkalny, który tym samym stał się jego osobistą własnością. (...) lipca 2025 r. Wnioskodawca dokonał jego sprzedaży za kwotę (...), co nastąpiło przed upływem 5 lat od daty nabycia, a więc zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT, sprzedaż ta podlega opodatkowaniu 19% podatkiem dochodowym.

Jednakże środki uzyskane ze sprzedaży de facto już zostały przeznaczone na własne cele mieszkaniowe, ponieważ:

1. (...) października 2024 r. Wnioskodawca nabył wspólnie z żoną (z którą pozostaje we wspólności majątkowej) nieruchomość za kwotę (...).
2. Zakup nieruchomości został sfinansowany za pomocą gotówki, która pochodziła ze środków własnych oraz z tytułu umowy pożyczki zawartej z rodzicami Wnioskodawcy (...) października 2024 r. na kwotę (...).
3. Pożyczka ta została przez Wnioskodawcę spłacona wraz z należnymi odsetkami w dwóch transzach: pierwsza transza w wysokości (...) została uregulowana w styczniu 2025 r. niezwłocznie po otrzymaniu kredytu hipotecznego (patrz pkt 4 poniżej), natomiast druga transza w wysokości (...) została spłacona w lipcu 2025 r. ze środków pochodzących ze sprzedaży mieszkania Wnioskodawcy.
4. W styczniu 2025 r. Wnioskodawca zaciągnął kredyt hipoteczny w wysokości (...) na refinansowanie zakupu nieruchomości (pkt 1 powyżej), który obecnie Wnioskodawca spłaca.
5. Środki ze sprzedaży mieszkania posłużyły na częściową spłatę pożyczki od rodziców oraz zwiększenie płynności finansowej po zakupie nieruchomości za gotówkę, a więc pozwala Wnioskodawcy obsługiwać kredyt hipoteczny oraz przeprowadzać prace remontowe w nowej nieruchomości.

Zakup nieruchomości był możliwy tylko dzięki planowanej sprzedaży mieszkania Wnioskodawcy – bez tej sprzedaży Wnioskodawca nie byłby w stanie zabezpieczyć środków na spłatę pożyczki od rodziców, obsługę kredytu hipotecznego oraz prace remontowe. W tym sensie środki ze sprzedaży już zostały przeznaczone na własne cele mieszkaniowe.

W piśmie z 17 września 2025 r., stanowiącym uzupełnienie wniosku, udzielił Pan następujących odpowiedzi na zawarte w wezwaniu pytania:

- 1) Czy zgodnie z art. 3 ust. 1 oraz ust. 1a ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 163 ze zm.), ma Pan nieograniczony obowiązek podatkowy w Polsce?

Odpowiedź: Tak – Wnioskodawca ma nieograniczony obowiązek podatkowy w Polsce.

- 2) Czy prowadził/prowadzi Pan działalność gospodarczą w rozumieniu art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

W przypadku odpowiedzi twierdzącej proszę wskazać, czy sprzedaż lokalu mieszkalnego otrzymanego od Pana ojca w darowiźnie, nastąpiła w ramach wykonywania tej działalności?

Odpowiedź: Tak, Wnioskodawca prowadzi jednoosobową działalność gospodarczą, natomiast sprawa Wnioskodawcy nie jest z nią w żaden sposób związana – sprzedaż lokalu mieszkalnego Wnioskodawcy nie nastąpiła w ramach wykonywania tej działalności.

- 3) Gdzie obecnie realizuje Pan własne cele mieszkaniowe, tj. gdzie Pan mieszka?

Odpowiedź: Wnioskodawca mieszka z żoną w wynajmowanym mieszkaniu w (...).

- 4) W opisie sprawy wskazał Pan:

3. Pożyczka ta została przeze mnie spłacona wraz z należnymi odsetkami w dwóch transzach: pierwsza transza w wysokości (...) została uregulowana w styczniu 2025 r. niezwłocznie po otrzymaniu kredytu hipotecznego (patrz pkt. 4 poniżej), natomiast druga transza w wysokości (...) została spłacona w lipcu 2025 r. ze środków pochodzących ze sprzedaży mojego mieszkania. 4. W styczniu 2025 r. zaciągnąłem kredyt hipoteczny w wysokości (...) na refinansowanie zakupu nieruchomości (pkt. 1 powyżej), który obecnie spłacam.

Wobec powyższego, w odniesieniu do kredytu hipotecznego zaciągniętego w styczniu 2025 r., proszę jednoznacznie wyjaśnić:

a) czy przez sformułowanie „zaciągnąłem kredyt hipoteczny w wysokości (...) na refinansowanie zakupu nieruchomości” należy rozumieć, że zaciągnął Pan kredyt hipoteczny na refinansowanie środków własnych poniesionych na zakup ww. nieruchomości?

Odpowiedź: Tak, zaciągnięty kredyt hipoteczny posłużył do refinansowania zakupu nieruchomości – otrzymane środki z uruchomionego kredytu w wysokości (...) posłużyły na spłatę pożyczki od rodziców oraz na refinansowanie środków własnych.

b) czy został on zaciągnięty w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w Polsce, innym państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej?

Odpowiedź: Tak, kredyt hipoteczny został zaciągnięty w banku w Polsce – (...).

c) czy w umowie kredytowej został określony cel, na jaki został on zaciągnięty, jeżeli tak, to jaki cel wynika z tej umowy?

Odpowiedź: Kredyt hipoteczny – został zaciągnięty na zakup konkretnej nieruchomości (stanowi ona zabezpieczenie tego kredytu), czyli tej o której mowa we wniosku (nieruchomość przy ul. (...)).

d) czy jest Pan stroną umowy kredytowej i czy odpowiada Pan za spłatę ww. kredytu solidarnie, a więc do pełnej wysokości?

Odpowiedź: Tak, wraz z żoną – (...) – są Państwo stroną tego kredytu i odpowiadacie za jego spłatę w całości.

e) z opisu sprawy wynika, że ww. kredyt hipoteczny został częściowo przeznaczony na spłatę pożyczki zaciągniętej u Pana rodziców (...). Na jakie inne cele została przeznaczona pozostała część ww. kredytu hipotecznego?

Odpowiedź: Zgodnie z odpowiedzią w pkt 4a powyżej – pozostałe (...) zostały przeznaczone na refinansowanie środków własnych. W ramach transakcji zakupu nowej nieruchomości, Wnioskodawca włożył swój wkład pieniężny stanowiący oszczędności Wnioskodawcy. Po sfinalizowaniu transakcji Wnioskodawca nie miał żadnych oszczędności więc refinansowy kredyt hipoteczny (zgodnie z jego charakterem) pozwolił Wnioskodawcy mieć środki do „życia” – dzięki nim poza zaspokajaniem podstawowych potrzeb, Wnioskodawca mógł zacząć także spłacać przedmiotowy kredyt, mieć środki na rozpoczęcie podstawowych prac remontowych.

f) czy poprzez sformułowanie „Pożyczka ta została przeze mnie spłacona wraz z należnymi odsetkami” należy rozumieć, że pożyczka, którą Pan zaciągnął u Pana rodziców była oprocentowana?

