

Interpretacja indywidualna

ID informacji:	642620
Kategoria informacji:	Interpretacja indywidualna
Status informacji:	Aktualna
Data publikacji:	2025-06-10T11:51:07.835
Tytuł (teza):	Zwolnienie od podatku dochodu ze sprzedaży nieruchomości w związku z wydatkowaniem przychodu na własne cele mieszkaniowe.
Autor informacji:	• Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej
Data wydania:	2025-06-02T21:24:02.352
Sygnatura:	0115-KDIT3.4011.327.2025.1.AWO
Słowa kluczowe:	• cel-cele mieszkaniowe • darowizna • działalność-działalność gospodarcza • nieruchomości-zbycie nieruchomości • sprzedaż • 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 2-art. 10-ust. 2-pkt 3 • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 10-ust. 3 • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 14-ust. 2-pkt 1 • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 14-ust. 2c • [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131 • Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku dochodowego.-Sprzedaż nieruchomości i praw majątkowych.

Zagadnienie:

- 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**Stan prawny:** 2025-06-02T07:52:28.742**Treść:****Interpretacja indywidualna****- stanowisko prawidłowe**

Szanowny Panie,

stwierdam, że Pana stanowisko w sprawie oceny skutków podatkowych opisanego stanu faktycznego w podatku dochodowym od osób fizycznych - jest prawidłowe.

Zakres wniosku o wydanie interpretacji indywidualnej

8 kwietnia 2025 r. wpłynął Pana wniosek z 7 kwietnia 2025 r. o wydanie interpretacji indywidualnej. Treść wniosku jest następująca:

Opis stanu faktycznego

Prowadzi Pan jednoosobową działalność gospodarczą od grudnia 2016 r. pod nazwą: X, której siedzibą jest lokal przy ulicy (...). Przedmiotem Pana działalności jest portal (...)

Na portalu zamieszczone są wszelkie informacje związane z szeroko pojętym (...). Działalność ta nie dotyczy i nie jest związana z obrotem nieruchomościami.

Forma opodatkowania Pana działalności to podatek liniowy, a dokumentacja prowadzona jest w formie księgi przychodów i rozchodów.

Jest Pan w związku małżeńskim, w którym obowiązuje małżeńska ustawowa wspólnota majątkowa.

14 grudnia 2022 r. aktem notarialnym (repertorium A numer: (...)) - kancelaria notarialna - (...)) Pana matka dokonała darowizny na Pana rzecz mieszkania znajdującego się w A., przy ul. B. 1. W związku z dokonaną darowizną, wyżej wskazanego mieszkania, zgodnie z art. 33 pkt 2 Kodeksu Rodzinnego i Opiekuńczego, stanowi ono Pana wyłączoną własność odrębną.

Posiadany przez Pana lokal przy ul. B. 1 jest wykorzystywany w niewielkiej części do Pana pracy - w formie gabinetu (w najmniejszym pomieszczeniu lokalu). Żadna część wyżej wskazanego lokalu nie jest wpisana do księgi [ewidencji - przypis organu] środków trwałych Pana firmy. W związku z powyższym, nie są ujmowane w kosztach Pana działalności żadne wydatki, takie jak: czynsz, energia, zużycie wody, itp.

W roku 2025 r. chce Pan dokonać sprzedaży lokalu przy ul. B. 1 w A.. Środki uzyskane z tej sprzedaży planuje Pan przeznaczyć na własne cele mieszkaniowe - zakup domu wolnostojącego, który zostanie nabyty przez Pana i Pana żonę jako nieruchomość wspólna.

Dom wolnostojący, który ma Pan (wraz z żoną) zamiar nabyć będzie zlokalizowany na terytorium Rzeczypospolitej w okolicach A. (około: 20 km).

Zakupiona nieruchomość będzie przeznaczona do stałego zamieszkania przez Pana i Pana żonę. Najbardziej realny termin zamieszkania w wyżej wskazanej nieruchomości to pierwsza połowa 2026 r.

Zakup domu dla Pana rodziny zostanie dokonany w ciągu 3 lat od końca roku podatkowego, w którym dojdzie do sprzedaży lokalu otrzymanego przez Pana w drodze darowizny.

