

Interpretacja indywidualna

ID informacji: 651320

Kategoria informacji: Interpretacja indywidualna

Status informacji: Aktualna

Data publikacji: 2025-07-31T14:03:53.038

Tytuł (teza): Skutki podatkowe odpłatnego zbycia udziałów w nieruchomości nabytych w drodze spadku oraz celów mieszkaniowych z art. 21 ust. 1 pkt 131 na dokończenie /kontynuację budowy domu, który będzie wykorzystywany do własnych potrzeb mieszkaniowych z wydatkowaniem kwoty ze zbycia podarowanego udziału w nieruchomości.

Autor informacji:

- Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej

Data wydania: 2025-07-29T12:47:45.340

Sygnatura: 0115-KDIT2.4011.282.2025.2.MD

Słowa kluczowe:

- budowa-budowa budynków
- cel-cele mieszkaniowe
- darowizna
- dom
- dziedziczenie-dziedziczenie ustawowe
- nieruchomości-sprzedaż nieruchomości
- orzeczenia-prawomocność orzeczenia
- postanowienia-postanowienie sądu
- prace-prace wykończeniowe
- spadek
- udział
- wydatek-wydatki mieszkaniowe
- zbycie-odpłatne zbycie
- zwolnienie-zwolnienie przedmiotowe

Przepis:

- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 2-art. 10-ust. 1-pkt 8
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 1-pkt 131
- [PIT] Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-Rozdział 3-art. 21-ust. 25-pkt 1-lit. d

Zagadnienie:

- Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-
Zwolnienia przedmiotowe.-Zwolnienia od podatku
dochodowego.-Sprzedaż nieruchomości i praw
majątkowych.
- Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych-
Źródła przychodów.-Przychód z odpłatnego zbycia rzeczy
lub praw.

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

19 maja 2025 r. wpłynął Pani wniosek o wydanie interpretacji indywidualnej, który dotyczy skutków podatkowych odpłatnego zbycia udziałów w nieruchomości. Uzupełniła go Pani – w odpowiedzi na wezwanie – pismami z 26 czerwca 2025 r. i 24 lipca 2025 r.

Treść wniosku jest następująca:

Opis zdarzenia przyszłego

Wnioskodawczyni na stałe mieszka w Polsce i posiada na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej centrum interesów osobistych (ośrodek interesów życiowych), ponieważ ma tutaj rodzinę, źródło utrzymania oraz tutaj koncentruje się jej życie. Nie prowadzi działalności gospodarczej oraz nie jest zarejestrowana jako podatnik VAT czynny. Jest w związku małżeńskim oraz łączy ją z mężem ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej.

Wnioskodawczyni uczestniczyła w następujących transakcjach dotyczących nabycia oraz zbycia nieruchomości (udziałów w nieruchomości):

- 1) 20 sierpnia 2024 r., w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży z 3 lipca 2024 r., Wnioskodawczyni oraz jej brat sprzedali na rzecz nabywców nieruchomość położoną w miejscowości X, zabudowaną budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem produkcyjnym, objętą księgą wieczystą („Nieruchomość”) za cenę wynoszącą w sumie 215.000 zł.
- 2) Wnioskodawczyni na moment sprzedaży Nieruchomości posiadała w niej udział wynoszący 400/477, a jej brat 77/477.
- 3) Wnioskodawczyni i jej brat swoje udziały w Nieruchomości nabyli na podstawie:
 - a) dziedziczenia ustawowego, potwierdzonego prawomocnym orzeczeniem sądu z (...) 2004 r., po A.A i B.A, będących dla Wnioskodawczyni krewnymi,
 - b) dziedziczenia ustawowego, potwierdzonego prawomocnym orzeczeniem sądu z (...) 2007 r., po C.A, będącym dla Wnioskodawczyni krewnym,
 - c) dziedziczenia ustawowego, potwierdzonego prawomocnym orzeczeniem sądu z (...) 2018 r., po D.A, będącym dla Wnioskodawczyni krewnym.