Odpowiedź: Tak była oprocentowana.

g) czy Pana rodzice prowadzą działalność gospodarczą w zakresie udzielania pożyczek i udzielenie przez nich pożyczki na Pana rzecz nastąpiło w ramach prowadzonej przez pożyczkodawców działalności gospodarczej? Czy Pana rodzice zawierając z Panem umowę pożyczki działali w imieniu banku lub spółdzielczej kasy

oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej?

Odpowiedź: Nie, rodzice Wnioskodawcy nie prowadzą działalności w zakresie udzielania pożyczek i udzielenie pożyczki dla Wnioskodawcy nie było w żaden sposób związane z żadną działalnością gospodarczą oraz nie działali w imieniu żadnego banku.

5) W opisie sprawy wskazał Pan:

1. W dniu (...).10.2024 r. nabyłem wspólnie z żoną (z którą pozostaję we wspólności majątkowej) nieruchomość za kwotę (...).

Wobec powyższego należy jednoznacznie wyjaśnić:

a) czy nabyta nieruchomość jest niezabudowana czy zabudowana? Jeśli jest zabudowana – czy jest nieruchomością mieszkalną czy użytkową?

Odpowiedź: Zabudowana mieszkalna.

b) czy ww. nieruchomość położona jest w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej?

Odpowiedź: Jest położona w Polsce, w (...).

c) czy w ww. nieruchomości realizuje/będzie realizował Pan własne cele mieszkaniowe, tj. czy mieszka/będzie mieszkał Pan w tej nieruchomości?

Odpowiedź: Tak, Wnioskodawca będzie wraz z żoną i dzieckiem mieszkał w tej nieruchomości po zakończeniu remontu.

d) od kiedy planuje/zamierza Pan wykorzystywać ww. nieruchomość do własnych celów mieszkaniowych (proszę wskazać przybliżoną datę)?

Odpowiedź: Jak tylko zakończą się prace remontowe – Wnioskodawca zakłada, że 2026 r. lub początek 2027 r. (nieruchomość jest do kompletnego remontu Wnioskodawca czeka na pozwolenie na przebudowę z architektury).

e) czy ww. nieruchomość oddawał/oddaje Pan w najem, dzierżawę albo do używania na podstawie innych umów? Jeśli tak, to proszę wskazać: w jakim okresie udostępniał/ udostępnia Pan ww. nieruchomość osobom trzecim? Czy nieruchomość była/jest udostępniana odpłatnie czy nieodpłatnie?

Odpowiedź: Nieruchomość nie jest udostępniana ani wynajmowana żadnym stronom trzecim i nie będzie.

6) Wobec wskazania w opisie sprawy:

5. Środki ze sprzedaży mieszkania posłużyły na częściową spłatę pożyczki od rodziców, oraz zwiększenie płynności finansowej po zakupie nieruchomości za gotówkę, a więc pozwala mi obsługiwać kredyt hipoteczny oraz przeprowadzać prace remontowe w nowej nieruchomości.

należy wskazać:

a) co rozumie Pan przez sformułowanie, że „środki ze sprzedaży mieszkania posłużyły na (...) zwiększenie płynności finansowej po zakupie nieruchomości za gotówkę”?

Odpowiedź: Po zakupie nieruchomości Wnioskodawca wydatkował wszystkie swoje oszczędności życiowe, więc sprzedaż mieszkania i wpływy z niej polepszyły sytuację finansową Wnioskodawcy oraz pozwolą na komfortową obsługę nieruchomości oraz finansowanie przyszłych prac budowlanych w nowej nieruchomości.

- b) czy przez stwierdzenie „pozwala mi obsługiwać kredyt hipoteczny” należy rozumieć, że część środków ze sprzedaży mieszkania przeznaczył/przeznaczy Pan na nadpłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego w styczniu 2025 r.

Odpowiedź: Środki ze sprzedaży mieszkania służą do bieżącej obsługi kredytu hipotecznego (co miesiąc Wnioskodawca płaci ratę kredytu hipotecznego) – na razie Wnioskodawca nie będzie go nadpłacał z tych środków, ponieważ ważniejsze jest dla Wnioskodawcy posiadanie środków na przyszły remont (Wnioskodawca czeka na pozwolenie na przebudowę).

- c) jakie dokładnie prace remontowe zostały/zostaną wykonane w nowej nieruchomości, sfinansowane ze środków pochodzących ze sprzedaży mieszkania (proszę wskazać zamknięty katalog prac)?

Odpowiedź: Prace remontowe, które zostaną wykonane są uzależnione od otrzymania pozwolenia na przebudowę. Natomiast zgodnie z projektem architektonicznym są to: przebudowa parteru, zrobienie podciągów po usunięciu ścian nośnych, nowa instalacja gazowa, nowa instalacja elektryczna, nowa instalacja grzewcza, termomodernizacja budynku (docieplenie), nowa elewacja, nowy dach, nowa aranżacja każdego z poziomów oraz wykończenie.

- d) czy posiada Pan wystawione na Pana rachunki i faktury lub inne udokumentowane rzetelne i wiarygodne dowody (np. umowę zawartą z wykonawcą prac remontowo-budowlanych lub potwierdzenie zapłaty za ich wykonanie) potwierdzające wydatkowanie pieniędzy na prace remontowe nowej nieruchomości, sfinansowane ze środków pieniężnych pochodzących ze sprzedaży mieszkania?

Odpowiedź: Środki ze sprzedaży mieszkania nie zostały jeszcze przeznaczone na prace remontowe, ponieważ Wnioskodawca czeka na pozwolenie na budowę – dopiero po jego otrzymaniu rozpoczną się główne prace przebudowy nowej nieruchomości.

- e) czy cały przychód uzyskany ze sprzedaży mieszkania przeznaczy Pan w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła ww. sprzedaż na wskazane w opisie wydatki, tj. częściową spłatę pożyczki od rodziców, obsługę kredytu hipotecznego oraz przeprowadzenie prac remontowych w nowej nieruchomości?

Odpowiedź: Tak – częściowa spłata pożyczki od rodziców (...) już się zadziała, kredyt hipoteczny już Wnioskodawca obsługuje (miesięcznie) oraz sukcesywnie Wnioskodawca będzie ponosił koszty remontu (w szczególności po otrzymaniu pozwolenia na przebudowę).

Natomiast w piśmie z 6 października 2025 r., stanowiącym uzupełnienie wniosku, udzielił Pan następujących odpowiedzi na zawarte w wezwaniu pytania:

1. Czy odpowiada Pan za spłatę ww. kredytu solidarnie, a więc do pełnej wysokości?

Odpowiedź: Tak, Wnioskodawca jest stroną umowy kredytowej zawartej wspólnie ze swoją żoną – (...) i zgodnie z zapisami umowy kredytowej, każda z osób określonych w umowie jako kredytobiorca odpowiada za spłatę całej wierzytelności banku z tytułu umowy solidarnie z pozostałymi osobami. Oznacza to, że Wnioskodawca odpowiada za spłatę kredytu solidarnie, tj. do pełnej wysokości zobowiązania wynikającego z umowy kredytowej.

2. Należy wskazać:

- a) co należy rozumieć pod pojęciem „przebudowa parteru”? Proszę dokładnie wskazać jakie poniesie Pan wydatki w związku z „przebudową parteru”.