Odpłatne zbycie nieruchomości (mieszkania) przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie (darowizna) - zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych - jest źródłem przychodu i podlega opodatkowaniu. Jednakże, w myśl art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, wolne od podatku dochodowego są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości, jeżeli począwszy od dnia zbycia, nie później niż w okresie trzech lat od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło zbycie, przychód z niego uzyskany zostanie wydatkowany na własne cele mieszkaniowe. Jest to tzw. ulga mieszkaniowa, z której chciałby Pan skorzystać.

Pytanie

Czy przeznaczenie - w całości - środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości będącej Pana majątkiem odrębnym na zakup do majątku wspólnego z Pana żoną domu wolnostojącego, który służyć będzie do stałego zamieszkania przez Pana i Pana żonę, korzysta z ulgi mieszkaniowej zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

Pana stanowisko w sprawie

Przedstawiając własne stanowisko w sprawie wskazał Pan, że w literaturze przedmiotu, jak i w interpretacjach, przyjmuje się, że wydatkami na własne cele mieszkaniowe są te dotyczące składników majątku wspólnego małżonków, jak i wydatki finansowane ze środków pochodzących ze sprzedaży mieszkania stanowiącego majątek odrębny jednego z małżonków.

Powołując się na interpretację z 26 października 2021 r. sygn. akt IPTPB2/415-540/12-4 /KSM, podał Pan, że w dokumencie tym Dyrektor Izby Skarbowej wyjaśnił, że jeżeli środki pieniężne uzyskane z odpłatnego zbycia składnika majątku odrębnego jednego z małżonków zostaną w całości wniesione do majątku wspólnego małżonków, to całość kwoty uzyskanej z odpłatnego zbycia i przeznaczenie jej na cele mieszkaniowe, będzie korzystać ze zwolnienia.

Pana zdaniem, całość kwoty uzyskanej ze zbycia stanowiącej Pana majątek odrębny nieruchomości może być wykorzystana na - wspólne z Pana żoną - cele mieszkaniowe (zakup wolnostojącego domu przeznaczonego na wspólne zamieszkiwanie), spełniając art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych i podlegając tzw. uldze mieszkaniowej, czyli zwolnieniu z podatku dochodowego.

Ocena stanowiska

Stanowisko, które przedstawił Pan we wniosku jest prawidłowe.

Uzasadnienie interpretacji indywidualnej

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t. j. Dz. U. 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.

Natomiast, w myśl art. 10 ust. 1 pkt 8 tej ustawy:

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.

Z treści złożonego przez Pana wniosku wynika, że:

- prowadzi Pan jednoosobową działalność gospodarczą, której siedzibą jest lokal (mieszkanie), który otrzymał Pan w drodze umowy darowizny,
- lokal wykorzystywany jest w niewielkiej części do Pana pracy - w formie gabinetu (w najmniejszym pomieszczeniu lokalu),
- żadna część wyżej wskazanego lokalu nie jest wpisana do księgi [ewidencji - przypis organu] środków trwałych Pana firmy (nie są ujmowane w kosztach Pana działalności żadne wydatki, takie jak: czynsz, energia, zużycie wody, itp.).

Zaznaczam więc, że zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Przepisów ust. 1 pkt 8 nie stosuje się do odpłatnego zbycia składników majątku, o których mowa w art. 14 ust. 2 pkt 1, z zastrzeżeniem ust. 3, nawet jeżeli przed zbyciem zostały wycofane z działalności gospodarczej, a między pierwszym dniem miesiąca następującego po miesiącu, w którym składniki majątku zostały wycofane z działalności i dniem ich odpłatnego zbycia, nie upłynęło 6 lat.

Ustęp 3 przywołanego artykułu (art. 10 ust. 3 cytowanej ustawy) określa bowiem, że:

Przepisy ust. 1 pkt 8 mają zastosowanie do odpłatnego zbycia wykorzystywanych na potrzeby związane z działalnością gospodarczą oraz przy prowadzeniu działów specjalnych produkcji rolnej: budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, gruntu lub udziału w gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie.