- 4) Nadto, Wnioskodawczynie część swoich udziałów w Nieruchomości nabyła na podstawie umowy darowizny z (...) 2019 r. od swojej matki na podstawie aktu notarialnego. Udział ten wynosił 298/954 (a więc uzgadnia się do mianownika „477”, bo jest to dwukrotność tej liczby). Wartość darowizny strony w umowie określiły jako 60.000 zł, co odpowiadało jej wartości rynkowej. Udział ten nabyła wyłącznie Wnioskodawczynie na podstawie tej umowy darowizny (tylko ona była obdarowaną).
- 5) Sprzedana nieruchomość nie była w żaden sposób przygotowywana do sprzedaży, tj. nie były dokonywane na niej żadne prace budowlane, przebudowa, ulepszenia czy tym podobne czynności. Wnioskodawczynie nie prowadziła też żadnej kampanii marketingowej dotyczącej jej sprzedaży.

Wnioskodawczynie nie dokonywała wcześniej sprzedaży żadnej nieruchomości oraz nie prowadziła żadnej działalności gospodarczej, w tym w zakresie obrotu nieruchomościami. Wnioskodawczynie nie posiadała też wcześniej ani nie posiada praw majątkowych takich jak udziały w spółce czy papiery wartościowe.

W związku z tym, że Wnioskodawczynie oraz jej brat nabyli większość udziałów w Nieruchomości na podstawie dziedziczenia, 5-letni termin, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o PIT, biegł od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie nieruchomości lub nabycie prawa majątkowego przez spadkodawców (art. 10 ust. 5 ustawy o PIT). Udziały w Nieruchomości zostały nabyte przez spadkobierców ponad 5 lat przez nabyciem ich przez Wnioskodawczynię oraz jej brata. Budynki znajdujące się na nieruchomości również są bardzo stare (wybudowane w II połowie XX w.), więc od ich wybudowania na nieruchomości również upłynął 5-letni termin.

Jednakże od daty otrzymania darowizny przez Wnioskodawczynię od swojej matki do dnia sprzedaży Nieruchomości nie upłynął jeszcze określony w przepisach 5-letni termin (upłynął dopiero w dniu 31 grudnia 2024 r.).

W związku z powyższym, Wnioskodawczynie planuje przeznaczyć środki uzyskane z tytułu zbycia Nieruchomości, nie wszystkie, ale te w kwocie 60.000 zł, na wydatki związane z dokończeniem/kontynuacją budowy budynku mieszkalnego, w rozumieniu art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane („Dom”).

Dom ten jest w stanie surowym zamkniętym i jest cały czas w trakcie budowy. Dom położony jest w Polsce, dokładny adres to: ul. A1, Y.

Wnioskodawczynie jest współwłaścicielką wraz z mężem (w ramach wspólności majątkowej małżeńskiej) nieruchomości, na której położony i cały czas budowany jest Dom.

Dom będzie wykorzystywany przez Wnioskodawczynię, a także jej męża, do zaspokajania własnych potrzeb mieszkaniowych.

Wnioskodawczynie planuje przeznaczyć środki właśnie w takiej wysokości, ponieważ tyle wynosi wartość nabytych przez nią w drodze darowizny udziałów w Nieruchomości. Nieruchomość ta ma służyć wyłącznie celom mieszkaniowym Wnioskodawczynie. Nie będzie ona wykorzystywana do prowadzenia na niej działalności gospodarczej.

Sprzedana 20 sierpnia 2024 r. Nieruchomość nie była wykorzystywana na potrzeby związane z działalnością gospodarczą lub przy prowadzeniu działów specjalnych produkcji rolnej.

Przychód uzyskany przez Wnioskodawczynię w 2024 r. ze sprzedaży Nieruchomości zostanie wydatkowany w okresie nie później niż trzy lata, licząc od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło odpłatne zbycie, na własne cele mieszkaniowe Wnioskodawczynie, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Pytania

1. Czy przeznaczenie przez Wnioskodawczynię środków pieniężnych w kwocie 60.000 zł pochodzących ze sprzedaży udziałów w Nieruchomości, które zostały nabyte w drodze darowizny na dokończenie/kontynuację budowy Domu, stanowić będzie wydatek na własne cele mieszkaniowe Wnioskodawczyni w rozumieniu art. 21 ust. 25 UPDOF i uzasadniać będzie zastosowanie zwolnienia od opodatkowania dochodów ze sprzedaży Nieruchomości na podstawie 21 ust. 1 pkt 131 UPDOF?
2. Czy środki pieniężne uzyskane przez Wnioskodawczynię ze sprzedaży pozostałych udziałów w Nieruchomości nabytych w drodze dziedziczenia nie będą w ogóle podlegać opodatkowaniu na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o PIT z uwagi na to, że pozostałe udziały przysługujące jej w Nieruchomości nabyła ona na podstawie dziedziczenia i upłynął już 5-letni termin od dnia nabycia tych udziałów w Nieruchomości przez spadkodawców lub wybudowania przez nich budynków znajdujących się na Nieruchomości?

