

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 639543

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2025-05-20T13:31:17.986

Tytuł (teza): Uznania za wydatek na własne cele mieszkaniowe, zgodnie z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, zapłaty zachowku.

Autor informacji:

- Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2025-05-14T21:17:10.919

Sygnatura: 0112-KDSL1-2.4011.174.2025.3.JN

Słowa kluczowe:

- cel-cele mieszkaniowe
- nieruchomości-sprzedaż nieruchomości
- spadek
- zachówek

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
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 19-ust. 1
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 19-ust. 3
- [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
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 4-art. 22-ust. 6c
- [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
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych- Rozdział 6-art. 30e-ust. 4
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych- Rozdział 6-art. 30e-ust. 5
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych- Rozdział 6-art. 30e-ust. 7
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych- Rozdział 8-art. 45-ust. 1
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych- Rozdział 8-art. 45-ust. 1a-pkt 3

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 nieprawidłowe

Szanowna Pani,

stwierdzam, że Pani stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanego stanu faktycznego w podatku dochodowym od osób fizycznych jest nieprawidłowe.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

11 marca 2025 r. wpłynął Pani wniosek sygnowany datą – 3 lipca 2025 r. o wydanie interpretacji indywidualnej. Uzupełniła go Pani pismem z 13 kwietnia 2025 r. (wpływ 13 kwietnia 2025 r.) – w odpowiedzi na wezwanie. Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

W 2020 r. przed upływem 5 lat Wnioskodawczynie sprzedała dom za kwotę (...) i na podstawie postanowienia sądu w postępowaniu spadkowym (sygnatura akt (...)) z (...) października 2020 r. (została zawarta ugoda) Wnioskodawczynie nabyła udział 2/6 w nieruchomości (domu) za kwotę (...). Warunkiem zawarcia tej ugody i skutecznego przeniesienia własności udziałów na rzecz Wnioskodawczynie była konieczność zapłaty zachowku na rzecz pozostałych spadkobierców opiewającego na kwotę (...). Sąd zobowiązał reprezentujących ich prawników do dopilnowania zapłaty zachowku na rzecz uprawnionych spadkobierców. Zapłata zachowku była warunkiem sprzedaży udziałów w nieruchomości. Zapłaty zachowku Wnioskodawczynie dokonała przelewem bankowym (...) czerwca 2021 r. tytułem zawartej ugody sądowej. Po sprzedaży nieruchomości Wnioskodawczynie złożyła zeznanie PIT-39, w którym wykazała dochód oraz wydatki na

własne cele mieszkaniowe. Rozliczenia Wnioskodawczynie dokonała na podstawie informacji o prawidłowym sposobie obliczenia dochodu zwolnionego uzyskanych z Krajowej Informacji Skarbowej, z którą Wnioskodawczynie skontaktowała się przed wykonaniem rozliczenia w ustawowym terminie 3 lat. W trakcie rozmowy z pracownikiem KIS Wnioskodawczynie uzyskała informację, że dochód zwolniony należy wyliczyć według wzoru:

- 1) deklarowane wydatki x dochód/przychód,
- 2) od dochodu należy odjąć wyliczony dochód zwolniony.

W przypadku Wnioskodawczynie zastosowanie tego wzoru skutkowało wynikiem zero – co oznaczało brak dochodu do opodatkowania. Przy braku dochodu do opodatkowania nie zaistniała konieczność składania korekty zeznania PIT-39. Zeznanie PIT-39 Wnioskodawczynie sporządziła z zachowaniem należytej staranności. W 2023 r. na podstawie informacji i wskazówek uzyskanych od pracownika KIS Wnioskodawczynie przygotowała wyliczenia.

Organ podatkowy w trakcie prowadzonej kontroli kwestionuje te wyliczenia wskazując, że są one błędne.

(...).

W piśmie z 13 kwietnia 2025 r., stanowiącym uzupełnienie wniosku, udzieliła Pani następujących odpowiedzi na zawarte w wezwaniu pytania:

1. Czy posiada Pani nieograniczony obowiązek podatkowy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w myśl art. 3 ust. 1 i 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.)?

Odpowiedź: Tak.