Natomiast z treści art. 14 ust. 2 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych wynika, że:

Przychodem z działalności gospodarczej są również przychody z odpłatnego zbycia składników majątku będących:

- a) środkami trwałymi albo wartościami niematerialnymi i prawnymi, podlegającymi ujęciu w ewidencji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,

- b) składnikami majątku, o których mowa w art. 22d ust. 1, z wyłączeniem składników, których wartość początkowa ustalona zgodnie z art. 22g nie przekracza 1500 zł,
- c) składnikami majątku, które ze względu na przewidywany okres używania równy lub krótszy niż rok nie zostały zaliczone do środków trwałych albo wartości niematerialnych i prawnych,
- d) składnikami majątku stanowiącymi spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub udział w takim prawie, które zgodnie z art. 22n ust. 3 nie podlegają ujęciu w ewidencji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
- wykorzystywanych na potrzeby związane z działalnością gospodarczą lub przy prowadzeniu działów specjalnych produkcji rolnej, z zastrzeżeniem ust. 2c; przy określaniu wysokości przychodów przepisy ust. 1 i art. 19 stosuje się odpowiednio.

Zatem, regulacją art. 14 ust. 2 pkt 1 lit. a wyżej wskazanej ustawy, objęty został przychód z odpłatnego zbycia tych składników majątku, które spełniają ustawową definicję środka trwałego, podlegającego ujęciu w ewidencji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, niezależnie od tego, czy podatnik wprowadził, czy też nie wprowadził tych składników do ewidencji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, jak również od tego, czy zaliczał do kosztów uzyskania przychodów odpisy amortyzacyjne dokonywane od ich wartości początkowej.

Przychodami z działalności gospodarczej, o której mowa w art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, są więc m.in.:

- przychody z odpłatnego zbycia wykorzystywanych na potrzeby związane z działalnością gospodarczą składników majątku, do których odnosi się art. 14 ust. 2 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych,
- przychody uzyskane ze sprzedaży tych składników majątku, które zostały z działalności gospodarczej z różnych względów wycofane - jeżeli między pierwszym dniem miesiąca następującego po miesiącu, w którym składniki majątku zostały wycofane z działalności, i dniem ich odpłatnego zbycia nie upłynęło 6 lat.

Ponadto, ustosunkowując się do przekazanej przez Pana informacji, że:

(...) żadna część wyżej wskazanego lokalu nie jest wpisana do księgi [ewidencji - przypis organu] środków trwałych Pana firmy (nie są ujmowane w kosztach Pana działalności żadne wydatki, takie jak: czynsz, energia, zużycie wody, itp.).

- wskazuję, że przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych nie przewidują możliwości uznania za środek trwały tylko części nieruchomości (lokalu mieszkalnego).

Artykuł 22f ust. 4 przesądza bowiem, że:

Jeżeli tylko część nieruchomości lub lokalu użytkowego jest wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej, wynajmowana lub wydierżawiana, odpisów amortyzacyjnych dokonuje się w wysokości ustalonej od wartości początkowej nieruchomości lub lokalu odpowiadającej stosunkowi powierzchni użytkowej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, wynajmowanej lub wydierżawianej, do ogólnej powierzchni użytkowej tej nieruchomości lub lokalu.

Mając jednak na względzie charakter posiadanej przez Pana nieruchomości, podkreślam, że art. 14 ust. 2c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych określa jednak, że:

Do przychodów, o których mowa w ust. 2 pkt 1, nie zalicza się przychodów z odpłatnego zbycia wykorzystywanych na potrzeby związane z działalnością gospodarczą oraz przy prowadzeniu działów specjalnych produkcji rolnej: budynku mieszkalnego, jego części lub udziału w takim budynku, lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w takim lokalu, gruntu lub udziału w

gruncie albo prawa użytkowania wieczystego gruntu lub udziału w takim prawie, związanych z tym budynkiem lub lokalem, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub udziału w takim prawie oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udziału w takim prawie. Przepis art. 30e stosuje się odpowiednio.