Odpowiedź: Pod pojęciem „przebudowa parteru” należy rozumieć zmiany w układzie funkcjonalnym tej kondygnacji, wynikające z projektu architektonicznego, który został złożony do odpowiedniego wydziału architektury celem uzyskania pozwolenia na przebudowę. Przebudowa obejmuje m.in.:

- wykonanie nowego wejścia do budynku na poziomie gruntu (obecnie wejście znajduje się na podwyższonym parterze wymagającym pokonania kilku schodków),
- likwidację istniejących ścian działowych i nośnych w celu stworzenia otwartej przestrzeni dziennej (salon z kuchnią i jadalnią),
- wykonanie podciągów konstrukcyjnych w miejsce usuniętych ścian nośnych,
- dostosowanie układu pomieszczeń do nowej funkcji użytkowej.

W związku z powyższym zostaną poniesione wydatki m.in. na:

- prace rozbiórkowe (ściany, schody),
- wykonanie podciągów stalowych lub żelbetowych,
- roboty murarskie i konstrukcyjne,
- wykonanie nowego otworu drzwiowego i schodów zewnętrznych,
- dostosowanie instalacji (elektrycznej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej) do nowego układu pomieszczeń.

b) co należy rozumieć pod pojęciem „nowa aranżacja każdego z poziomów”? Proszę dokładnie wskazać jakie poniesie Pan wydatki w związku z „nową aranżacją każdego z poziomów”.

Odpowiedź: Pod pojęciem „nowa aranżacja każdego z poziomów” należy rozumieć dostosowanie istniejącego budynku do nowego układu funkcjonalnego, zgodnego z zatwierdzonym projektem architektonicznym. Budynek jest wiekowy, a jego obecny układ nie odpowiada współczesnym standardom użytkowym. Zakres prac obejmuje:

- zmianę układu pomieszczeń na wszystkich kondygnacjach (parter, piętro, poddasze),
- wykonanie nowych ścian działowych,
- montaż nowych drzwi wewnętrznych,
- wykonanie nowych podłóg i sufitów,
- dostosowanie instalacji wewnętrznych (elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, grzewczej) do nowego układu.

Wydatki obejmują m.in.:

- materiały budowlane (płyty g-k, tynki, farby, podłogi),
- robocizną związaną z pracami wykończeniowymi i instalacyjnymi,
- zakup i montaż elementów wyposażenia wewnątrz (np. drzwi, oświetlenie).

c) co należy rozumieć pod pojęciem „wykończenie”? Proszę dokładnie wskazać jakie poniesie Pan wydatki w związku z „wykończeniem”.

Odpowiedź: Pod pojęciem „wykończenie” należy rozumieć końcowy etap prac budowlanych, mający na celu przygotowanie budynku do zamieszkania. Obejmuje on:

- wykonanie podłóg (panele, płytki),
- malowanie ścian i sufitów,
- montaż armatury łazienkowej i kuchennej,

- montaż drzwi wewnętrznych,
- wykonanie zabudowy meblowej (np. kuchnia, szafy wnękowe),
- instalację oświetlenia i osprzętu elektrycznego.

Wydatki obejmują:

- zakup materiałów wykończeniowych (farby, płytki, panele, armatura),
- robocizną związaną z pracami wykończeniowymi,
- zakup i montaż wyposażenia niezbędnego do użytkowania budynku zgodnie z jego przeznaczeniem.

Na obecnym etapie Wnioskodawca nie jest w stanie jednoznacznie oszacować kosztów wykonania powyższych prac. Wynika to z faktu, że zakres robót budowlanych oraz standard wykończenia będą ostatecznie zależne od zatwierdzonego projektu przebudowy. Projekt ten może ulec zmianie w toku procedury uzgodnień, co wpłynie zarówno na zakres techniczny prac, jak i na wybór materiałów oraz standard wykonania. W związku z tym, na tym etapie możliwe jest jedynie wskazanie katalogu planowanych prac, natomiast precyzyjne określenie kosztów będzie możliwe dopiero po zatwierdzeniu projektu i uzyskaniu ofert od wykonawców.

3. Czy będzie posiadał Pan wystawione na Pana rachunki i faktury lub inne udokumentowane rzetelne i wiarygodne dowody (np. umowę zawartą z wykonawcą prac remontowo-budowlanych lub potwierdzenie zapłaty za ich wykonanie) potwierdzające wydatkowanie pieniędzy na prace remontowe nowej nieruchomości, sfinansowane ze środków pieniężnych pochodzących ze sprzedaży mieszkania?

Odpowiedź: Wnioskodawca potwierdza, że po rozpoczęciu prac remontowo-budowlanych, wszelkie wydatki związane z realizacją inwestycji będą dokumentowane w sposób rzetelny i wiarygodny. Wnioskodawca będzie posiadał wystawione na swoje nazwisko faktury VAT, rachunki oraz inne dokumenty potwierdzające poniesienie kosztów.

Pytanie

Czy w opisanym stanie faktycznym, pomimo, że kolejność transakcji była odwrotna (najpierw zakup nieruchomości, potem zaciągnięcie kredytu, a następnie sprzedaż poprzedniego mieszkania), Wnioskodawca może skorzystać ze zwolnienia z podatku dochodowego od sprzedaży nieruchomości na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT jako, że środki zostały przeznaczone na własne cele mieszkaniowe?

Pana stanowiska w sprawie

Wnioskodawca uważa, że w opisanym stanie faktycznym przysługuje mu prawo do całkowitego skorzystania z ulgi mieszkaniowej w 2025 r., ponieważ:

- Środki ze sprzedaży nieruchomości zostały przeznaczone na refinansowanie zakupu nieruchomości (w postaci obsługi kredytu hipotecznego oraz częściową spłatę pożyczki od rodziców), oraz prace remontowe, co mieści się w katalogu wydatków na własne cele mieszkaniowe (art. 21 ust. 25 pkt 1 i 2 ustawy o PIT).
- Kredyt hipoteczny, jak i pożyczka od rodziców zostały zaciągnięte przed uzyskaniem przychodu ze sprzedaży nieruchomości, co spełnia warunki wskazane w art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o PIT.
- Ustawa nie nakłada obowiązku zachowania chronologii transakcji – istotne jest, aby środki zostały wydatkowane w ciągu 3 lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż.

- Zakup nieruchomości był możliwy tylko dzięki planowanej sprzedaży mieszkania Wnioskodawcy – co oznacza, że środki te już zostały przeznaczone na cele mieszkaniowe w sensie ekonomicznym i funkcjonalnym.
- Biorąc pod uwagę odwrotną kolejność transakcji (najpierw zakup nieruchomości, potem zaciągnięcie kredytu, a następnie sprzedaż poprzedniego mieszkania), Wnioskodawca uważa, że dochód ze sprzedaży mieszkania Wnioskodawcy został już w całości wydatkowany na własne cele mieszkaniowe. Gdyby Wnioskodawca sprzedał swoje mieszkanie najpierw – tj. przed zakupem nowej nieruchomości – środki z jego zbycia w całości zostałyby przeznaczone na jej zakup, co skutkowałoby zaciągnięciem mniejszego kredytu hipotecznego lub mniejszej pożyczki od rodziców.
- W związku z powyższym, Wnioskodawca uważa, że już w 2025 r. spełnia w całości warunki zwolnienia z podatku dochodowego od sprzedaży mieszkania, zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o PIT.

Ocena stanowiska

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

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z 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.