2. Czy w okresie którego dotyczy złożony wniosek prowadziła Pani działalność gospodarczą w rozumieniu art. 5a pkt 6 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, w szczególności w zakresie obrotu nieruchomościami?

W przypadku odpowiedzi twierdzącej proszę wskazać, czy sprzedaż domu, nastąpiła w ramach wykonywania tej działalności?

Odpowiedź: Nie, w okresie objętym wnioskiem Wnioskodawczynie nie prowadziła żadnej działalności gospodarczej, w szczególności w zakresie obrotu nieruchomościami.

3. Wobec wskazania w opisie sprawy:

W 2020 r. przed upływem 5 lat sprzedałam dom za kwotę (...)

należy wyjaśnić, czy sprzedany przez Panią w 2020 r. dom stanowi nieruchomość (dom), którego udziały nabyła Pani, na podstawie postanowienia sądu z (...) października 2020 r., w postępowaniu spadkowym, czy też jest to inna nieruchomość (jeżeli jest to inna nieruchomość, należy wskazać jaka to nieruchomość)?

Odpowiedź: Nie. Sprzedany w 2020 r. dom za (...) był własnością Wnioskodawczynie – został przez nią wybudowany i znajdował się na końcowych etapach odbiorów budowlanych. Nieruchomość nie była przedmiotem postępowania spadkowego. Decyzja o sprzedaży została podjęta podczas rozprawy spadkowej, gdzie sąd uznał, że Wnioskodawczynie posiada środki (aktywa), które pozwalają jej spłacić pozostałych spadkobierców, dlatego podjęta została po konsultacji Wnioskodawczynie z adwokatem taka decyzja.

4. Czy wypłata zachowku nastąpiła ze środków uzyskanych ze sprzedaży domu w 2020 r.?

Odpowiedź: W momencie zapadalności wyroku Wnioskodawczynie nie miała pewności kiedy nastąpi sprzedaż domu, czy znajdzie się nabywca. W związku z tym, iż sąd wyznaczył Wnioskodawczynie termin na spłatę pozostałych osób, Wnioskodawczynie rozpoczęła

działania dwutorowo. Wnioskodawczynie podpisała umowę z biurem nieruchomości, które zajęło się sprzedażą jej domu i Wnioskodawczynie wystąpiła o kredyt, z którego częściowo spłacała zobowiązania wobec spadkobierców. Pieniądze ze sprzedaży domu w 2020 r. Wnioskodawczynie częściowo przeznaczyła na spłatę zachowków, a pozostałą część przeznaczyła na generalny remont domu nabytego w postępowaniu spadkowym, w którym realizowała własne cele mieszkaniowe.

5. Czy w nieruchomości (domu), w której w wyniku postępowania sądowego nabyła Pani udziały, realizuje Pani własne cele mieszkaniowe, tj. czy mieszkała/mieszka Pani w tej nieruchomości (domu)?

Odpowiedź: Tak. Po nabyciu udziałów w nieruchomości Wnioskodawczynie zamieszkała, ponosiła ogromne wydatki remontowe i użytkowała ją jako miejsce zamieszkania. Nieruchomość była centrum życiowym Wnioskodawczynie.

Pytanie (pytanie oznaczone we wniosku nr 2)

Czy kwota (...) zapłacona tytułem zachowku, będąca warunkiem skutecznego nabycia udziałów w nieruchomości na podstawie ugody sądowej, może zostać uznana za wydatek na własne cele mieszkaniowe zgodnie z art. 21 ust. 25 ustawy o PIT, a tym samym podlegać zwolnieniu z podatku dochodowego w ramach ulgi mieszkaniowej?

Pani stanowisko w sprawie w odniesieniu do ww. pytania

1. Bezpośredni związek wydatku z nabyciem nieruchomości:

- Nabycie udziałów w nieruchomości nastąpiło na podstawie ugody sądowej.
- Warunkiem skutecznego nabycia było nie tylko uiszczenie ceny zakupu (...), ale także obowiązek zapłaty zachowku (...) na rzecz pozostałych spadkobierców.
- Gdyby Wnioskodawczynie nie spełniła tego warunku nie mogłaby stać się właścicielem tych udziałów.