Pani stanowisko w sprawie

Zdaniem Wnioskodawczyni odpowiedź na pytanie nr 1 powinna być twierdząca, tj. opisany wyżej wydatek środków pieniężnych w kwocie 60.000 zł, pochodzący ze sprzedaży udziałów w Nieruchomości nabytych w drodze darowizny stanowić będzie wydatek na własne cele mieszkaniowe i uzasadniać będzie zastosowanie ulgi opisanej w art. 21 ust. 1 pkt 131 UPDOF.

W myśl art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a UPDOF, źródłem przychodów jest odpłatne zbycie nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości, 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 nieruchomości.

Skoro więc nabycie przez Wnioskodawczynię udziałów w Nieruchomości z tytułu darowizny nastąpiło (...) 2021 r., a ich sprzedaż 20 sierpnia 2024 r., to na podstawie ww. przepisów powstanie przychód z tytułu zbycia tych udziałów nabytych w drodze darowizny, gdyż od daty nabycia tych udziałów do dnia ich sprzedaży nie upłynęło jeszcze 5 lat.

Zgodnie z art. 30e ust. 1 UPDOF, 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.

Zgodnie z art. 30e ust. 2 UPDOF, podstawą obliczenia podatku jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem z odpłatnego zbycia nieruchomości lub praw określonym zgodnie z art. 19 UPDOF, a kosztami ustalonymi zgodnie z art. 22 ust. 6c i 6d UPDOF, powiększoną o sumę odpisów amortyzacyjnych, o których mowa w art. 22h ust. 1 pkt 1 UPDOF, dokonanych od zbywanych nieruchomości lub praw.

Stosownie do art. 22 ust. 6c ww. ustawy, koszty uzyskania przychodu z tytułu odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c, z zastrzeżeniem ust. 6d, stanowią udokumentowane koszty nabycia lub udokumentowane koszty wytworzenia, powiększone o udokumentowane nakłady, które zwiększyły wartość rzeczy i praw majątkowych, poczynione w czasie ich posiadania.

Jednakże mimo powstania ww. przychodu (dochodu) możliwe jest zastosowanie tzw. ulgi mieszkaniowej. Jak wynika z art. 21 ust. 1 pkt 131 UPDOF, 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 poczynione 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.

Stosownie do art. 21 ust. 25 pkt 1 UPDOF, 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, 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.

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 (3 lata licząc od końca roku, w którym nastąpiło zbycie nieruchomości), nastąpiło nabycie własności rzeczy lub praw wymienionych w ust. 25 pkt 1 lit. a-c, w związku z którymi podatnik ponosił wydatki na nabycie (art. 21 ust. 25a UPDOF).

Zgodnie z art. 21 ust. 26 UPDOF, przez własny budynek, lokal lub pomieszczenie, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. d i e, rozumie się budynek, lokal lub pomieszczenie stanowiące własność lub współwłasność podatnika lub do którego podatnikowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udział w takich prawach. Przez własne budynek, lokal lub pomieszczenie, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. d i e, rozumie się również niestanowiące własności lub współwłasności podatnika budynek, lokal lub pomieszczenie, jeżeli w okresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, podatnik nabędzie ich własność lub współwłasność albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udział w takich prawach, jeżeli uprzednio prawo takie mu nie przysługiwało.

W przypadku ponoszenia wydatków na cele mieszkaniowe w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej, zwolnienie, o którym mowa w ust. 1 pkt 131, stosuje się pod warunkiem istnienia podstawy prawnej wynikającej z umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub innych ratyfikowanych umów międzynarodowych, których stroną jest Rzeczpospolita Polska, do uzyskania przez organ podatkowy informacji podatkowych od organu podatkowego państwa, na którego terytorium podatnik ponosi wydatki na cele mieszkaniowe (art. 21 ust. 27 UPDOF).