Według art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Źródłem przychodów jest odpłatne zbycie, z zastrzeżeniem ust. 2:

- a) nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości,
- b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- c) prawa wieczystego użytkowania gruntów

- jeżeli odpłatne zbycie nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej i zostało dokonane w przypadku odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w lit. a-c – przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie.

Powyższy przepis formułuje generalną zasadę, że nienastępujące w wykonywaniu działalności gospodarczej odpłatne zbycie nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub praw wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ww. ustawy, przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, rodzi obowiązek podatkowy w postaci zapłaty podatku dochodowego. Natomiast, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub praw następuje po upływie 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie – nie jest źródłem przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a tym samym przychód uzyskany z odpłatnego zbycia nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub praw w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

Zatem, w przypadku nienastępującego w wykonywaniu działalności gospodarczej odpłatnego zbycia nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz praw

określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy, decydujące znaczenie w kwestii opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych uzyskanego z tego tytułu dochodu ma ustalenie momentu oraz sposobu ich nabycia.

Wyjaśnić należy, że ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie precyzuje pojęcia „nabycie”, nie wskazuje, czy ma to być nabycie odpłatne, czy nieodpłatne. Nie określa również, na podstawie jakiej czynności prawnej może nastąpić nabycie nieruchomości, ich części oraz udziału w nieruchomości lub praw majątkowych.

Wskazać należy, że moment przeniesienia prawa własności w prawie podatkowym określony jest zgodnie z normami prawa cywilnego.

Stosownie do art. 155 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1071):

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.

Z przedstawionego opisu sprawy wynika, że (...) września 2020 r. otrzymał Pan w darowiźnie od swojego ojca lokal mieszkalny, który tym samym stał się Pana osobistą własnością. (...) lipca 2025 r. dokonał Pan jego sprzedaży.

W świetle powyższego, sprzedaż w lipcu 2025 r. lokalu mieszkalnego, nabytego we wrześniu 2020 r., stanowi dla Pana źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, ponieważ odpłatne zbycie tej nieruchomości zostało dokonane przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło jej nabycie.

Na podstawie art. 30e ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

Art. 30e ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych stanowi, że:

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

Stosownie do art. 19 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych oraz innych rzeczy, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8, jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie, pomniejszona o koszty odpłatnego zbycia. Jeżeli jednak cena, bez uzasadnionej przyczyny, znacznie odbiega od wartości rynkowej tych rzeczy lub praw, przychód ten określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej. Przepis art. 14 ust. 1 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.

Pojęcie kosztów odpłatnego zbycia nie zostało przez ustawodawcę zdefiniowane w ustawie, należy zatem stosować językowe rozumienie tego wyrażenia, zgodnie z którym za koszty odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uważa się wszystkie wydatki poniesione przez zbywającego, które są konieczne, aby odpłatne zbycie mogło dojść do skutku (wszystkie niezbędne wydatki bezpośrednio związane z tą czynnością). Pomiędzy tymi wydatkami, a dokonaniem odpłatnym zbyciem musi istnieć związek przyczynowo-skutkowy. Koszty te nie są kosztami nabycia, lecz jako koszty odpłatnego zbycia pomniejszają przychód.

Nie należy ich jednak utożsamiać z kosztami uzyskania przychodu, których zasady ustalania uregulowane zostały w sposób szczególny w art. 22 ust. 6c i 6d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w zależności od tego, czy zbywaną nieruchomość lub prawo nabyto odpłatnie, czy nieodpłatnie.

W analizowanej sprawie nabył Pan nieruchomość nieodpłatnie (na podstawie darowizny), zastosowanie znajdzie więc przepis art. 22 ust. 6d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, który stanowi:

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 długi spadkowe, zaspokojone roszczenia o zachówek oraz wykonane zapisy zwykłe i polecenia, również w przypadku, gdy podatnik spłacił długi 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 świetle 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.

Jak wynika z powyższych przepisów, podstawą obliczenia podatku jest dochód, stanowiący różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości określonym zgodnie z art. 19 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a kosztami uzyskania przychodu ustalonymi zgodnie z art. 22 ust. 6d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Tak obliczony dochód podlega opodatkowaniu 19% podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

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.

Art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych stanowi, że:

Wolne od podatku 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 poczyniony od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości lub tego prawa majątkowego został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe; udokumentowane wydatki poniesione na te cele uwzględnia się do wysokości przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych.

Dochód zwolniony należy obliczyć według następującego wzoru:

$\text{dochód zwolniony} = D \times W/P$

gdzie:

D – dochód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa,

W – wydatki poniesione na cele mieszkaniowe,

P – przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa.

Należy wyjaśnić, że powyższe zwolnienie obejmuje taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa majątkowego, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych. W sytuacji, gdy przychód z odpłatnego zbycia tej nieruchomości lub tego prawa majątkowego zostanie w całości przeznaczony na cele mieszkaniowe, to wówczas uzyskany z tego tytułu dochód będzie w całości korzystał ze zwolnienia od podatku dochodowego.

Tym samym, aby dochód z tytułu sprzedaży nieruchomości był w całości zwolniony z podatku dochodowego, cały przychód ze zbytej nieruchomości musi być wydatkowany na własne cele mieszkaniowe, wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.

Cele mieszkaniowe, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uprawnia do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, wymienione zostały w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Z art. 21 ust. 25 pkt 1 i 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że:

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

1) wydatki poniesione na:

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

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.

Według art. 21 ust. 26 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

W myśl art. 21 ust. 28 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych

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

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

Przy czym, zgodnie z treścią art. 21 ust. 29 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

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.

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 zatem 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.

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.

Podkreślenia wymaga również kwestia, że w przypadku korzystania z ulg i zwolnień podatkowych wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, obowiązek udowodnienia, że określony wydatek został poniesiony przez podatnika przy spełnieniu wszystkich warunków wynikających z przepisów podatkowych spoczywa na podatniku, który wywodzi z tego określone skutki prawne.

Ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, wypływa daleko idąca konsekwencja zawarta w stwierdzeniu „własne cele mieszkaniowe”. Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania ww. zwolnienia i dopisując ten przymiotnik podkreślił, że celem nadrzędnym jest zwolnienie tylko takiego przychodu, który wydatkowany zostanie na zaspokojenie „własnych celów mieszkaniowych” rozumianych jako potrzeba zapewnienia sobie dachu nad głową.

