

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	639085
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2025-05-15T08:30:46.546
Tytuł (teza):	Zwolnienie przedmiotowe - zakup domu od męża na własne cele mieszkaniowe.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2025-05-13T10:56:34.763
Sygnatura:	0113-KDIPT2-2.4011.197.2025.3.KK
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • zwolnienie-zwolnienie przedmiotowe
Przepis:	• [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131 • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 1-lit. a
Zagadnienie:	• Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.-Sprzedaż nieruchomości i praw majątkowych.
Załączniki:	brak

Treść:

Interpretacja indywidualna – stanowisko prawidłowe

Szanowna Pani,

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

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

10 lutego 2025 r. wpłynął Pani wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełniła go Pani pismem z 11 marca 2025 r. oraz – w odpowiedzi na wezwanie – pismem złożonym 24 kwietnia 2025 r.

Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzenia przyszłego

W 2021 r. otrzymała Pani w darowiźnie działkę od swojej mamy. Obecnie rozważa Pani jej podział i sprzedaż przed upływem 5 lat od nabycia. Pani mąż w 2016 r., jeszcze przed małżeństwem, otrzymał w darowiźnie dom, który stanowi jego majątek osobisty. Planuje Pani przeznaczyć środki uzyskane ze sprzedaży działki na własne cele mieszkaniowe, w szczególności na zakup domu od męża.

W uzupełnieniu wniosku z 11 marca 2025 r. wskazała Pani, że obecnie mieszka wraz z mężem w domu rodzinnym swoich rodziców, w którym jest zameldowana od urodzenia. Nie posiada Pani żadnego innego domu ani mieszkania na własność, a jedyną nieruchomością, jaką Pani dysponuje, jest działka otrzymana w darowiźnie, którą planuje Pani sprzedać przed upływem 5 lat od jej nabycia. Pani mąż jest natomiast zameldowany w innym budynku niż ten, który zamierza Pani od niego nabyć, co potwierdza, że nie jest to Państwa dotychczasowe wspólne miejsce zamieszkania. Całość środków uzyskanych ze sprzedaży działki zostanie przeznaczona na zakup domu od męża, który stanie się Pani miejscem zamieszkania.

W uzupełnieniu wniosku z 24 kwietnia 2025 r. wskazała Pani, że działka o numerze ewidencyjnym ..., położona w ..., obręb ..., identyfikator działki: ..., ma powierzchnię ... arów. Obecnie działka jest w trakcie podziału. Planuje Pani sprzedaż części tej działki - około ... arów - przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkalno-usługową. Sprzedaż nastąpi w 2025 r., a jeśli nie będzie to możliwe to w 2026 r. Pozostała część działki, zgodnie z miejscowym planem, zostanie przeznaczona pod planowaną budowę obwodnicy ... i nie może być przeznaczona do sprzedaży, ani innego użytku z Pani strony. Działka nr ... do tej pory nie była przez Panią wykorzystywana w jakikolwiek sposób. Sprzedaż działki nie następuje w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, w rozumieniu art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Nigdy nie prowadziła Pani działalności gospodarczej, ani nie jest zarejestrowana jako przedsiębiorca. Nie prowadzi Pani działalności związanej z obrotem nieruchomościami, najmem ani z usługami budowlanymi. Opisana działka jest pierwszą i jedyną nieruchomością, jaką Pani posiada na własność. Nigdy wcześniej nie sprzedawała Pani żadnej nieruchomości.

Związek małżeński zawarła Pani 26 czerwca 2021 r. W Pani małżeństwie obowiązuje ustawowa wspólność majątkowa. Nie została zawarta żadna umowa majątkowa małżeńska.

Budynek mieszkalny, który zamierza Pani nabyć, znajduje się w miejscowości ..., na działce nr ... o powierzchni ... arów. Działka ta jest częściowo zlokalizowana na terenie objętym osuwiskiem. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi ... m². Zamierza Pani nabyć prawo własności do tego budynku. Od momentu otrzymania tej nieruchomości w darowiźnie przez Pani męża w 2016 r. ani mąż, ani Pani nigdy w niej nie mieszkaliście. W budynku tym mieszka babcia Pani męża, która posiada notarialnie zagwarantowane dożywotnie prawo do zamieszkiwania. Zakup nieruchomości od męża, zamiast rozszerzenia wspólności majątkowej, wynika z Pani potrzeby posiadania własnego majątku osobistego. Obecnie Pani mąż posiada także udział w wysokości 1/4 w nieruchomości położonej w ..., która obecnie stanowi rodzinny dom jego matki i brata.