2. Przeznaczenie nieruchomości na własne cele mieszkaniowe:

- Po nabyciu udziałów Wnioskodawczynie zamieszkała w tej nieruchomości, przeprowadziła remont i dostosowała ją do własnych potrzeb mieszkaniowych.
- Oznacza to, że poniesiony wydatek na nabycie udziałów (w tym zapłata zachowku) bezpośrednio przyczynił się do realizacji celu mieszkaniowego Wnioskodawczynie.

3. Stanowisko organów podatkowych oraz orzecznictwo sądowe:

- W podobnych przypadkach organy podatkowe uznawały, że wydatki poniesione na spłatę innych spadkobierców w celu nabycia pełni praw do nieruchomości mogą zostać uznane za wydatki na cele mieszkaniowe.
- Przykładowo interpretacje podatkowe oraz orzecznictwo wskazują, że jeśli zapłata na rzecz spadkobierców była warunkiem uzyskania prawa własności do nieruchomości to może ona stanowić wydatek na cele mieszkaniowe (wyroki WSA oraz interpretacje KIS).

4. Podsumowanie:

- Wydatki na nabycie nieruchomości mogą korzystać ze zwolnienia podatkowego jeśli spełniają definicję wydatków na własne cele mieszkaniowe.
- Zapłata zachowku była warunkiem koniecznym do nabycia przez Wnioskodawczynie udziałów w nieruchomości, dlatego powinna zostać uznana za taki wydatek.

W związku z powyższym Wnioskodawczyni uważa, że kwota (...) zapłacona tytułem zachowku powinna zostać uznana za wydatek na własne cele mieszkaniowe, a tym samym korzystać ze zwolnienia z podatku dochodowego na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 oraz art. 21 ust. 25 ustawy o PIT.

Wnioskodawczyni zwraca się z prośbą o wydanie interpretacji indywidualnej potwierdzającej, że zapłata zachowku jako warunek nabycia udziałów w nieruchomości może zostać uznana za wydatek na własne cele mieszkaniowe i tym samym korzystać ze zwolnienia podatkowego.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawiła Pani we wniosku jest nieprawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

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

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

Stosownie do art. 10 ust. 1 pkt 8 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,
- 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.

Podkreślić należy, że przepis art. 10 ust. 1 pkt 8 ww. ustawy formułuje generalną zasadę, zgodnie z którą sprzedaż nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz praw określonych w tym przepisie przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie, jeżeli nie następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej, skutkuje powstaniem przychodu. Tym samym, jeżeli odpłatne zbycie nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz ww. praw nastąpi po upływie pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie i nie następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej – nie jest źródłem przychodu w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a tym samym, kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości, jej części lub udziału w nieruchomości oraz ww. praw w ogóle nie podlega opodatkowaniu.

Zatem, jeżeli następuje odpłatne zbycie nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ww.

ustawy, co do zasady decydujące znaczenie w kwestii opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych ma moment i sposób ich nabycia.

Z opisu sprawy wynika, że w 2020 r. przed upływem 5 lat sprzedała Pani dom, który był Pani własnością – został przez Panią wybudowany i znajdował się na końcowych etapach odbiorów budowlanych.

Wobec powyższego, odpłatne zbycie w 2020 r. nieruchomości (domu) stanowi dla Pani źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a dochód uzyskany z tej sprzedaży podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym, ponieważ sprzedaż nastąpiła przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie tej nieruchomości.

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.

Na podstawie 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 art. 19 ust. 1 cyt. ustawy:

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

Stosownie do art. 19 ust. 3 powołanej 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). Pomędzy tymi wydatkami a dokonaniem odpłatnym zbyciem musi istnieć 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 art. 22 ust. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

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

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

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. 6c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Tak obliczony dochód podlega opodatkowaniu 19% podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

Według 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:

- a) 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
- b) dochody, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131.

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

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

Art. 30e ust. 7 cyt. ustawy stanowi, że:

W przypadku niewypełnienia warunków określonych w art. 21 ust. 1 pkt 131 podatnik jest obowiązany do złożenia korekty zeznania, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 3, i do zapłaty podatku wraz z odsetkami za zwłokę; odsetki nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności, o którym mowa w art. 45 ust. 4 pkt 4, do dnia zapłaty podatku włącznie.