Z opisu sprawy wynika, że ma Pan nieograniczony obowiązek podatkowy w Polsce. (...) października 2024 r. nabył Pan wspólnie z żoną (z którą pozostaje we wspólności majątkowej) nieruchomość zabudowaną mieszkalną położoną w Polsce, w (...). Po zakończeniu remontu (zakłada Pan, że w 2026 r. lub początek 2027 r.) będzie Pan wraz z żoną i dzieckiem mieszkał w tej nieruchomości. Nieruchomość nie jest i nie będzie udostępniana ani wynajmowana żadnym stronom trzecim. Obecnie mieszka Pan z żoną w wynajmowanym mieszkaniu w (...). Zakup nieruchomości został sfinansowany za pomocą gotówki, która pochodziła ze środków własnych (Pana oszczędności) oraz z tytułu umowy pożyczki zawartej z Pana rodzicami (...) października 2024 r. na kwotę (...). Pożyczka, którą Pan zaciągnął u Pana rodziców była oprocentowana. Pana rodzice nie prowadzą

działalności w zakresie udzielania pożyczek i udzielenie dla Pana pożyczki nie było w żaden sposób związane z żadną działalnością gospodarczą oraz nie działali oni w imieniu żadnego banku. Po sfinalizowaniu transakcji nie miał Pan żadnych oszczędności, więc w styczniu 2025 r. zaciągnął Pan kredyt hipoteczny, który posłużył do refinansowania zakupu nieruchomości – otrzymane środki z uruchomionego kredytu w wysokości (...) posłużyły na spłatę pożyczki od rodziców (styczeń 2025 r.) oraz na refinansowanie środków własnych. Kredyt hipoteczny został zaciągnięty w banku w Polsce – (...), zaciągnięty na zakup konkretnej nieruchomości (stanowi ona zabezpieczenie tego kredytu). Jest Pan stroną umowy kredytowej zawartej wspólnie ze swoją żoną i odpowiada Pan za spłatę kredytu solidarnie, tj. do pełnej wysokości zobowiązania wynikającego z umowy kredytowej. Refinansowy kredyt hipoteczny (zgodnie z jego charakterem) pozwolił Panu mieć środki do „życia” – dzięki nim poza zaspokajaniem podstawowych potrzeb, mógł Pan zacząć także spłacać przedmiotowy kredyt, mieć środki na rozpoczęcie podstawowych prac remontowych. (...) lipca 2025 r. dokonał Pan sprzedaży za kwotę (...) lokalu mieszkalnego otrzymanego od Pana ojca w darowiźnie (...) września 2020 r. (Pana osobista własność). Sprzedaż lokalu mieszkalnego nie nastąpiła w ramach wykonywania przez Pana działalności gospodarczej. Środki ze sprzedaży mieszkania posłużyły na częściową spłatę pożyczki od rodziców w wysokości (...) (lipiec 2025 r.) oraz na zwiększenie płynności finansowej po zakupie nieruchomości za gotówkę (tj. służą do bieżącej obsługi kredytu hipotecznego – co miesiąc płaci Pan ratę kredytu hipotecznego) oraz na przeprowadzanie prac remontowych w nowej nieruchomości. Prace remontowe, które zostaną wykonane są uzależnione od otrzymania pozwolenia na przebudowę. Zgodnie z projektem architektonicznym są to: przebudowa parteru (zmiany w układzie funkcjonalnym tej kondygnacji wynikające z projektu architektonicznego), zrobienie podciągów po usunięciu ścian nośnych, nowa instalacja gazowa, nowa instalacja elektryczna, nowa instalacja grzewcza, termomodernizacja budynku (docieplenie), nowa elewacja, nowy dach, nowa aranżacja każdego z poziomów (dostosowanie istniejącego budynku do nowego układu funkcjonalnego zgodnego z zatwierdzonym projektem architektonicznym) oraz wykończenie (końcowy etap prac budowlanych mający na celu przygotowanie budynku do zamieszkania). Przebudowa obejmuje m.in.: wykonanie nowego wejścia do budynku na poziomie gruntu (obecnie wejście znajduje się na podwyższonym parterze, wymagającym pokonania kilku schodków), likwidację istniejących ścian działowych i nośnych w celu stworzenia otwartej przestrzeni dziennej (salon z kuchnią i jadalnią), wykonanie podciągów konstrukcyjnych w miejsce usuniętych ścian nośnych, dostosowanie układu pomieszczeń do nowej funkcji użytkowej. W związku z powyższym zostaną poniesione wydatki m.in. na: prace rozbiórkowe (ściany, schody), wykonanie podciągów stalowych lub żelbetowych, roboty murarskie i konstrukcyjne, wykonanie nowego otworu drzwiowego i schodów zewnętrznych, dostosowanie instalacji (elektrycznej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej) do nowego układu pomieszczeń. Budynek jest wiekowy, a jego obecny układ nie odpowiada współczesnym standardom użytkowym. Zakres prac obejmuje: zmianę układu pomieszczeń na wszystkich kondygnacjach (parter, piętro, poddasze), wykonanie nowych ścian działowych, montaż nowych drzwi wewnętrznych, wykonanie

nowych podłóg i sufitów, dostosowanie instalacji wewnętrznych (elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, grzewczej) do nowego układu. Wydatki obejmują m.in.: materiały budowlane (płyty g-k, tynki, farby, podłogi), robocizną związaną z pracami wykończeniowymi i instalacyjnymi, zakup i montaż elementów wyposażenia wnętrza (np. drzwi, oświetlenie). Prace budowlane mające na celu przygotowanie budynku do zamieszkania obejmują: wykonanie podłóg (panele, płytki), malowanie ścian i sufitów, montaż armatury łazienkowej i kuchennej, montaż drzwi wewnętrznych, wykonanie zabudowy meblowej (np. kuchnia, szafy wnękowe), instalację oświetlenia i osprzętu elektrycznego. Wydatki obejmują: zakup materiałów wykończeniowych (farby, płytki, panele, armatura), robocizną związaną z pracami wykończeniowymi, zakup i montaż wyposażenia niezbędnego do użytkowania budynku zgodnie z jego przeznaczeniem. W uzupełnieniu wniosku wskazał Pan jednak, że na obecnym etapie nie jest Pan w stanie jednoznacznie oszacować kosztów wykonania powyższych prac. Wynika to z faktu, że zakres robót budowlanych oraz standard wykończenia będą ostatecznie zależne od zatwierdzonego projektu przebudowy. Projekt ten może ulec zmianie w toku procedury uzgodnień, co wpłynie zarówno na zakres techniczny prac, jak i na wybór materiałów oraz standard wykonania. W związku z tym, na tym etapie możliwe jest jedynie wskazanie katalogu planowanych prac, natomiast precyzyjne określenie kosztów będzie możliwe dopiero po zatwierdzeniu projektu i uzyskaniu ofert od wykonawców. Po rozpoczęciu prac remontowo-budowlanych, wszelkie wydatki związane z realizacją inwestycji będą dokumentowane w sposób rzetelny i wiarygodny. Będzie posiadał Pan wystawione na swoje nazwisko faktury VAT, rachunki oraz inne dokumenty potwierdzające poniesienie kosztów. Ponadto, wskazał Pan, że cały przychód uzyskany ze sprzedaży mieszkania przeznaczy Pan w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła ww. sprzedaż na wskazane w opisie wydatki – częściowa spłata pożyczki od rodziców już się zadziała, kredyt hipoteczny już Pan obsługuje (miesięcznie), oraz sukcesywnie będzie ponosił Pan koszty remontu (w szczególności po otrzymaniu pozwolenia na przebudowę).

Pana wątpliwości dotyczą możliwości skorzystania ze zwolnienia od podatku dochodowego przychodu uzyskanego ze sprzedaży lokalu mieszkalnego, na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z wydatkowaniem środków ze sprzedaży tego lokalu na spłatę pożyczki od rodziców, bieżącą obsługę kredytu hipotecznego oraz prace remontowe nowej nieruchomości.

Spłata pożyczki od rodziców

Jak już wcześniej wskazano, 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.