Powyższy przepis (art. 14 ust. 2c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych) wraz z treścią regulacji zawartej w art. 10 ust. 3 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, wyraźnie więc wskazuje, że skutki podatkowe odpłatnego zbycia nieruchomości o charakterze mieszkalnym - wykorzystywanych na potrzeby związane z działalnością gospodarczą - należy rozpatrywać na gruncie regulacji przewidzianej w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Z treści Pana wniosku wynika też m.in., że:

- Pana matka - 14 grudnia 2022 r. - dokonała na Pana rzecz darowizny opisanego mieszkania,
 - mieszkanie stanowi Pana wyłączoną własność (odrębną),
- w roku 2025 r. chce Pan dokonać sprzedaży tego lokalu,
- środki uzyskane z tej sprzedaży planuje Pan przeznaczyć na własne cele mieszkaniowe - zakup domu wolnostojącego, który zostanie nabyty przez Pana i Pana żonę jako nieruchomość wspólna,
 - zakup domu dla Pana rodziny zostanie dokonany w ciągu 3 lat od końca roku podatkowego, w którym dojdzie do sprzedaży lokalu otrzymanego przez Pana w drodze darowizny,
 - nieruchomość będzie przeznaczona do stałego zamieszkania przez Pana i Pana żonę,
 - najbardziej realny termin zamieszkania w wyżej wskazanej nieruchomości to pierwsza połowa 2026 r.

Stwierdzam więc, że zbycie wskazanego wyżej mieszkania stanowić więc będzie dla Pana źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Sprzedaż nastąpi bowiem przed upływem pięciu lat, liczonych od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie przez Pana tego mieszkania.

Zaznaczam więc, że zgodnie z 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 treści art. 30e ust. 4 wskazanej wyżej 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.

Artykuł 30e ust. 7 cytowanej ustawy precyzuje natomiast, 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.

Przedmiotem Pana wątpliwości jest określenie, czy przeznaczenie - w całości - środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości będącej Pana majątkiem odrębnym na zakup do majątku wspólnego z Pana żoną domu wolnostojącego, który służyć będzie do stałego zamieszkania przez Pana i Pana żonę, korzysta z ulgi mieszkaniowej zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych?

Zauważam więc, że w myśl art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

Wolne od podatku są dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 30e, w wysokości, która odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych, jeżeli 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.

Zwolnienie to obejmuje więc 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.

Artykuł 21 ust. 25 pkt 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych przesądza, że:

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.

Na mocy zaś art. 21 ust. 25a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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.

Treść art. 21 ust. 28 przytoczonej ustawy wskazuje natomiast, 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.

Ponadto zaznaczam, że wszelkiego rodzaju ulgi i 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 13, (szczegółowo określone w art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych) - pozwala na zastosowanie tego zwolnienia.

Ze względu na przedmiot Pana pytania podkreślam również, że zgodnie z art. 31 § 1 ustawy z 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (t. j. Dz.U. z 2023 r. poz. 2809 ze zm.):

Z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa (wspólność ustawowa) obejmująca przedmioty majątkowe nabyte w czasie jej trwania przez oboje małżonków lub przez jednego z nich (majątek wspólny). Przedmioty majątkowe nieobjęte wspólnością ustawową należą do majątku osobistego każdego z małżonków.

Na podstawie art. 33 pkt 2 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego:

Do majątku osobistego każdego z małżonków należą przedmioty majątkowe nabyte przez dziedziczenie, zapis lub darowiznę, chyba że spadkodawca lub darczyńca inaczej postanowił.

W myśl art. 35 tej ustawy:

W czasie trwania wspólności ustawowej żaden z małżonków nie może żądać podziału majątku wspólnego. Nie może również rozporządzać ani zobowiązywać się do rozporządzania udziałem, który w razie ustania wspólności przypadnie mu w majątku wspólnym lub w poszczególnych przedmiotach należących do tego majątku.

Stosownie do art. 43 § 1 wskazanej ustawy:

Oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym.

