

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 667152
Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2025-11-27T09:58:44.554

Tytuł (teza): Przychód uzyskany z odpłatnego zbycia lokalu B wydatkowany na spłatę kredytu zaciągniętego na nabycie lokalu A uprawnia do zwolnienia z opodatkowania zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Autor informacji:

- Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2025-11-19T07:33:57.734

Sygnatura: 0115-KDIT2.4011.522.2025.2.ŁS

Słowa kluczowe:

- cel-cele mieszkaniowe
- kredyt-kredyt hipoteczny
- kredyt-spłata kredytu
- spłata
- zbycie-odpłatne zbycie

Przepis:

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

Zagadnienie:

- Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.-Sprzedaż nieruchomości i praw majątkowych.
- Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Źródła przychodów.-Specyfika źródeł przychodów.-Odpłatne zbycie nieruchomości, prawa wieczystego

użytkowania gruntów i spółdzielczego własnościowego
prawa do lokalu.

Załączniki: brak

Treść:

Interpretacja indywidualna

– stanowisko prawidłowe

Szanowna Pani,

stwierdzam, że Pani stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanego zdarzenia przyszłego jest prawidłowe.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

14 września 2025 r. wpłynął Pani wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełniła go Pani – na wezwanie organu – pismami z 21 października 2025 r. (wpływ) oraz pismem z 27 października 2025 r. (wpływ). Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzenia przyszłego

Posiada Pani dwa lokale mieszkalne.

Lokal mieszkalny przy ul. A 1, (...), nabyty 10 października 2017 r. na własne cele mieszkaniowe, jednak przez większość czasu wynajmowany, z przerwą mniej więcej między 10 września 2020 r. a lutym 2022 r. kiedy to był używany na własne cele mieszkaniowe. Później były tylko przerwy w pojedynczych miesiącach wynajmu.

Lokal mieszkalny przy ul. B 1 m. 1. nabyty 19 października 2021 r. na własne cele mieszkaniowe.

Oba lokale nabyte zostały w kredycie i dalej obciążone są hipoteką (lokal przy A ok. 106 000 PLN, lokal przy ulicy B 1 m. 1 ok. 234 000 PLN).

Planuje Pani nabyć dom (udział 1/2). W tym celu musi Pani zbyć lokal mieszkalny. Zbywany będzie lokal przy ulicy B. Szacowana kwota zbycia między 420 a 445 000 PLN.

Lokal został nabyty w stanie deweloperskim za kwotę 236 798,10 PLN.

Dodatkowe poniesione koszty:

- 3 090,96 PLN, (...), roboty dodatkowe (...),
- 960,30 PLN, (...), szafka łazienkowa, komoda,
- 8 119,43 PLN, (...), piekarnik, pralko-suszarka, płyta indukcyjna, zmywarka,
- 295,95 PLN, (...), plafon, podstawka, haczyk,
- 1 016,10 PLN, (...), materac,
- 5 930 PLN, (...), roboty instalacyjne stolarki budowlanej drzwi,
- 749 PLN, (...), okap meblowy,
- 3 803 PLN, (...), roboty związane z wykładaniem podłóg,
- 3 604,69 PLN, (...), nogi do wanny/wanna/syfon/korek/zlew/,
- 2 745,30 PLN - opłaty notarialne, w tym sądowe,
- 1 799,10 PLN – (...) - płytki łazienkowe,
- poza tym FV na meble niezabudowane typu łóżko/szafa.

Dodatkowo poniesie Pani niedługo koszty pośrednictwa (...) za sprzedaż mieszkania i nabycie domu, podatku od nabycia domu – około 25 tysięcy. Na wkład własny planuje Pani przeznaczyć około 43 000 PLN. Szacuje Pani, że dochód do opodatkowania będzie wynosił ok. 100 000 -110 000 PLN.

Lokal przy ulicy A planuje Pani pozostawić. Chciałaby Pani pozostawić go jako zabezpieczenie dla własnych celów mieszkaniowych lub syna, natomiast nie wyklucza Pani wynajmowania go okresowo.

Uzupełnienie zdarzenia przyszłego

Lokal mieszkalny przy ul. B 1 m. 1 jest w trakcie sprzedaży. Umowa przedwstępna sprzedaży jest podpisana (25 września 2025 r.). Finalizacja sprzedaży powinna mieć miejsce w listopadzie/grudniu 2025 r.

Środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. B 1 m. 1 zostaną wydatkowane w terminie 3 lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpi sprzedaż tego lokalu. Planuje Pani wydać środki ze sprzedaży lokalu przy ul. B 1 m. 1, w ciągu 3 lat.

Kredyt na zakup lokalu mieszkalnego przy ul. A 1 został zaciągnięty przez Panią w roku 2017.

W odpowiedzi na pytanie z wezwania czy ww. kredyt na nabycie lokalu mieszkalnego przy ul. A 1 został zaciągnięty przez Panią 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 wyjaśniła Pani, że kredyt na zakup lokalu mieszkalnego przy ul. A 1 został zaciągnięty przez Panią w banku.

Kredyt zaciągnięty na nabycie lokalu mieszkalnego przy ul. A 1 został zaciągnięty jedynie na zakup lokalu. Natomiast kredyt zaciągnięty na nabycie lokalu przy ul. B 1 m. 1 był kredytem budowlano-hipotecznym.

Lokal mieszkalny przy ul. A 1 przestał być wynajmowany z końcem sierpnia 2025 r. Obecnie nie jest wynajmowany.

Przeznaczeniem przychodu uzyskanego ze zbycia lokalu przy ul. B 1 m. 1 będzie:

- 43 000 PLN wkład własny na zakup 1/2 udziałów domu w C – listopad/grudzień 2025 r.,
- zapłata za usługę pośrednictwa (...) (usługa pośrednictwa za sprzedaż mieszkania i zakup domu) – 8 025 PLN (zakup domu), 4 290 PLN (zakup mieszkania),
- spłata 1/2 raty kredytu hipotecznego – ok. 1 600 PLN miesięcznie – ok. 57 600 PLN w ciągu 3 lat,
- nadpłata kredytu na dom w ciągu 3 pierwszych lat – między 24 000 a 48 000 PLN.

Chciałaby Pani przychód wydatkować, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpi/nastąpiło odpłatne zbycie lokalu przy ul. B 1 m. 1, na spłatę kredytu zaciągniętego na nabycie lokalu mieszkalnego przy ul. A 1, o ile będzie to Panią uprawniało do zwolnienia z opodatkowania zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Chciałaby Pani przychód wydatkować częściowo na zakup udziału 1/2 domu. Środki będą też wykorzystane na remont domu, ale dokładne kwoty i termin nie jest Pani jeszcze znany.

Dom (udział 1/2), o którym mowa we wniosku, planuje Pani nabyć w listopadzie/grudniu 2025 r., lub najpóźniej w styczniu 2026 r. Dom będzie położony w C, (...).

W domu planuje Pani realizować własne cele mieszkaniowe. Planuje Pani w nim zamieszkać po podpisaniu aktu notarialnego i zwolnieniu domu przez Sprzedających. Planuje Pani w nim mieszkać do końca życia.

Własne cele mieszkaniowe w okresie, kiedy dokona Pani sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. B 1 m. 1 i nie dokona Pani jeszcze zakupu domu będzie Pani realizować w lokalu mieszkalnym przy ul. A 1.

Lokal przy ul. A 1 nie jest planowany do realizacji własnych celów mieszkaniowych, z zastrzeżeniem sytuacji, gdy:

- nie będzie Pani zadowolona z przeprowadzki na wieś i będzie Pani chciała wrócić do miasta,
- dom nabywa Pani w udziale 1/2, jeśli pogorszą się Pani stosunki z osobą, z którą nabywa Pani dom, może Pani chcieć wykorzystać mieszkanie ponownie na własne cele mieszkaniowe.

Bardzo prawdopodobne, że w przyszłości cele mieszkaniowe będzie realizował Pani syn. W chwili obecnej wynajmuje inne mieszkanie, w miejscowości, w której studiuje.

Własne cele mieszkaniowe będzie Pani realizować w domu w C, chyba że zdarzą się sytuacje wymienione wyżej. Po zakupie domu, centrum Pani interesów życiowych będzie znajdowało się w domu w C. Po przeprowadzce do domu w C, zanim syn zdecydowałby się wykorzystywać lokal przy ul. A 1 na własne cele mieszkaniowe, lokal ten ponownie trafiłby na rynek najmu.