Jak wskazuje się w orzecznictwie i doktrynie, celem wprowadzenia ulgi mieszkaniowej była realizacja potrzeby zapewnienia sobie tzw. „dachu nad głową” i u podstaw omawianego

zwolnienia leży założenie, że nie powinny być opodatkowane środki wydane na realizację własnego celu mieszkaniowego zbywającej nieruchomości.

Wydatki opisane przez Wnioskodawczynię powyżej, spełniają wskazane wyżej ustawowe warunki. Wnioskodawczyni planuje w całości wydać w ciągu 3 lat środki w kwocie 60.000 zł, odpowiadające wartości nabytych w drodze darowizny udziałów w Nieruchomości, na dokończenie/kontynuację budowy Domu. Tak więc odpowiedź na zadane pytanie nr 1 powinna być twierdząca.

Zdaniem Wnioskodawczyni odpowiedź na pytanie nr 2 również powinna być twierdząca, tj. środki pieniężne uzyskane przez Wnioskodawczynię ze sprzedaży pozostałych udziałów w Nieruchomości nabytych w drodze dziedziczenia, nie będą podlegać opodatkowaniu na podstawie art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o PIT.

Jak Wnioskodawczyni wskazała w opisie zdarzenia przyszłego, nabywała ona udziały w Nieruchomości w sposób sukcesywny, tj. najpierw w drodze dziedziczenia, a kolejno w drodze darowizny. Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o PIT: „Źródłami przychodów są: (...) odpłatne zbycie, z zastrzeżeniem ust. 2 (...) nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości”.

Przytoczony wyżej przepis posługuje się pojęciem „udziału w nieruchomości”, przepisy podatkowe traktują więc udział w nieruchomości jako samoistne prawo majątkowe. Oznacza to, że przychód z każdego nabywanego udziału winien być traktowany jako samoistne źródło przychodów. A zatem, również i bieg 5-letniego terminu określonego w tych przepisach dla każdego z nabytych udziałów winien biec od daty nabycia każdego z nich odrębnie.

Podobnie przyjął Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 19 maja 2016 r. (II FSK 1090 /14, Legalis nr 1485682): „Gdy w wyniku działu spadku i zniesienia wspólności, udział spadkobiercy ulega powiększeniu mamy do czynienia z nabyciem, gdyż zwiększa się stan jego majątku osobistego. Tym samym nabycie w wyniku działu spadku części majątku spadkowego, który należał do innych spadkobierców tj. otrzymanie z tego majątku udziałów przekraczających pierwotny udział spadkowy, jest równoznaczne z nabyciem w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 8 PDoFizU, nawet jeśli następuje bez wzajemnych spłat i dopłat (por. wyroki NSA z 3 kwietnia 2014 r., sygn. akt II FSK 984/12 i z 4 grudnia 2014 r., sygn. akt II FSK 3034/12, publ. w: www.orzeczenia.nsa.gov.pl).”.

Wyrok ten zapadł co prawda na gruncie odmiennego stanu faktycznego, niemniej teza wynikająca z tego wyroku ma zastosowanie do niniejszej sprawy. NSA w wyroku wskazuje wprost, że nabycie udziału w prawie jest nabyciem, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT.

Zatem odpowiedź na to pytanie również powinna być twierdząca, bowiem w stosunku do wszystkich udziałów nabytych w drodze dziedziczenia przez Wnioskodawczynię upłynął już 5-letni termin wskazany w art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o PIT. Swoją bieg rozpoczął on bowiem od daty nabycia tych udziałów w Nieruchomości (lub wybudowania na niej budynku) przez każdego ze spadkodawców, a więc do dnia sprzedaży Nieruchomości już upłynął siłą rzeczy, skoro postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku przez Wnioskodawczynię datowane są na (...) 2004 r., (...) 2007 r. oraz (...) 2018 r.

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.

Na podstawie 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.

Tym samym, każda czynność prawna, której przedmiotem jest odpłatne zbycie nieruchomości, jej części, udziału w nieruchomości lub praw wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c cytowanej ustawy, stanowi źródło przychodów w rozumieniu tego przepisu, jeżeli zostanie dokonana w określonym czasie, tj. przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie i nie następuje w wykonaniu działalności gospodarczej.