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

Podatnicy są obowiązani składać urzędowi skarbowemu zeznanie, według ustalonego wzoru, o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) w roku podatkowym, w terminie od dnia 15 lutego do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym. Zeznania złożone przed początkiem terminu uznaje się za złożone w dniu 15 lutego roku następującego po roku podatkowym.

W terminie określonym w ust. 1 podatnicy są obowiązani składać urzędowi skarbowemu 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.

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 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

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.

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.

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.

Art. 21 ust. 25 ww. ustawy stanowi, 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 konsekwencji, 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.

Z opisu sprawy wynika, że na podstawie postanowienia sądu w postępowaniu spadkowym z (...) października 2020 r. (została zawarta ugoda) nabyła Pani udział 2/6 w nieruchomości (domu). Warunkiem zawarcia tej ugody i skutecznego przeniesienia własności udziałów na Pani rzecz była konieczność zapłaty zachowku na rzecz pozostałych spadkobierców. Sąd zobowiązał reprezentujących ich prawników do dopilnowania zapłaty zachowku na rzecz uprawnionych spadkobierców. Zapłata zachowku była warunkiem sprzedaży udziałów w nieruchomości. W 2020 r. przed upływem 5 lat sprzedała Pani dom, który był Pani własnością – został przez Panią wybudowany i znajdował się na końcowych etapach odbiorów budowlanych. Nieruchomość nie była przedmiotem postępowania spadkowego. Decyzja o sprzedaży została podjęta podczas rozprawy spadkowej, gdzie sąd uznał, że posiada Pani środki (aktywa), które pozwalają jej spłacić pozostałych spadkobierców, dlatego po konsultacji z Pani adwokatem podjęta została taka decyzja. W momencie zapadalności wyroku nie miała Pani pewności kiedy nastąpi sprzedaż domu, czy znajdzie się nabywca. W związku z tym, iż sąd wyznaczył Pani termin na spłatę pozostałych osób rozpoczęła Pani działania dwutorowo – podpisała Pani umowę z biurem nieruchomości, które zajęło się sprzedażą Pani domu i wystąpiła Pani o kredyt, z którego częściowo spłaciła zobowiązania wobec spadkobierców: Pieniądze ze sprzedaży domu w 2020 r. częściowo przeznaczyła Pani na spłatę zachowków (przelew bankowy (...) czerwca 2021 r. tytułem zawartej ugody sądowej), a pozostałą część przeznaczyła na generalny remont domu nabytego w postępowaniu spadkowym, w którym realizowała Pani własne cele mieszkaniowe (Pani centrum życiowe).

Pani wątpliwości dotyczą kwestii, czy kwota zapłacona tytułem zachowku, będąca warunkiem skutecznego nabycia udziałów w nieruchomości na podstawie ugody sądowej, może zostać uznana za wydatek na własne cele mieszkaniowe zgodnie z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i tym samym podlegać zwolnieniu z podatku dochodowego w ramach ulgi mieszkaniowej.

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych nie zawiera definicji pojęcia „spadek” ani też „nabycie w drodze spadku”, dlatego też zasadnym jest odwoływanie się do regulacji zawartych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.).

Zgodnie z art. 922 § 1 Kodeksu cywilnego:

Prawa i obowiązki majątkowe zmarłego przechodzą z chwilą jego śmierci na jedną lub kilka osób stosownie do przepisów księgi niniejszej.

W myśl art. 924 Kodeksu cywilnego:

Spadek otwiera się z chwilą śmierci spadkodawcy.

Na podstawie art. 925 Kodeksu cywilnego:

Spadkobierca nabywa spadek z chwilą otwarcia spadku.

Jak stanowi art. 926 § 1 Kodeksu cywilnego:

Powołanie do spadku wynika z ustawy albo z testamentu.

Stosownie do art. 1025 § 1 Kodeksu cywilnego:

Sąd na wniosek osoby mającej w tym interes stwierdza nabycie spadku przez spadkobiercę. Notariusz na zasadach określonych w przepisach odrębnych sporządza akt poświadczenia dziedziczenia.