Z zacytowanego powyżej art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika jednoznacznie, że cele mieszkaniowe uprawniające do zastosowania ww. zwolnienia przedmiotowego obejmują m.in. spłatę kredytu (pożyczki) udzielonego – przez bank lub spółdzielczą kasę oszczędnościowo-kredytową, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej – na nabycie

budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem.

Zatem, aby dochód ze zbycia nieruchomości i określonych praw majątkowych mógł zostać objęty przedmiotowym zwolnieniem muszą zostać spełnione łącznie następujące przesłanki:

- spłacona pożyczka nie może być jakąkolwiek pożyczką, lecz musi to być pożyczka – co wynika literalnie z art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – zaciągnięta przez podatnika na cele mieszkaniowe enumeratywnie wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1

oraz

- musi być to pożyczka zaciągnięta 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, przed dniem uzyskania przychodu.

Z omawianego zwolnienia nie mają więc prawa korzystać podatnicy, którzy przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości przeznaczili na spłatę pożyczki zaciągniętej od innych podmiotów, w tym od osoby fizycznej, nawet jeśli pożyczka ta została wydatkowana na własne cele mieszkaniowe.

Z opisanego we wniosku stanu faktycznego wynika, że (...) października 2024 r. nabył Pan wspólnie z żoną (z którą pozostaje we wspólności majątkowej) nieruchomość zabudowaną mieszkalną, położoną w Polsce, w (...). Zakup nieruchomości został sfinansowany za pomocą gotówki, która pochodziła ze środków własnych oraz z tytułu umowy pożyczki zawartej z Pana rodzicami (...) października 2024 r. w wysokości (...). Pana rodzice nie prowadzą działalności w zakresie udzielania pożyczek i udzielenie dla Pana pożyczki nie było w żaden sposób związane z żadną działalnością gospodarczą oraz nie działali oni w imieniu żadnego banku. Pożyczka ta została przez Pana spłacona wraz z należnymi odsetkami w dwóch transzach: pierwsza transza w wysokości (...) została uregulowana w styczniu 2025 r. niezwłocznie po otrzymaniu kredytu hipotecznego na refinansowanie zakupu nieruchomości, natomiast druga transza została spłacona w lipcu 2025 r. ze środków pochodzących ze sprzedaży Pana mieszkania.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz powołane przepisy stwierdzam, że spłata pożyczki udzielonej Panu – na zakup nieruchomości – przez Pana rodziców (osoby fizyczne), tj. przez inny podmiot niż bank lub spółdzielcza kasa oszczędnościowo-kredytowa mające siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, nie uprawnia Pana do zastosowania ww. zwolnienia. Spłata pożyczki zaciągniętej u osoby fizycznej na podstawie umowy, nawet jeśli środki z tej pożyczki przeznaczone zostały na realizację własnego celu mieszkaniowego, nie jest celem mieszkaniowym wskazanym w ww. przepisach ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych z uwagi na fakt, że podmiotem udzielającym pożyczki (kredytu) musi być bank lub spółdzielcza kasa oszczędnościowo-kredytowa.

W konsekwencji wydatkowanie przez Pana części przychodu ze sprzedaży lokalu mieszkalnego otrzymanego w darowiźnie, na spłatę pożyczki na zakup nieruchomości zaciągniętej u Pana rodziców (osób fizycznych) nie jest wydatkiem na własne cele mieszkaniowe, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Zatem kwota spłaconej w ten sposób pożyczki, z uwagi na niespełnienie ustawowego warunku dotyczącego podmiotu udzielającego pożyczki, nie podlega zwolnieniu z opodatkowania na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Bieżąca obsługa kredytu hipotecznego zaciągniętego na refinansowanie zakupu nieruchomości

Z opisu sprawy wynika, że część środków uzyskanych ze sprzedaży (...) lipca 2025 r. lokalu mieszkalnego otrzymanego od Pana ojca w darowiźnie (...) września 2020 r. (Pana osobista własność) posłużyła Panu na zwiększenie płynności finansowej po zakupie (...) października 2024 r. nieruchomości w (...) za gotówkę (tj. środki służą do bieżącej obsługi kredytu hipotecznego – co miesiąc płaci Pan ratę kredytu hipotecznego). Po sfinalizowaniu transakcji nie miał Pan żadnych oszczędności, więc w styczniu 2025 r. zaciągnął Pan kredyt hipoteczny, który posłużył do refinansowania zakupu ww. nieruchomości. Otrzymane środki z uruchomionego kredytu posłużyły na spłatę pożyczki od rodziców (styczeń 2025 r.) oraz na refinansowanie środków własnych. Kredyt hipoteczny został zaciągnięty w banku w Polsce – (...), zaciągnięty na zakup konkretnej nieruchomości (stanowi ona zabezpieczenie tego kredytu). Jest Pan stroną umowy kredytowej zawartej wspólnie z żoną i odpowiada Pan za spłatę kredytu solidarnie, tj. do pełnej wysokości zobowiązania wynikającego z umowy kredytowej. Refinansowy kredyt hipoteczny (zgodnie z jego charakterem) pozwolił Panu mieć środki do „życia” – dzięki nim poza zaspokajaniem podstawowych potrzeb, mógł Pan zacząć także spłacać przedmiotowy kredyt, mieć środki na rozpoczęcie podstawowych prac remontowych.

W celu określenia, czy część środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego w związku z wydatkowaniem ich na bieżącą obsługę kredytu hipotecznego może korzystać ze zwolnienia od podatku dochodowego wskazać należy na przepisy związane z instytucją hipoteki.

Zgodnie z art. 244 § 1 Kodeksu cywilnego:

Ograniczonymi prawami rzeczowymi są: użytkowanie, służebność, zastaw, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz hipoteka.

Tym samym Kodeks cywilny wymienia hipotekę jako jedno z ograniczonych praw rzeczowych. Szczegółowe regulacje dotyczące hipoteki zostały zawarte w dziale II ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2025 r. poz. 341).

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ww. ustawy:

W celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego można nieruchomość obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (hipoteka).

Hipoteka to ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości i rodzaj zabezpieczenia interesów wierzyciela, np. banku udzielającego kredytu mieszkaniowego. Hipoteka może być ustanawiana na nieruchomości kupowanej lub należącej do dłużnika. Hipoteka jest prawem akcesoryjnym, co oznacza, że nie może powstać bez powstania wierzytelności, a wygaśnięcie wierzytelności pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki (hipoteka nie ma więc samodzielnego bytu jurydycznego). Uprawniony z tytułu hipoteki to wierzyciel hipoteczny, natomiast właściciela nieruchomości obciążonej określa się mianem dłużnika hipotecznego.

Wskazać należy, że zaciągnięcie kredytu na refinansowanie jest to zdarzenie rozumiane jako operacja pieniężna, polegająca na wykorzystaniu zewnętrznych funduszy pieniężnych w celu zastąpienia środków pierwotnie wydatkowanych na jakiś cel. Pojęcia kredyt refinansowy i kredyt na refinansowanie nie są tożsame. Pojęcie kredyt refinansowy implikuje konieczność wcześniejszego zaciągnięcia kredytu, aby później możliwym było zaciągnięcie kredytu refinansowego na jego spłatę. Zatem, czynność refinansowania zakupu kredytem hipotecznym należy odróżnić od zaciągnięcia kredytu refinansowego. Otóż kredyt refinansowy przeznaczony jest na spłatę wcześniej zaciągniętego kredytu hipotecznego i jest on zabezpieczony na podstawie wartości aktualnie posiadanej

nieruchomości. Natomiast zwrot „refinansowanie” oznacza operację pieniężną polegającą na uzyskaniu zewnętrznych źródeł finansowania w celu zastąpienia środków własnych, które zostały wydatkowane na jakiś cel. W rezultacie, pierwotnie wydatkowane środki pieniężne mogą być niejako „ponownie” wykorzystane na dowolny cel. Środki z kredytu na refinansowanie niejako zastępują środki uprzednio wydatkowane z własnych zasobów.