Wydatkowanie środków pieniężnych ze sprzedaży nieruchomości na zakup budynku mieszkalnego nastąpi w ciągu trzech lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpi sprzedaż ww. działki. Środki te zostaną w całości przeznaczone na zakup

nieruchomości położonej w miejscowości ... (działka nr ...), na której znajduje się budynek mieszkalny wolnostojący o powierzchni użytkowej ... m². Budynek ten spełnia definicję budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o której mowa w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.). Obecnie, wraz z mężem i dziećmi zamieszkuje Pani w domu Pani rodziców w ... przy ul. Dom ten zamieszkują również Pani rodzice oraz brat.

Pani mąż jest zatrudniony w firmie „...” w miejscowości Odległość od obecnego miejsca zamieszkania Pani męża do pracy męża wynosi 18 km. Natomiast od planowanego nowego miejsca zamieszkania 8 km. Pani pracuje na podstawie umowy o pracę w punktach „...” zlokalizowanych w ... i okolicznych miejscowościach. Pani miejsce pracy jest zmienne, w zależności od przydziału.

Przed zawarciem związku małżeńskiego, Pani mąż zamieszkiwał w domu jednorodzinnym w ..., o powierzchni użytkowej około ... m². Budynek ten posadowiony jest częściowo na terenie objętym osuwiskiem. Obecnie prawo własności do tej nieruchomości przysługuje czterem osobom: matce Pani męża (...), Pani mężowi (...), jego bratu (...) oraz siostrze (...) – każdemu z nich w równych częściach, tj. po 1/4 udziału. ... posiada wyłącznie 1/4 tej nieruchomości i mieszka w niej wraz z matką. Dom ten pozostaje stałym miejscem ich zamieszkania i przeznaczony jest również dla przyszłej rodziny brata Pani męża, jeśli taką ją założy. Pani natomiast, zarówno przed ślubem, jak i po jego zawarciu, zamieszkiwała i nadal zamieszkuje wspólnie z mężem i dziećmi w domu Pani rodziców, położonym w ... przy ul. Jest to dom jednorodzinny wolnostojący, o powierzchni użytkowej około ... m². Własność tej nieruchomości przysługuje wyłącznie Pani matce - Dom ten stanowi także miejsce zamieszkania Pani rodziców (... i ...) oraz Pani brata (...), który nie posiada na własność żadnej nieruchomości. W przyszłości, jeśli założy rodzinę, zamieszka w tym domu wspólnie z jej członkami. Z uwagi na ograniczoną przestrzeń oraz brak tytułu prawnego do nieruchomości, w których obecnie mieszka Pani z mężem, planujecie wraz z dziećmi przeprowadzkę do budynku położonego w ..., którego zamierza Pani stać się jedyną właścicielką. Budynek ten o powierzchni użytkowej ... m² jest wolnostojącym domem jednorodzinnym, usytuowanym na działce nr ... o powierzchni ... arów. Nabycie tej nieruchomości ma na celu zapewnienie Państwa rodzinie samodzielnego miejsca do życia oraz realizację Pani własnych celów mieszkaniowych. Planuje Pani realizację własnych celów mieszkaniowych w budynku, który nabędzie od męża. Planuje Pani w nim zamieszkać niezwłocznie po nabyciu, tj. z chwilą, gdy stanie się Pani jego właścicielką.

Pytania

1. Czy sprzedaż działki, którą otrzymała Pani w darowiźnie od mamy w 2021 r. i która stanowi Pani majątek osobisty, przed upływem 5 lat od jej nabycia, będzie podlegała opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, jeśli środki ze sprzedaży przeznaczy Pani na zakup domu od męża, który otrzymał go w darowiźnie w 2016 r. i który stanowi jego majątek osobisty?
2. Czy zakup nieruchomości od męża, za środki pochodzące ze sprzedaży działki, spełnia warunek przeznaczenia dochodu na własne cele mieszkaniowe, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i uprawnia Panią do skorzystania ze zwolnienia z podatku dochodowego od osób fizycznych?
3. Czy zakup nieruchomości od męża będzie podlegał opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych (PCC) na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych?

Przedmiotem niniejszej interpretacji jest odpowiedź na pytania nr 1 i nr 2 sformułowane we wniosku dotyczące podatku dochodowego od osób fizycznych. Natomiast w zakresie pytania nr 3, dotyczącego podatku od czynności cywilnoprawnych, zostało wydane odrębne rozstrzygnięcie.

