Minister
Finansów i Gospodarki

Warszawa, 11 października 2025 roku

Sprawa: Interpelacja nr 12305
Znak sprawy: DD2.054.17.2025
Kontakt: Kancelaria MF
tel.: +48 22 694 55 55
e-mail: kancelaria@mf.gov.pl

Pan Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

w związku z interpelacją nr 12305 Pana Posła Sławomira Mentzena w sprawie rozbieżności w stosowaniu ulgi mieszkaniowej przy zakupie nieruchomości finansowanej kredytem, uprzejmie proszę o przyjęcie następujących wyjaśnień.

W interpelacji Pan Poseł wskazuje, że *„Zasadą jest, że podatnik, który zbywa nieruchomość przed upływem 5 lat od jej nabycia, może skorzystać ze zwolnienia podatkowego, jeżeli przychód ze sprzedaży przeznaczy w ustawowym terminie na własne cele mieszkaniowe. Problem praktyczny powstaje w sytuacji, gdy nowa nieruchomość jest nabywana z częściowym finansowaniem bankowym (kredytem hipotecznym).”*

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy PIT[1] 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 począwszy od dnia odpłatnego zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, przychód uzyskany ze zbycia tej nieruchomości lub tego prawa majątkowego został wydatkowany na własne cele mieszkaniowe; udokumentowane wydatki poniesione na te cele uwzględnia się do wysokości przychodu z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych.

Zgodnie z art. 21 ust. 25 ustawy PIT za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się m.in. wydatki poniesione na nabycie budynku lub lokalu mieszkalnego.

Oznacza to, że jednym z warunków skorzystania ze zwolnienia określonego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy PIT jest wydatkowanie przychodu uzyskanego z odpłatnego

[1] Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 163, z późn. zm.)

tel.: +48 22 694 55 55
fax: +48 22 694 36 84
gov.pl/finanse
e-mail: kancelaria@mf.gov.pl
ul. Świętokrzyska 12
00-916 Warszawa

zbycia nieruchomości na cele wskazane w ust. 25 ustawy PIT, np. na nabycie nowej nieruchomości. Drugim warunkiem jest wydatkowanie tego przychodu nie później niż w okresie trzech lat licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie.

Warunkiem skorzystania z ulgi nie jest wydatkowanie na określone cele mieszkaniowe konkretnych, otrzymanych pieniędzy, lecz równowartość przychodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości lub prawa majątkowego. Przy czym przychodem ze sprzedaży nieruchomości oraz określonych praw majątkowych, zgodnie z art. 19 ust. 1 ustawy PIT jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie.

W podobny sposób wypowiedział się Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 4 września 2019 r. sygn. akt II FSK 3110/17, który orzekł o prawie do skorzystania z ulgi mieszkaniowej, jeżeli zostanie wydatkowana wartość przychodu osiągniętego ze sprzedaży nieruchomości lub prawa majątkowego.

Zatem odnosząc się do przedstawionego przez Pana Posła przypadku, gdy *nowa nieruchomość jest nabywana z częściowym finansowaniem bankowym (kredytem hipotecznym)*, to warunkiem skorzystania z ulgi mieszkaniowej jest wydatkowanie równowartości przychodu osiągniętego ze sprzedaży nieruchomości. Nie ma przy tym znaczenia, czy na zakup tej „nowej nieruchomości" podatnik zaciągnął kredyt.

Jednocześnie uprzejmie informuję, że interpretacje indywidualne, które zawierają odmienne od przedstawionego wyżej stanowiska, zostaną poddane dokładnej analizie pod kątem ich prawidłowości i ewentualnej zmiany w trybie przewidzianym w przepisach ustawy – Ordynacja podatkowa[2].

Odpowiadając na pozostałe pytania Pana Posła *„czy Ministerstwo Finansów planuje wydanie interpretacji ogólnej w tej sprawie, w celu ujednolicenia praktyki organów podatkowych*" oraz *„czy w resorcie prowadzone są prace nad zmianami legislacyjnymi, które wprost przesądziłyby tę kwestię i zapewniły podatnikom jasność prawa"*, uprzejmie informuję, że w nawiązaniu do przedstawionego wyżej stanowiska w zakresie ulgi mieszkaniowej, Ministerstwo Finansów obecnie nie dostrzega potrzeby prowadzenia prac nad wydaniem interpretacji ogólnej lub prac zmierzających w kierunku zmian legislacyjnych.

Z wyrazami szacunku

Z upoważnienia Ministra Finansów i Gospodarki

Jarosław Neneman
Podsekretarz Stanu

w Ministerstwie Finansów

[2] Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 2025 r. poz. 111, z późn. zm.).