Powyższe oznacza, że z chwilą śmierci należące do spadkodawcy prawa i obowiązki stają się spadkiem, który podlega przepisom prawa spadkowego, a data śmierci (chwila śmierci) spadkodawcy ustala, kto staje się spadkobiercą oraz co wchodzi w skład masy spadkowej. Z kolei, postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku lub akt poświadczenia dziedziczenia sporządzony przez notariusza potwierdzają jedynie prawo spadkobiercy do tego spadku od momentu jego otwarcia.

Art. 1035 Kodeksu cywilnego stanowi, że:

Jeżeli spadek przypada kilku spadkobiercom, do wspólności majątku spadkowego oraz do działu spadku stosuje się odpowiednio przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych z zachowaniem przepisów niniejszego tytułu.

W świetle art. 195 Kodeksu cywilnego:

Własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom (współwłasność).

Współwłaścicielom przysługują części wspólnego prawa własności (tzw. udziały), którymi mogą swobodnie rozporządzać. Dopóki więc istnieje współwłasność można mówić tylko o istnieniu udziałów w tym prawie, o ich nabywaniu i zbywaniu, nigdy o prawie do części rzeczy, o jej zbywaniu bądź nabywaniu w częściach. Współwłaściciele mają swoje udziały w prawie, ale nie w rzeczy.

Zgodnie z art. 196 § 1 Kodeksu cywilnego:

Współwłasność jest albo współwłasnością w częściach ułamkowych, albo współwłasnością łączną.

Jak stanowi art. 196 § 2 Kodeksu cywilnego:

Współwłasność łączną regulują przepisy dotyczące stosunków, z których ona wynika. Do współwłasności w częściach ułamkowych stosuje się przepisy niniejszego działu.

Stosownie do art. 991 Kodeksu cywilnego:

§ 1. Zstępny, małżonkowi oraz rodzicom spadkodawcy, którzy byliby powołani do spadku z ustawy, należą się, jeżeli uprawniony jest trwale niezdolny do pracy albo jeżeli zstępny uprawniony jest małoletni – dwie trzecie wartości udziału spadkowego, który by mu przypadał przy dziedziczeniu ustawowym, w innych zaś wypadkach – połowa wartości tego udziału (zachówek).

§ 2. Jeżeli uprawniony nie otrzymał należnego mu zachowku bądź w postaci uczynionej przez spadkodawcę darowizny, bądź w postaci powołania do spadku, bądź w postaci zapisu, bądź w postaci świadczenia od fundacji rodzinnej lub mienia w związku z rozwiązaniem fundacji rodzinnej, przysługuje mu przeciwko spadkobiercy roszczenie o zapłatę sumy pieniężnej potrzebnej do pokrycia zachowku albo do jego uzupełnienia.

Na podstawie art. 992 Kodeksu cywilnego:

Przy ustalaniu udziału spadkowego stanowiącego podstawę do obliczania zachowku uwzględnia się także spadkobierców niegodnych oraz spadkobierców, którzy spadek odrzucili, natomiast nie uwzględnia się spadkobierców, którzy zrzekli się dziedziczenia albo zostali wydziedziczni.

W myśl art. 993 § 1 Kodeksu cywilnego:

Przy obliczaniu zachowku nie uwzględnia się zapisów zwykłych i poleceń, natomiast dolicza się do spadku, stosownie do przepisów poniższych, darowizny oraz zapisy windykacyjne dokonane przez spadkodawcę.

Art. 996 § 1 Kodeksu cywilnego stanowi, że:

Zapis windykacyjny oraz darowiznę dokonane przez spadkodawcę na rzecz uprawnionego do zachowku zalicza się na należny mu zachówek. Jeżeli uprawnionym do zachowku jest dalszy zstępny spadkodawcy, zalicza się na należny mu zachówek także zapis windykacyjny oraz darowiznę dokonane przez spadkodawcę na rzecz jego wstępnego.