Użyty w art. 10 ust. 1 pkt 8 powołanej ustawy termin „nabycie” oznacza każde uzyskanie tytułu własności (nabycie własności) lub każde uzyskanie określonego prawa (nabycie prawa) bez względu na fakt czy jest to nabycie w części ułamkowej czy w całości. Poprzez „nabycie” należy rozumieć każde zwiększenie aktywów podatnika. Nabycie własności może nastąpić pod tytułem odpłatnym, ale również darmym w wyniku np. spadku bądź umowy darowizny.

Natomiast w myśl art. 10 ust. 5 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

W przypadku odpłatnego zbycia, nabytych w drodze spadku, nieruchomości lub praw majątkowych, określonych w ust. 1 pkt 8 lit. a-c, okres, o którym mowa w tym przepisie, liczy się od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie tej nieruchomości lub nabycie prawa majątkowego przez spadkodawcę.

Aby ustalić, czy w przedmiotowej sprawie dokonana przez Panią sprzedaż udziału nieruchomości wynoszącego 400/477, położonej w miejscowości X, zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem produkcyjnym podlegać będzie opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, należy ustalić, od jakiego momentu liczy się bieg pięcioletniego terminu, o którym mowa w powołanym wyżej art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Z przedstawionego opisu zdarzenia wynika, że część swoich udziałów w nieruchomości nabyła Pani na podstawie dziedziczeń ustawowych po zmarłych krewnych: A.A, B.A, C.A, D. A potwierdzonych prawomocnymi orzeczeniami sądu z (...) 2004 r., (...) 2007 r. i z (...) 2018 r. Pozostałą część udziałów w nieruchomości, wynoszących 298/954 części, nabyła Pani od swojej matki na podstawie umowy darowizny w formie aktu notarialnego z (...) 2019 r. Posiadany udział, wynoszący 400/477 części, sprzedała Pani 20 sierpnia 2024 r. Część otrzymanych ze sprzedaży środków w wysokości 60.000 zł, przypadających na darowane udziały w nieruchomości, planuje Pani przeznaczyć na wydatki związane z dokończeniem /kontynuacją budowy, położonego w Polsce, domu jednorodzinnego, będącego budynkiem mieszkalnym, w rozumieniu art. 3 pkt 2a ustawy Prawo budowlane, którego

jest Pani współwłaścicielką. Dom będzie wykorzystywany przez Panią do zaspokajania własnych potrzeb mieszkaniowych.

Jak stanowi art. 922 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.):

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

Na mocy art. 924 przytoczonego Kodeksu:

Spadek otwiera się z chwilą śmierci spadkodawcy.

W świetle art. 925 cytowanego Kodeksu:

Spadkobierca nabywa spadek z chwilą otwarcia spadku.

Z art. 926 § 1 wskazanego Kodeksu wynika, że:

Powołanie do spadku wynika z ustawy albo z testamentu.

Art. 1025 § 1 omawianego Kodeksu stanowi zaś, że:

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 oznaczają, 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 notarialny poświadczenia dziedziczenia potwierdza jedynie prawo spadkobierców do tego spadku od momentu jego otwarcia.

Wskazać przy tym należy, że prawomocne orzeczenie sądu ma charakter deklaratoryjny i stwierdza jedynie nabycie spadku przez spadkobiercę.

Zatem skoro sąd prawomocnymi orzeczeniami wydanymi w roku 2004, 2007 i 2018 potwierdził ustawowe dziedziczenie przez Panią udziałów w sprzedanej nieruchomości, to okres pięciu lat, określony w art. 10 ust. 1 pkt 8 w zw. z art. 10 ust. 5 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, niewątpliwie minął. Oznacza to, że przychód uzyskany ze sprzedaży tych udziałów w nieruchomości nie podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych.

W kontekście zaś części udziałów w sprzedanej nieruchomości, które nabyła Pani na podstawie umowy darowizny, należy wyjaśnić, że stosownie do art. 888 § 1 Kodeksu cywilnego:

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.

Zatem uznać należy, że dokonana przez Panią sprzedaż w 2024 r. udziałów w nieruchomości, wynoszących 298/954 części, stanowi źródło przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, podlegające opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, ponieważ sprzedaż tych udziałów w nieruchomości nastąpiła przed upływem pięciu lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło ich nabycie – na podstawie darowizny od Pani matki (tj. 2019 r.).