Zatem, wydatkowanie przychodu uzyskanego ze sprzedaży nieruchomości, którą jeden z małżonków nabył do majątku odrębnego, na zakup nieruchomości nabywanej do majątku wspólnego - przy spełnieniu pozostałych warunków wynikających z analizowanych przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych - uprawnia do zastosowania zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Skoro - jak podał Pan we wniosku:

- w Pana związku małżeńskim obowiązuje małżeńska ustawowa wspólnota majątkowa,
 - środki uzyskane z opisanej sprzedaży (składnika Pana majątku odrębnego) planuje Pan przeznaczyć na własne cele mieszkaniowe - zakup domu wolnostojącego, który zostanie nabyty przez Pana i Pana żonę jako nieruchomość wspólna,
 - zakup domu dla Pana rodziny zostanie dokonany w ciągu 3 lat od końca roku podatkowego, w którym dojdzie do sprzedaży lokalu otrzymanego przez Pana w drodze darowizny,
 - nieruchomość będzie przeznaczona do stałego zamieszkania przez Pana i Pana żonę,
- to uzyskany z tej transakcji dochód będzie korzystał ze zwolnienia zawartego w art. 21 ust. 1 pkt 131 w związku z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Jeśli więc - stosownie do przedmiotu Pana pytania - całość środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży tego lokalu przeznaczy Pan na zakup - do majątku wspólnego - domu wolnostojącego, to dochód uzyskany z tego zbycia będzie w całości korzystał z przedmiotowego zwolnienia.

Z wyżej wskazanych powodów Pana stanowisko uznaję więc za prawidłowe.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

Interpretacja dotyczy zdarzenia przyszłego, który Pan przedstawił i stanu prawnego, który obowiązuje w dniu wydania interpretacji.

Końcowo zaznaczam, że:

- przedstawiany przez Pana zakres żądania (zadane pytania) określa granice w jakich mogę wydać interpretację indywidualną. Przedmiotowe rozstrzygnięcie dotyczy więc tylko wyznaczonego przez Pana przedmiotu wniosku - zakresu Pana pytania,
- przedmiotem interpretacji indywidualnej może być wyłącznie sam przepis prawa. Procedura wydawania indywidualnych interpretacji przepisów prawa podatkowego nie podlega regułom przewidzianym dla postępowania podatkowego, czy kontrolnego. Nie prowadzę również postępowania dowodowego. Z powyższych powodów niniejszej odpowiedzi udzielam wyłącznie w oparciu o informacje podane we wniosku.

Pouczenie o funkcji ochronnej interpretacji

- Funkcję ochronną interpretacji indywidualnych określają przepisy art. 14k-14nb ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.). Interpretacja będzie mogła pełnić funkcję ochronną, jeśli: Pana sytuacja będzie zgodna (tożsama) z opisem stanu faktycznego lub zdarzenia przyszłego i zastosuje się Pan do interpretacji.
- Zgodnie z art. 14na § 1 Ordynacji podatkowej:

Przepisów art. 14k-14n Ordynacji podatkowej nie stosuje się, jeśli stan faktyczny lub zdarzenie przyszłe będące przedmiotem interpretacji indywidualnej jest elementem czynności, które są przedmiotem decyzji wydanej:

- 1) z zastosowaniem art. 119a;
- 2) w związku z wystąpieniem nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 ust. 5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;
- 3) z zastosowaniem środków ograniczających umowne korzyści.

• Zgodnie z art. 14na § 2 Ordynacji podatkowej:

Przepisów art. 14k-14n nie stosuje się, jeżeli korzyść podatkowa, stwierdzona w decyzjach wymienionych w § 1, jest skutkiem zastosowania się do utrwalonej praktyki interpretacyjnej, interpretacji ogólnej lub objaśnień podatkowych.

Pouczenie o prawie do wniesienia skargi na interpretację

Ma Pan prawo do zaskarżenia tej interpretacji indywidualnej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Zasady zaskarżania interpretacji indywidualnych reguluje ustawa z 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 Elektronicznej Skrzynki Podawczej Krajowej Informacji Skarbowej na platformie ePUAP: /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 ustawy z 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.).