Sformułowanie użyte we wniosku „zabezpieczenie dla własnych celów mieszkaniowych”, wiąże się z faktem, że nabywa Pani 1/2 domu w C.

W przypadku pogorszenia stosunków z osobą, która nabywa drugą połowę domu, cele mieszkaniowe realizowałaby Pani w lokalu przy ul. A 1.

Odpłatne zbycie ww. nieruchomości nie nastąpi w wykonywaniu działalności gospodarczej w rozumieniu przepisu art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Nie posiada Pani innych nieruchomości/udziałów w nieruchomości przeznaczonych w przyszłości do sprzedaży. Nie planuje Pani w przyszłości dokonywać transakcji nabycia lub zbycia innych (niewymienionych wcześniej) nieruchomości lub udziałów w nieruchomościach. Nie dokonywała Pani wcześniej sprzedaży innych nieruchomości lub udziałów w nieruchomościach.

Pytanie

Czy przychód uzyskany z odpłatnego zbycia lokalu przy ul. B 1 m. 1 wydatkowany na spłatę kredytu zaciągniętego na nabycie lokalu mieszkalnego przy ul. A 1 uprawnia Panią do zwolnienia z opodatkowania zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

Pani stanowisko w sprawie

Pani zdaniem, przychód uzyskany z odpłatnego zbycia lokalu przy ul. B 1 m. 1 wydatkowany na spłatę kredytu zaciągniętego na nabycie lokalu mieszkalnego przy ul. A 1 uprawnia Panią do zwolnienia z opodatkowania zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Motywuje to Pani argumentami opisanymi w opisie zdarzenia.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawiła Pani we wniosku, jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Reguły dotyczące opodatkowania

Podstawową zasadą obowiązującą w przepisach ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 163 ze zm.) jest zasada powszechności opodatkowania, która wyrażona została w art. 9 ust. 1 tej ustawy. Stanowi on, że:

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.

Treść powyższego przepisu wskazuje, że opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych podlegają wszelkiego rodzaju dochody uzyskane przez podatnika, z wyjątkiem tych, które zostały enumeratywnie wymienione w katalogu zwolnień przedmiotowych zawartym w powyższej ustawie bądź, od których zaniechano poboru podatku.

Źródło przychodów

Zgodnie z przepisem art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy:

Źródłem przychodu 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 powyższego, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości lub ww. praw majątkowych następuje przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie i nie zostaje dokonane w wykonaniu działalności gospodarczej stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Z nabyciem nieruchomości lub praw majątkowych wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych mamy do czynienia z chwilą uzyskania prawa własności do nieruchomości lub tych praw, bez względu na charakter czynności prawnej, na podstawie której doszło do przysporzenia majątkowego w postaci własności rzeczy lub praw.

Zgodnie z 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.

Tym samym 5 letni termin określony w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych należy liczyć biorąc pod uwagę datę nabycia przez Panią nieruchomości.

Z wniosku wynika, że w listopadzie/grudniu 2025 r. zamierza Pani sprzedać lokal mieszkalny położony przy ul. B, który nabyła Pani 19 października 2021 r. r., czyli przed upływem 5 lat od daty jego nabycia.

Zatem odpłatne zbycie ww. lokalu mieszkalnego stanowić będzie dla Pani źródło przychodu podlegającego opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Opodatkowanie odpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego

Stosownie do 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.

Natomiast według art. 30e ust. 2 powołanej ustawy:

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

W myśl 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.

Zgodnie z art. 19 ust. 3 ww. ustawy:

Wartość rynkową, o której mowa w ust. 1, rzeczy lub praw majątkowych określa się na podstawie cen rynkowych stosowanych w obrocie rzeczami lub prawami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem w szczególności ich stanu i stopnia zużycia oraz czasu i miejsca odpłatnego zbycia.

Pojęcie kosztów odpłatnego zbycia (sprzedaży) nie zostało przez ustawodawcę zdefiniowane w ustawie, należy zatem stosować językowe rozumienie tego wyrażenia, zgodnie z którym za koszty sprzedaży nieruchomości lub praw majątkowych uważa się wszystkie wydatki poniesione przez sprzedającego, które są konieczne, aby transakcja sprzedaży mogła dojść do skutku (wszystkie niezbędne wydatki bezpośrednio związane z tą czynnością), np. koszty wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, prowizje pośredników w sprzedaży nieruchomości, koszty ogłoszeń w prasie związanych z zamiarem sprzedaży nieruchomości, wydatki związane ze sporządzeniem przez notariusza umowy cywilnoprawnej, opłatę notarialną. Pomędzy tymi wydatkami a dokonaniem odpłatnym zbyciem musi istnieć zatem związek przyczynowo-skutkowy. Koszty te nie są kosztami nabycia, lecz jako koszty odpłatnego zbycia pomniejszają przychód.