Pani stanowisko w sprawie

Pani zdaniem, sprzedaż działki, którą otrzymała w darowiźnie od swojej mamy w 2021 r. i która stanowi Pani majątek osobisty, przed upływem 5 lat od jej nabycia, co do zasady będzie podlegać opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Jednak, zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy, dochód uzyskany ze sprzedaży nieruchomości może zostać zwolniony z opodatkowania, jeśli w ciągu 3 lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiła sprzedaż, zostanie przeznaczony na własne cele mieszkaniowe. Uważa Pani, że przeznaczenie środków ze sprzedaży działki na zakup domu od Jej męża, który otrzymał go w darowiźnie w 2016 r. i który stanowi jego majątek osobisty, spełnia ten warunek, ponieważ zamierza Pani w tej nieruchomości zamieszkać i wykorzystywać ją na własne cele mieszkaniowe. Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie wyłącza możliwości skorzystania ze zwolnienia w sytuacji, gdy zakup następuje od małżonka, a istotne jest jedynie faktyczne przeznaczenie nieruchomości na cele mieszkaniowe.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawiła Pani we wniosku jest prawidłowe.

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.

Stosownie do treści 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 przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie.

Przepis art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy formułuje generalną zasadę, że odpłatne zbycie nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie skutkuje powstaniem przychodu.

Zgodnie z art. 888 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.):

Przez umowę darowizny darczyńca zobowiązuje się do bezpłatnego świadczenia na rzecz obdarowanego kosztem swego majątku.

Zgodnie z prawem cywilnym darowizna dochodzi do skutku w drodze umowy jednostronnie zobowiązującej, której treścią jest zarówno zobowiązanie darczyńcy do spełnienia świadczenia pod tytułem darmym na rzecz obdarowanego, czyli do dokonania rozporządzenia i wydania przedmiotu darowizny, jak i oświadczenie obdarowanego o przyjęciu darowizny. Jeżeli przedmiotem darowizny jest nieruchomość, to umowa darowizny pod rygorem nieważności, powinna mieć formę aktu notarialnego. Tym samym zawarcie umowy darowizny nieruchomości powoduje przejście jej własności na obdarowanego z chwilą zawarcia aktu notarialnego, w którym darczyńca daruje tę nieruchomość obdarowanemu, a obdarowany darowiznę przyjmuje.

Zatem, planowana przez Panią sprzedaż w 2025 r. lub 2026 r. nieruchomości gruntowej nabytej w drodze umowy darowizny w 2021 r. będzie stanowić źródło przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i będzie podlegać opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, ponieważ odpłatne zbycie zostanie dokonane przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie.

W myśl art. 30e ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

Stosownie do art. 30e ust. 2 ww. ustawy:

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

Zgodnie z uregulowaniami zawartymi w art. 19 ust. 1 ww. ustawy:

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

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 transakcja mogła dojść do skutku (wszystkie niezbędne wydatki bezpośrednio związane z tą czynnością). Można do takich kosztów zaliczyć np.: koszty wyceny sprzedawanej nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, koszty pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, wydatki związane ze sporządzeniem przez notariusza umowy cywilnoprawnej, koszty i opłaty sądowe, o ile były ponoszone przez zbywcę. Pomędzy tymi wydatkami a dokonanym zbyciem musi istnieć związek przyczynowo-skutkowy.

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

W myśl art. 22 ust. 6d ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

Zgodnie z art. 22 ust. 6e ww. ustawy:

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

Jak wynika z powyższych przepisów, podstawą obliczenia podatku jest dochód, stanowiący różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia 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.

Stosownie do treści art. 30e ust. 4 ww. ustawy:

Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 3, wykazać:

- 1) dochody uzyskane w roku podatkowym z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych określonych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a)-c) i obliczyć należny podatek dochodowy od dochodu, do którego nie ma zastosowania art. 21 ust. 1 pkt 131, lub
- 2) dochody, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131.

Z kolei, jak stanowi art. 30e ust. 5 ww. ustawy:

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

W myśl natomiast 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.

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 ww. ustawy – może jednak zostać objęty zwolnieniem z opodatkowania przy spełnieniu warunków określonych w tym przepisie.

Przepis art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy stanowi, że:

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.

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 wymienione w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych,

P – przychód z odpłatnego zbycia nieruchomości lub prawa.

Należy wyjaśnić, że 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, wymienione zostały w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Zgodnie z art. 21 ust. 25 pkt 1 ww. ustawy:

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

Zgodnie z art. 21 ust. 25a ww. ustawy:

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

Jak stanowi art. 21 ust. 26 ww. 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.