Stosownie do art. 30e ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

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

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

Na gruncie art. 19 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych:

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

Według art. 22 ust. 6c przywołanej ustawy:

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

Z kolei, zgodnie z art. 22 ust. 6d przytoczonej ustawy:

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.

W myśl art. 22 ust. 6e komentowanej 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.

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

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

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

2) dochody, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131.

Z art. 30e ust. 5 powołanej ustawy wynika, że:

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.

Zgodnie z art. 30e ust. 6 komentowanej ustawy:

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

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

Wedle art. 30e ust. 7 cytowanej 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 z odpłatnego zbycia, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, może jednak podlegać zwolnieniu z opodatkowania, na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131 omawianej ustawy, który stanowi, że:

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

Poprzedzenie wyrażenia „cele mieszkaniowe” przymiotnikiem „własne” świadczy o tym, że ustawodawca przewidując podstawę do zastosowania powyższego zwolnienia 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 ww. ustawy zwolnienie od podatku dochodowego w zamierzeniach ustawodawcy realizować ma cel, jakim jest zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych podatnika.

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

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.

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

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

Na mocy art. 21 ust. 26 omawianej ustawy:

Przez własny budynek, lokal lub pomieszczenie, o których mowa w ust. 25 pkt 1 lit. d i e, rozumie się budynek, lokal lub pomieszczenie stanowiące własność lub współwłasność podatnika lub do którego podatnikowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej lub udział w takich prawach. Przez własny 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.

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

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

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

- przeznaczonych na cele rekreacyjne.

Ustawodawca uzależnia skorzystanie ze zwolnienia, zawartego w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, od wydatkowania przez podatnika w ściśle określonym czasie środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości i praw majątkowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 8 lit. a-c przytoczonej ustawy, na realizację własnego celu mieszkaniowego.

Cele mieszkaniowe, których sfinansowanie przychodem uzyskanym ze zbycia nieruchomości lub praw majątkowych uprawnia do zwolnienia z opodatkowania, wymienione zostały w powołanym wyżej art. 21 ust. 25 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. I tak stosownie do przepisu art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d za wydatki poniesione na cele, o których mowa w ust. 1 pkt 131, uważa się wydatki poniesione na budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub remont własnego budynku mieszkalnego, jego części lub własnego lokalu mieszkalnego. Przy czym przez własny budynek, zgodnie z art. 21 ust. 26 omawianej ustawy rozumie się budynek, stanowiący własność lub współwłasność podatnika.

Mając na uwadze powyższe przepisy oraz przedstawione we wniosku zdarzenie, za wydatki poniesione na cele, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 131 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, uznać należy wydatki jakie planuje Pani ponieść na dokończenie/kontynuację budowy, położonego w Polsce, domu, którego jest Pani współwłaścicielką i który będzie wykorzystywany przez Panią do zaspokajania własnych potrzeb mieszkaniowych. Wobec powyższego, wydatkowanie przez Panią przychodu podatkowego na ww. cel, w ciągu trzech lat, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym dokonała Pani odpłatnego zbycia udziałów w nieruchomości będzie uprawniać Panią do zastosowania zwolnienia przedmiotowego z art. 21 ust. 1 pkt 131 w zw. z art. 21 ust. 25 pkt 1 lit. d cytowanej ustawy.

Zaznaczyć jednakże należy, że ww. zwolnienie obejmie taką część dochodu uzyskanego z tytułu odpłatnego zbycia jaka proporcjonalnie odpowiada iloczynowi tego dochodu i udziału wydatków poniesionych na własne cele mieszkaniowe w przychodzie osiągniętym z odpłatnego zbycia. Zatem, jedynie w sytuacji, gdy cały przychód osiągnięty przez Panią z odpłatnego zbycia udziału w nieruchomości nabytego w drodze darowizny zostanie wydatkowany na wskazane wyżej cele, dochód z tytułu jego odpłatnego zbycia będzie w całości zwolniony z podatku dochodowego.

Dodatkowe informacje

Informacja o zakresie rozstrzygnięcia

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

W odniesieniu zaś do przywołanych przez Panią wyroków wskazać należy, że wydane zostały one w indywidualnych sprawach i nie mają zastosowania ani konsekwencji wiążących do żadnego innego zaistniałego stanu faktycznego czy też zdarzenia przyszłego.

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. 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.