Kosztów odpłatnego zbycia nie należy utożsamiać z kosztami uzyskania przychodu. Ustalenie kosztów uzyskania przychodu odbywa się zgodnie z art. 22 ust. 6c lub 6d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w zależności od tego, czy zbywaną nieruchomość lub prawo nabyto odpłatnie, czy nieodpłatnie.

W myśl zaś art. 22 ust. 6c przywołanej ustawy:

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.

Z art. 22 ust. 6e komentowanej ustawy wynika, że:

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.

Na mocy art. 30e ust. 4 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

Wedle art. 30e ust. 5 powołanej ustawy:

Dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c nie łączy się z dochodami (przychodami) z innych źródeł.

W myśl art. 30e ust. 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Przepisy ust. 1-4 nie mają zastosowania, jeżeli:

- 1) budowa i sprzedaż budynków mieszkalnych lub lokali mieszkalnych oraz sprzedaż gruntów i prawa wieczystego użytkowania gruntów są przedmiotem działalności gospodarczej podatnika;
- 2) przychód ze sprzedaży nieruchomości i praw stanowi przychód z działalności gospodarczej lub z działów specjalnych produkcji rolnej w rozumieniu art. 14 ust. 2 pkt 1.

Stosownie do art. 30e ust. 7 ww. ustawy:

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.

Na podstawie art. 45 ust. 1a pkt 3 cytowanej ustawy:

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

Zwolnienie podatkowe

Dochód ze sprzedaży nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 tej ustawy – może jednak zostać objęty zwolnieniem z opodatkowania przy spełnieniu warunków określonych w tym przepisie.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 omawianej ustawy:

Wolne od podatku dochodowego są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 30e, w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli poczynszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości lub tego prawa majątkowego został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe; udokumentowane wydatki poniesione na te cele uwzględnia się do wysokości przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych.

Cytowany powyżej przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym wiąże skutki prawne w postaci zwolnienia od opodatkowania z faktem przeznaczenia – w

warunkach określonych w ustawie – uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych przychodu wyłącznie na własne cele mieszkaniowe wymienione w przepisie art. 21 ust. 25 ww. ustawy.

Powyższe zwolnienie obejmuje taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości, jaka proporcjonalnie odpowiada udziałowi poniesionych wydatków na własne cele mieszkaniowe w osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia.

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

Cele mieszkaniowe, których sfinansowanie przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uprawnia do skorzystania ze zwolnienia z opodatkowania, zostały wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1-3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Stosownie do treści art. 21 ust. 25 pkt 1 i 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

1) wydatki poniesione na:

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

2) wydatki poniesione na:

- a) spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na cele określone w pkt 1,
- b) spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na spłatę kredytu (pożyczki), o którym mowa w lit. a,

- c) spłatę każdego kolejnego kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki) zaciągniętego przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w lit. a lub b
- w banku lub w spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej, mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, z zastrzeżeniem ust. 29 i 30.

Z art. 21 ust. 25a przywołanej ustawy wynika, że:

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.

Na mocy art. 21 ust. 26 omawianej ustawy:

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 świetle 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.

Ponadto z art. 21 ust. 28 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że:

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

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

Stosownie do art. 21 ust. 29 powołanej ustawy:

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

na spłatę kredytu (pożyczki) określonego w ust. 25 pkt 2 lit. a-c oraz zapłacone odsetki od tej części kredytu (pożyczki), która proporcjonalnie przypada na spłatę kredytu (pożyczki), o których mowa w ust. 25 pkt 2 lit. a-c.

Na podstawie art. 21 ust. 30 cytowanej 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.

W myśl natomiast 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).