W świetle powyższego stwierdzić należy, że zachówek jest to wynikające z przepisów Kodeksu cywilnego uprawnienie przysługujące zstępnym, małżonkowi oraz rodzicom spadkodawcy, polegające na możliwości żądania określonego świadczenia pieniężnego od spadkobiercy lub spadkobierców, a jego celem jest ochrona interesów najbliższej rodziny spadkodawcy, w sytuacji gdy spadkodawca pominął ich w testamencie lub nie otrzymali odpowiedniej części spadku. Zauważyć przy tym należy, że w świetle prawa zobowiązanym z tytułu zachowku jest spadkobierca, w stosunku do osoby niewskazanej w testamencie, a mającej prawo do spadku z mocy ustawy, której przysługuje roszczenie o zachówek względem wyznaczonych przez spadkodawcę spadkobierców. Uprawniony do zachowku otrzymuje pieniężną rekompensatę. Korzyść ta stanowi równowartość części udziału spadkowego, który przypadałby uprawnionemu, gdyby dziedziczył z ustawy.

W przedmiotowej sprawie, na podstawie postanowienia sądu w postępowaniu spadkowym z (...) października 2020 r. (została zawarta ugoda) nabyła Pani udział 2/6 w nieruchomości (domu). Warunkiem zawarcia tej ugody i skutecznego przeniesienia własności udziałów na Pani rzecz była konieczność zapłaty zachowku na rzecz pozostałych spadkobierców. Na spłatę zachowków przeznaczyła Pani pieniądze ze sprzedaży w 2020 r. domu. Wskazała Pani, że w momencie zapadalności wyroku nie miała Pani pewności kiedy nastąpi sprzedaż domu, czy znajdzie się nabywca. W związku z tym, iż sąd wyznaczył Pani termin na spłatę pozostałych osób rozpoczęła Pani działania dwutorowo – podpisała Pani umowę z biurem nieruchomości, które zajęło się sprzedażą Pani domu i wystąpiła Pani o kredyt, z którego częściowo spłaciła zobowiązania wobec spadkobierców.

Przepis art. 21 ust. 25 pkt 1 i 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych – jak już wcześniej wskazano – w sposób jednoznaczny określa, co może być wydatkiem z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości poniesionym na realizację własnych celów mieszkaniowych.

Mając na uwadze powyższe oraz przedstawiony opis sprawy stwierdzam, że konieczność zapłaty przez Panią zachowku na rzecz uprawnionych spadkobierców nie stanowi wydatku poniesionego na własne cele mieszkaniowe z tytułu odpłatnego zbycia, albowiem nie mieści się w katalogu wydatków zawartych w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Katalog ten precyzyjnie wskazuje, jakie wydatki można zakwalifikować jako wydatki poniesione na realizację własnych celów mieszkaniowych. Ustawodawca w ww. katalogu zwolnień nie uwzględnił zachowku.

Wypłata zachowku na rzecz uprawnionych spadkobierców – wbrew Pani twierdzeniu – nie przyczyniła się do realizacji Pani celu mieszkaniowego. Należy podkreślić, że musiałaby Pani zapłacić zachówek w wyznaczonym przez sąd terminie bez względu na to, czy sprzedałaby Pani nieruchomość, czy też nie. Bowiem zachówek jest to

wynikające z przepisów Kodeksu cywilnego uprawnienie przysługujące uprawnionym spadkobiercom, do zapłaty którego zobowiązany jest spadkobierca. Tym samym wypłata zachowku jest ciężarem spadkowym, który ponosi spadkobierca wobec uprawnionych spadkobierców.

Zatem wypłata zachowku stanowi Pani osobiste zobowiązanie względem uprawnionych do zachowku spadkobierców.

Podsumowując, kwota (...) zapłacona tytułem zachowku, będąca warunkiem skutecznego nabycia udziałów w nieruchomości na podstawie ugody sądowej, na który przeznaczyła Pani pieniądze ze sprzedaży w 2020 r. domu, nie może zostać uznana za wydatek na własne cele mieszkaniowe, zgodnie z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, a tym samym podlegać zwolnieniu z podatku dochodowego w ramach ulgi mieszkaniowej.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

(...).

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 – nie prowadzi postępowania dowodowego. 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, przedstawiony we wniosku stan faktyczny będzie różnił się od występującego w rzeczywistości, wówczas wydana interpretacja nie będzie Pani chroniła w zakresie przedstawionego stanu faktycznego. W związku z powyższym, w przypadku zmiany któregośkolwiek elementu opisu sprawy przedstawionego we wniosku, udzielona odpowiedź 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 Pani sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego 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 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.