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

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

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

Podkreślenia wymaga, że zwolnienia podatkowe oraz ulgi są wyjątkiem od zasady powszechności opodatkowania, dlatego do interpretacji przepisów ustanawiających zwolnienia podatkowe, jak również ulgi, należy stosować wykładnię ścisłą, która nie wychodzi poza literalne brzmienie przepisów. Stąd też, prawo do przedmiotowego zwolnienia przysługuje podatnikowi tylko i wyłącznie w sytuacji spełnienia wszystkich przesłanek wskazanych w przepisie prawa. Należy również zastrzec, 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 przy spełnieniu wszystkich warunków wynikających z przepisów podatkowych spoczywa na podatniku, który wywodzi z tego określone skutki prawne.

Z treści wniosku wynika, że związek małżeński zawarła Pani 26 czerwca 2021 r. W Pani małżeństwie obowiązuje ustawowa wspólność majątkowa. Nie została zawarta żadna umowa majątkowa małżeńska. Budynek mieszkalny, który zamierza Pani nabyć, znajduje się w miejscowości Powierzchnia użytkowa budynku wynosi ... m². Zamierza Pani nabyć prawo własności do tego budynku. Od momentu otrzymania tej nieruchomości w darowiźnie przez Pani męża w 2016 r. ani mąż ani Pani nigdy w niej nie mieszkaliście. W budynku tym mieszka babcia Pani męża, która posiada notarialnie zagwarantowane dożywotnie prawo do zamieszkiwania. Nie posiada Pani żadnego innego domu, ani mieszkania na własność, a jedyną nieruchomością jaką Pani dysponuje, jest działka otrzymana w darowiźnie, którą planuje Pani sprzedać przed upływem 5 lat od jej nabycia. Zakup nieruchomości od męża, zamiast rozszerzenia wspólności majątkowej, wynika z Pani potrzeby posiadania własnego majątku osobistego. Wydatkowanie środków pieniężnych ze sprzedaży nieruchomości na zakup budynku mieszkalnego nastąpi w ciągu trzech lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpi sprzedaż ww. działki. Środki te zostaną w całości przeznaczone na zakup nieruchomości położonej w miejscowości Obecnie, wraz z mężem i dziećmi zamieszkuje Pani w domu Pani rodziców w Pani pracuje na podstawie umowy o pracę w punktach „...” zlokalizowanych w ... i okolicznych miejscowościach. Pani, zarówno przed ślubem, jak i po jego zawarciu, zamieszkiwała i nadal zamieszkuje wspólnie z mężem i dziećmi w domu Pani rodziców,

położonym w Własność tej nieruchomości przysługuje wyłącznie Pani matce. Z uwagi na ograniczoną przestrzeń oraz brak tytułu prawnego do nieruchomości, w których obecnie mieszka Pani z mężem, planujecie wraz z dziećmi przeprowadzkę do budynku położonego w ..., którego zamierza Pani stać się jedyną właścicielką. Nabycie tej nieruchomości ma na celu zapewnienie Pani rodzinie samodzielnego miejsca do życia oraz realizację Pani własnych celów mieszkaniowych. Planuje Pani w nim zamieszkać niezwłocznie po nabyciu, tj. z chwilą, gdy stanie się Pani jego właścicielką.

Wątpliwości Pani budzi kwestia, czy planowany zakup domu od męża, uprawnia Panią do skorzystania ze zwolnienia przedmiotowego, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Z istoty rozwiązania zawartego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że podstawową okolicznością decydującą o możliwości skorzystania z przedmiotowego zwolnienia jest przeznaczenie środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości i określonych praw majątkowych 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. Zawarte w tym przepisie wyliczenie tzw. wydatków mieszkaniowych, których realizacja uprawnia do zastosowania ww. zwolnienia ma charakter enumeratywny (wyczerpujący). Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania zwolnienia z art. 21 ust. 1 pkt 131 ww. ustawy i dopisując ten przymiotnik, przesądził, że celem nadrzędnym jest możliwość uwzględnienia przy obliczaniu dochodu zwolnionego z opodatkowania tylko takich wydatków, które poniesione zostały na zaspokojenie „własnych” potrzeb mieszkaniowych. Tak więc uregulowane w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy zwolnienie od podatku dochodowego w zamierzeniach ustawodawcy realizować ma cel, jakim jest zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika. Zatem, przy zwolnieniu uwzględnić można tylko takie wydatki, które poniesione zostaną na „własne cele mieszkaniowe”. Przy czym „własne cele mieszkaniowe” należy rozumieć jednoznacznie zgodnie z wykładnią literalną. Podkreślenia wymaga bowiem, że 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”. U podstaw omawianego zwolnienia leży bowiem założenie, że nie powinny być opodatkowane środki wydane na realizację własnego celu mieszkaniowego zbywającego. Powyższy warunek wynika wprost z brzmienia przepisu normującego zwolnienie. Warunkiem zwolnienia podatkowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych jest wykazanie przez podatnika, że wydatek poniesiony został na zrealizowanie jego własnych celów mieszkaniowych. Ustawodawca wyraźnie wskazał, że nabycie musi być dokonane na własne cele mieszkaniowe, a te realizowane są w dłuższym okresie czasu. Sądy administracyjne podkreślają, że zwolnienie z opodatkowania dochodów opisanych w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych ma charakter mieszany, podmiotowo-przedmiotowy, wydatkowanie środków na określony przedmiot w połączeniu z funkcją, jaką ten przedmiot realizuje na rzecz nabywcy – zaspokojenie jego celów mieszkaniowych.