Z istoty rozwiązania zawartego w zacytowanym art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika zatem, że podstawową okolicznością decydującą o możliwości skorzystania z przedmiotowego zwolnienia jest przeznaczenie przychodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości – nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym została ona dokonana – na wskazane w art. 21 ust. 25 ww. ustawy własne cele mieszkaniowe. Wyliczenie wydatków mieszkaniowych zawarte w art. 21 ust. 25 ma charakter enumeratywny, co oznacza, że katalog tych wydatków jest zamknięty.

Do wydatków uprawniających do skorzystania ze zwolnienia ustawodawca zaliczył m.in. spłatę kredytu (pożyczki) oraz odsetek od tego kredytu (pożyczki), o której mowa w art. 21 ust. 25 pkt 2 lit. a ustawy. Chodzi o kredyt (pożyczkę) zaciągnięty przez podatnika przed dniem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy, w banku lub spółdzielczej kasie oszczędnościowo-kredytowej mających siedzibę w państwie członkowskim Unii Europejskiej, państwie Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej. Kredyt ten musi być ponadto przeznaczony na cele wymienione w art. 21 ust. 25 pkt 1, które obejmują m.in. nabycie lokalu mieszkalnego.

Ocena skutków podatkowych Pani sytuacji

Z analizy Pani wniosku wynika, że zamierza Pani przeznaczyć przychód uzyskany z odpłatnego zbycia lokalu przy ul. B – nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpi jego sprzedaż – na spłatę kredytu zaciągniętego na nabycie lokalu mieszkalnego przy ul. A w D. Lokal mieszkalny położony przy ul. A został przez Panią nabyty 10 października 2017 r. z przeznaczeniem na własne cele mieszkaniowe. Przez większość okresu posiadania był wykorzystywany jako przedmiot najmu – z wyłączeniem okresu od około 10 września 2020 r. do lutego 2022 r., kiedy to służył zaspokajaniu Pani potrzeb mieszkaniowych. Zakup przedmiotowego lokalu został sfinansowany kredytem bankowym zaciągniętym w 2017 r., przeznaczonym wyłącznie na nabycie tej nieruchomości. Ponadto wskazała Pani, że lokal przy ul. A nie jest obecnie planowany do dalszej realizacji własnych celów mieszkaniowych. W okresie, kiedy dokona Pani sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. B i nie dokona Pani jeszcze zakupu domu będzie Pani realizować własne cele mieszkaniowe w lokalu mieszkalnym przy ul. A. Jednocześnie zastrzegła Pani możliwość jego ponownego wykorzystania w tym celu w przypadku zaistnienia określonych okoliczności, takich jak:

- rezygnacja z planowanej przeprowadzki na wieś i chęć powrotu do miasta,
- ewentualne pogorszenie relacji z osobą, z którą nabywa Pani dom w udziale 1/2.

Powzięła Pani wątpliwość czy przychód uzyskany z odpłatnego zbycia lokalu przy ul. B wydatkowany na spłatę kredytu zaciągniętego na nabycie lokalu mieszkalnego przy ul. A uprawnia Panią do zwolnienia z opodatkowania zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Biorąc pod uwagę przedstawiony opis zdarzenia oraz obowiązujące przepisy prawa podatkowego, stwierdzam, że wydatkowanie przychodu uzyskanego z planowanego odpłatnego zbycia lokalu przy ul. B – w terminie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpi odpłatne zbycie – na spłatę kredytu zaciągniętego w 2017 r. na nabycie lokalu mieszkalnego przy ul. A będzie uprawniać Panią do skorzystania z omawianego zwolnienia.

Wobec tego Pani stanowisko uznałem za prawidłowe.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy zdarzenia przyszłego przedstawionego przez Panią i stanu prawnego obowiązującego w dniu wydania interpretacji.

Jednocześnie informuję, że jestem ściśle związany przedstawionym we wniosku opisem zdarzenia. Pani ponosi ryzyko związane z ewentualnym błędnym lub nieprecyzyjnym przedstawieniem we wniosku opisu zdarzenia. Interpretacja indywidualna wywołuje skutki prawnopodatkowe tylko wtedy, gdy rzeczywisty opis sprawy będącej przedmiotem interpretacji pokrywał się będzie ze opisem zdarzenia podanym przez Panią w złożonym wniosku. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregokolwiek elementu przedstawionego w opisie sprawy, udzielona odpowiedź traci swą 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 Pani sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem zdarzenia przyszłego i zastosuje się Pani 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 Pani 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.