Z treści art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, jasno wynika, że kredyt (pożyczka), na którego spłatę zostanie przeznaczony przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych musi być kredytem (pożyczką) zaciągniętym na udokumentowane własne cele mieszkaniowe, które zostały wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Spłacony kredyt (pożyczka) nie ma być jakimkolwiek kredytem (pożyczką), lecz musi spełniać ściśle określone ustawą wymagania. Musi to być bowiem kredyt (pożyczka) – co wynika literalnie z art. 21 ust. 25 pkt 2 ww. ustawy – zaciągnięty przez podatnika na cele określone w pkt 1, tj. m.in. nabycie budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, a także na nabycie gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem oraz na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego (art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a i d ww. ustawy).

Kolejnym z tych celów mieszkaniowych, których realizacja uprawnia do zwolnienia jest wskazana w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. b ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, spłata kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki), o którym mowa w lit. a, 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.

Wobec powyższego, spłacany kredyt (pożyczka) nie może być jakimkolwiek kredytem (pożyczką), lecz musi spełniać ściśle określone ustawą wymagania. Celem ustawodawcy było bowiem premiowanie zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych przez podatnika. Zatem musi to być kredyt (pożyczka) – co wynika literalnie z cytowanego przepisu zaciągnięty przez podatnika na spłatę kredytu udzielonego na cele określone w pkt 1. Istotne jest to, aby spłacany kredyt (pożyczka) zaciągnięty był przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i aby kredyt (pożyczka) ten zaciągnięty był przez osobę, która uzyskuje przychód ze sprzedaży. Wydatkowanie środków ma służyć także własnym celom mieszkaniowym podatnika.

Jeśli kredyt refinansowy jest którymś z kolei kredytem, ale ostatecznie przeznaczony jest na spłatę kredytu na cele mieszkaniowe – podatnik zachowuje prawo do zwolnienia. Jednakże jeśli kredyt refinansowy jest związany z restrukturyzacją kilku zobowiązań kredytowych i służy np. spłacie kredytu mieszkaniowego i innego kredytu, wówczas do zwolnienia kwalifikują się te przychody, które odpowiadają tej części kredytu refinansowego, jaka została przeznaczona na spłatę kredytu mieszkaniowego i odsetek od niego. Kredyt na cele mieszkaniowe musi być również zaciągnięty przez podatnika chcącego skorzystać z ulgi.

Zatem, aby mogło dojść w Pana sprawie do skutecznego zastosowania zwolnienia od podatku z tytułu sprzedaży nieruchomości, koniecznym jest łączne spełnienie następujących przesłanek:

- musi mieć Pan status kredytobiorcy,
- kredyt musiał zostać zaciągnięty przed dniem uzyskania przez Pana przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości,
- kredyt powinien być przeznaczony na spłatę poprzedniego kredytu (kredyt refinansowy),

- poprzedni kredyt musiał zostać zaciągnięty przez Pana na odpowiedni cel w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej (w omawianej sprawie – na nabycie nieruchomości w (...)).

Tymczasem wskazał Pan, że nieruchomość położona w (...) została nabyta przez Pana oraz Pana żonę (...) października 2024 r., a jej zakup został sfinansowany za pomocą gotówki, która pochodziła ze środków własnych oraz z tytułu umowy pożyczki zawartej z Pana rodzicami. Natomiast w styczniu 2025 r. został zaciągnięty przez Pana kredyt hipoteczny, który posłużył do refinansowania zakupu nieruchomości. Zatem kredyt ten nie został przeznaczony na spłatę kredytu wcześniej zaciągniętego w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej na zakup nieruchomości, lecz na to, by pierwotnie wydatkowane środki pieniężne mogły być odzyskane. Skoro w pierwszej kolejności zakup nieruchomości został sfinansowany za pomocą gotówki, która pochodziła ze środków własnych oraz pożyczki zawartej z Pana rodzicami, a następnie zaciągnął Pan kredyt w celu odzyskania pierwotnie zainwestowanych środków, to nie można stwierdzić, że znajdzie zastosowanie zwolnienie z art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Bowiemy kredyt został zaciągnięty w celu odzyskania zainwestowanych już środków.

W związku z powyższym, nie spłaca Pan kredytu zaciągniętego w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej na zakup nieruchomości – a więc nie ma podstaw, aby korzystał z takiego zwolnienia.

W konsekwencji, nie zostały spełnione warunki wymienione w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 2 ww. ustawy i płacone raty przedmiotowego kredytu zaciągniętego w styczniu 2025 r. (bieżąca obsługa rat kredytu) nie korzysta z ww. zwolnienia.

Zatem wydatkowanie części przychodu z odpłatnego zbycia (...) lipca 2025 r. lokalu mieszkalnego, w okresie nie później niż trzech lat od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, na bieżącą obsługę rat kredytu zaciągniętego w styczniu 2025 r. na refinansowanie poniesionych kosztów zakupu nieruchomości nie umożliwia zwolnienia od podatku dochodowego tej części przychodu, na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Spłata rat ww. kredytu, który nie służył finansowaniu zaciągniętego kredytu w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, nie daje podstaw do skorzystania z przedmiotowego zwolnienia.

Prace remontowe w nowej nieruchomości

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.

W przypadku skorzystania z omawianego zwolnienia w związku z wykończeniem lokalu mieszkalnego, w którym podatnik zamierza realizować własne cele mieszkaniowe, wskazać należy, że ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie zawiera wprost w katalogu wydatków mieszkaniowych na wykończenie własnego lokalu mieszkalnego, ale też nie definiuje pojęcia „remont” użytego w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Dla wyjaśnienia tego pojęcia, należy odnieść się do jego znaczenia funkcjonującego w języku powszechnym. I tak, „remont” to „doprowadzenie jakiegoś budynku lub urządzenia do stanu używalności; naprawa, odnawianie (czegoś)”. Synonimami tego pojęcia są m.in. „naprawa, przebudowa, odrestaurowanie, modernizacja”.

Pojęcie remontu zostało zdefiniowane w art. 3 pkt 8 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.):

Ileokroć w ustawie jest mowa o remoncie – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu

stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

Zgodnie natomiast z art. 3 pkt 7 ww. ustawy:

Przez roboty budowlane należy rozumieć budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego.

Niemniej jednak, ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie odwołuje się do tego przepisu. Tym samym, definicja „remontu” funkcjonująca na gruncie Prawa budowlanego nie może być wprost przenoszona na grunt omawianej ustawy podatkowej. Może być natomiast uwzględniona jako jeden z elementów służących ustaleniu znaczenia pojęcia „remontu” dla celów podatku dochodowego od osób fizycznych.