Same subiektywne deklaracje podatników o nabyciu nieruchomości w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych nie są wystarczające do uzyskania zwolnienia podatkowego. Nie wystarczy zatem samo poczynienie wydatków mieszkaniowych, lecz konieczne jest, aby nastąpiło to jednocześnie w celu realizacji własnych potrzeb mieszkaniowych. Organy podatkowe mają prawo do własnej oceny artykułowanych przez podatników subiektywnych motywów zakupu nieruchomości mieszkalnych i późniejszych decyzji co do dalszych losów tych nieruchomości. Weryfikacji takiej dokonuje się poprzez porównanie obiektywnych faktów związanych z zakupem i późniejszym wykorzystaniem nieruchomości do deklarowanych motywów działania podatnika. Przy czym motywy te muszą być potwierdzone obiektywnymi faktami.

Mając na uwadze przedstawiony we wniosku opis sprawy oraz powołane przepisy prawa stwierdzić należy, że planowana przez Panią sprzedaż w 2025 r. lub 2026 r. nieruchomości gruntowej – działki powstałej z podziału działki nr ..., którą nabyła Pani w 2021 r. w drodze darowizny, będzie stanowić źródło przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a) ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ponieważ sprzedaż zostanie dokonana przed upływem 5 lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie działki nr ... i będzie podlegać opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, na zasadach wynikających z art. 30e ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Planowane przez Panią wydatkowanie przychodu uzyskanego z ww. odpłatnego zbycia nieruchomości w okresie trzech lat licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpi odpłatne zbycie, na nabycie od męża nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w którym to budynku zamierza Pani realizować własne cele mieszkaniowe, będzie uprawniać Panią do skorzystania ze zwolnienia od podatku dochodu z odpłatnego zbycia nieruchomości, na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z ust. 25 pkt 1 lit. a) ww. ustawy. Przy czym wskazać należy, że zwolnieniu podlegać będzie dochód w wysokości, która będzie odpowiadać iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy zdarzenia przyszłego, które Pani przedstawiła i stanu prawnego, który obowiązuje w dniu wydania interpretacji.

Należy zastrzec, że interpretacja dotyczy tylko sprawy będącej przedmiotem wniosku w kontekście przedstawionego pytania i własnego stanowiska, natomiast nie rozstrzyga innych kwestii wynikających z opisu sprawy, które nie były przedmiotem pytania i własnego stanowiska w sprawie oceny prawnej.

Procedura wydawania indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego nie podlega regułom przewidzianym dla postępowania podatkowego, czy kontrolnego. Organ wydający interpretację opiera się wyłącznie na opisie stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego przedstawionego we wniosku. Postępowanie w sprawie wydania interpretacji indywidualnej ma na celu wyjaśnienie wątpliwości co do sposobu zastosowania przepisów prawa podatkowego materialnego do określonego stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego. Przedmiotem interpretacji wydanej na podstawie art. 14b ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.) jest sam przepis prawa. Rolą postępowania w sprawie wydania indywidualnej interpretacji przepisów podatkowych nie jest ustalanie stanu faktycznego (zdarzenia przyszłego), stanowi to bowiem domenę ewentualnego postępowania podatkowego. To na podatniku ciąży obowiązek udowodnienia w toku tego postępowania okoliczności faktycznych, z których wywodzi on dla siebie korzystne skutki prawne. Organ nie prowadzi postępowania dowodowego, ograniczając się do analizy okoliczności podanych we wniosku. W stosunku do tych okoliczności wyraża swoje stanowisko, które zawsze musi być jednak ustosunkowaniem się do poglądu (stanowiska) prezentowanego w danej sprawie przez wnioskodawcę. Jeżeli zatem, przedstawione we wniosku zdarzenie przyszłe będzie różniło się od występującego w rzeczywistości, wówczas wydana interpretacja nie będzie Pani chroniła w zakresie rzeczywiście zaistniałego stanu faktycznego.

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 stanu faktycznego lub 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 w 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.