W orzecznictwie przyjmuje się, że za wydatki spełniające kryteria art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych można uważać, w szczególności, wykonanie robót budowlanych w istniejącym lub nowopowstałym budynku/lokalu mieszkalnym wraz z wymianą/installacją składników wyposażenia technicznego budynku lub lokalu (np. instalacji wodnej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazu przewodowego).

Stosownie do wyżej wskazanej definicji remontu, za „remont” budynku mieszkalnego, o którym mowa w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych należy uznać prace dotyczące tego budynku mieszkalnego jako nieruchomości i jej części składowych (tj. wszystkiego, co nie może być odłączone od budynku mieszkalnego bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego), służące utrzymaniu budynku mieszkalnego we właściwym stanie, doprowadzeniu go do pożądanej zdolności użytkowej, modernizacji jego elementów składowych. „Remontem” w rozumieniu omawianego przepisu jest również tzw. wykończenie budynku mieszkalnego, a więc prace służące doprowadzeniu do zdolności użytkowej budynku. W każdym przypadku remont dotyczy „materii” budynku mieszkalnego, a więc jego ścian, podłóg, sufitu, okien, drzwi, wyposażenia technicznego takiego jak instalacje: wodna, kanalizacyjna, elektryczna, grzewcza, gazowa bądź innych elementów trwale połączonych konstrukcyjnie z elementami budowlanymi budynku.

Należy zauważyć, że zaspokojenie własnych celów (potrzeb) mieszkaniowych polega 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.

Aby w budynku możliwa była realizacja własnych celów mieszkaniowych, w pierwszej kolejności budynek 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 telewizora oraz 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.

Należy także podkreślić, że część wydatków poniesionych na remont i wykończenie nieruchomości objęta jest interpretacją ogólną nr DD2.8202.4.2020 z 13 października 2021 r. w sprawie stosowania zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w związku z kwalifikacją niektórych wydatków poniesionych na remont i wykończenie nieruchomości jako wydatków stanowiących realizację celu mieszkaniowego.

Tymczasem art. 14b § 5a ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.) stanowi, że:

Jeżeli stan faktyczny lub zdarzenie przyszłe przedstawione we wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej odpowiadają zagadnieniu, które jest przedmiotem

interpretacji ogólnej wydanej w takim samym stanie prawnym, Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej wydaje postanowienie o stwierdzeniu, że do stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego opisanych we wniosku ma zastosowanie interpretacja ogólna, z jednoczesnym stwierdzeniem bezprzedmiotowości wniosku. W postanowieniu wskazuje oznaczenie interpretacji ogólnej wraz z podaniem miejsca jej publikacji. Na wydane postanowienie przysługuje zażalenie.

Jeśli więc wniosek objęty jest zakresem interpretacji ogólnej, nie mogę wydać interpretacji w zakresie takich kosztów.

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.

W przedmiotowej sprawie wskazał Pan, że na obecnym etapie nie jest Pan w stanie jednoznacznie oszacować kosztów wykonania powyższych prac. Wynika to z faktu, że zakres robót budowlanych oraz standard wykończenia będą ostatecznie zależne od zatwierdzonego projektu przebudowy. Projekt ten może ulec zmianie w toku procedury uzgodnień, co wpłynie zarówno na zakres techniczny prac, jak i na wybór materiałów oraz standard wykonania. W związku z tym, na tym etapie możliwe jest jedynie wskazanie katalogu planowanych prac, natomiast precyzyjne określenie kosztów będzie możliwe dopiero po zatwierdzeniu projektu i uzyskaniu ofert od wykonawców. Po rozpoczęciu prac remontowo-budowlanych, wszelkie wydatki związane z realizacją inwestycji będą dokumentowane w sposób rzetelny i wiarygodny. Będzie posiadał Pan wystawione na swoje nazwisko faktury VAT, rachunki oraz inne dokumenty potwierdzające poniesienie kosztów.

Zatem nie jest Pan w stanie jednoznacznie określić konkretnych kosztów jakie poniesie Pan w związku z remontem zakupionej nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że w przypadku jeżeli część przychodu uzyskanego ze sprzedaży (...) lipca 2025 r. lokalu mieszkalnego otrzymanego w darowiźnie od Pana ojca będzie wydatkowana na prace remontowe nowej nieruchomości, w której będzie Pan mieszkał, a wydatki poniesione na ten remont będą mieściły się w kategorii wydatków wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, to wydatki te będą uprawniały Pana do skorzystania ze zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Podsumowując, mając na uwadze obowiązujące przepisy prawa oraz przedstawiony opis stanu faktycznego, stwierdzić należy, że sprzedaż (...) lipca 2025 r. lokalu mieszkalnego, nabytego (...) września 2020 r. w drodze darowizny od Pana ojca, stanowi dla Pana źródło przychodu podlegające opodatkowaniu na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ponieważ odpłatne zbycie ww. lokalu nastąpiło przed upływem 5 lat liczonych od końca roku, w którym nabyto ten lokal. W związku z wydatkowaniem części przychodu uzyskanego ze sprzedaży ww. lokalu na spłatę pożyczki na zakup nieruchomości zaciągniętej u Pana rodziców oraz na bieżącą obsługę rat kredytu zaciągniętego w styczniu 2025 r. na refinansowanie poniesionych kosztów zakupu nieruchomości, nie ma Pan prawa do zastosowania zwolnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ponieważ ww. wydatków nie można uznać za wydatki poniesione na cele mieszkaniowe. Natomiast wydatkowanie części środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego na prace remontowe nowej nieruchomości, w której będzie Pan mieszkał, w sytuacji jeżeli wydatki poniesione na ten remont będą mieściły się w kategorii wydatków wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, będzie uprawniało Pana do zastosowania zwolnienia wynikającego z art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, albowiem w mieszkaniu tym będzie realizował Pan własne cele mieszkaniowe.

W konsekwencji, w opisanym stanie faktycznym, nie może Pan skorzystać ze zwolnienia z podatku dochodowego w odniesieniu do całego przychodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości (lokalu mieszkalnego) na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ponieważ wszystkie środki z ww. sprzedaży nie zostały przeznaczone na własne cele mieszkaniowe wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1 i 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Zatem w związku z wydatkowaniem części środków ze sprzedaży lokalu mieszkalnego na: spłatę pożyczki na zakup nieruchomości zaciągniętej u Pana rodziców oraz na bieżącą obsługę rat kredytu zaciągniętego na refinansowanie poniesionych kosztów zakupu nieruchomości, wystąpi u Pana obowiązek zapłaty podatku dochodowego od części dochodu uzyskanego ze sprzedaży lokalu mieszkalnego, która została przeznaczona na ww. wydatki. Natomiast w związku z wydatkowaniem środków ze sprzedaży ww. lokalu na prace remontowe, w sytuacji jeżeli będą mieściły się w kategorii wydatków wymienionych w art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, nie wystąpi u Pana obowiązek zapłaty podatku dochodowego od części dochodu uzyskanego ze sprzedaży ww. lokalu wydatkowanej przez Pana na ww. prace, w terminie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło ww. odpłatne zbycie.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy zaistniałego stanu faktycznego przedstawionego przez Pana i stanu prawnego obowiązującego w dacie zaistnienia zdarzenia.

Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, gdy rzeczywisty stan faktyczny sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie z opisem stanu faktycznego 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 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.